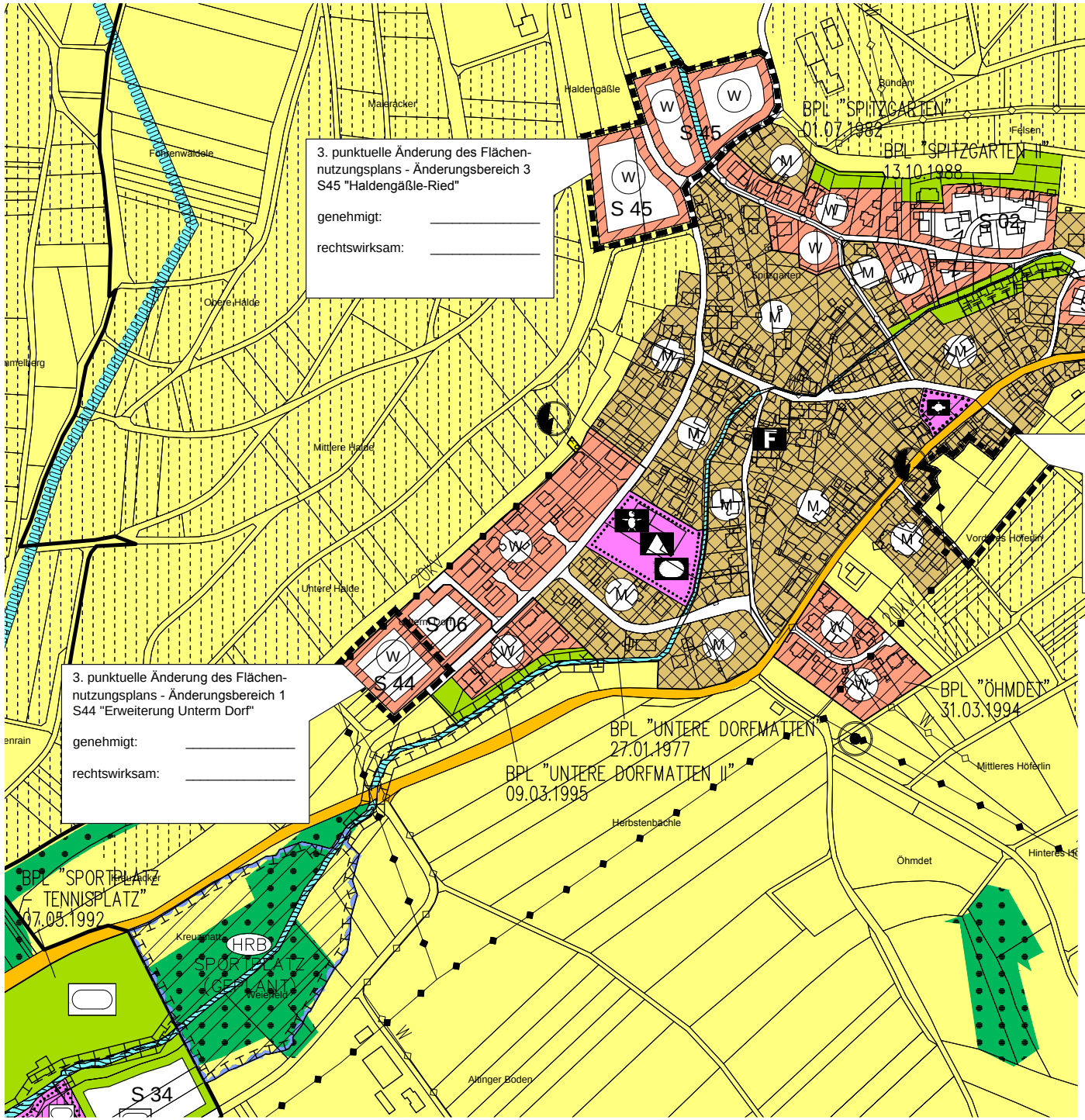
Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen

3. punktuelle Flächennutzungsplanänderung

Gemeinde Schliengen

Stand: 17.12.2018



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schliengen - Bad Bellingen

Deckblatt zur 3. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans

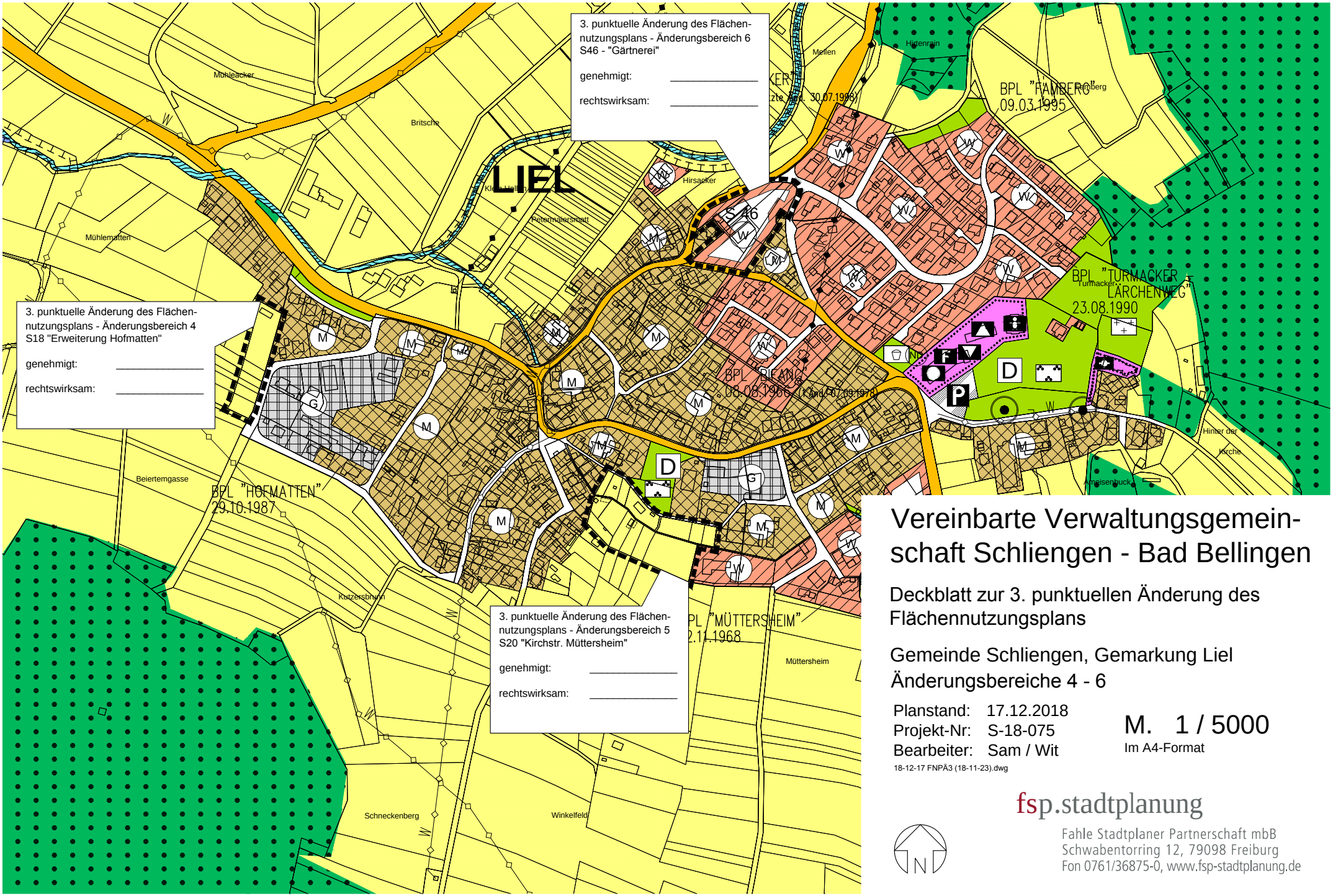
Gemeinde Schliengen, Gemarkung Mauchen
Änderungsbereiche 1 - 3

Planstand: 17.12.2018
Projekt-Nr: S-18-075
Bearbeiter: Sam / Wit

M. 1 / 5000
Im A4-Format

18-12-17 FNPÄ3 (18-11-23).dwg

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schliengen - Bad Bellingen

Deckblatt zur 3. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans

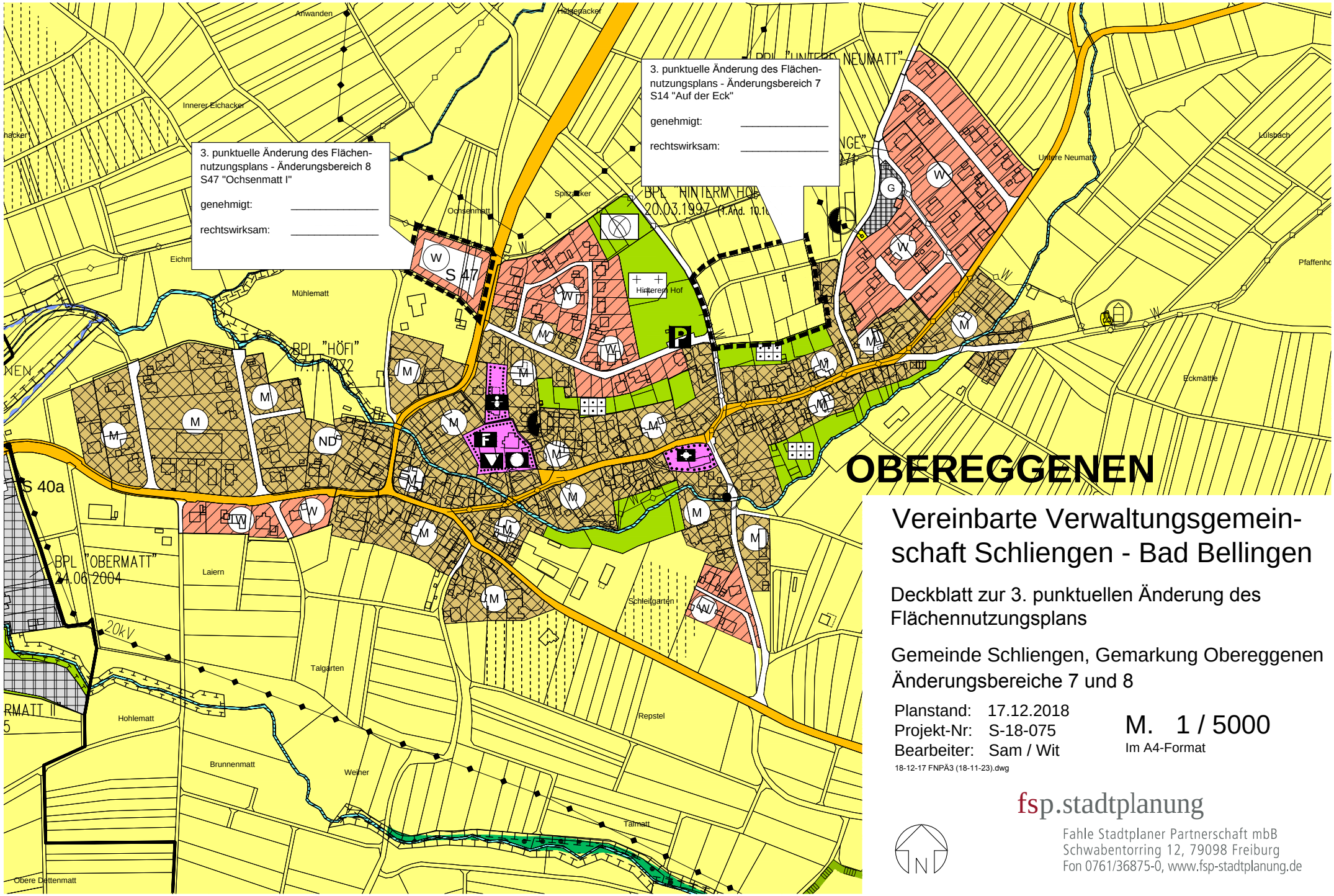
Gemeinde Schliengen, Gemarkung Liel
Änderungsbereiche 4 - 6

Planstand: 17.12.2018
Projekt-Nr: S-18-075
Bearbeiter: Sam / Wit

M. 1 / 5000
Im A4-Format

18-12-17 FNPÄ3 (18-11-23).dwg

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



OBEREGGENEN

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schliengen - Bad Bellingen

Deckblatt zur 3. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Schliengen, Gemarkung Obereggenen
Änderungsbereiche 7 und 8

Planstand: 17.12.2018
Projekt-Nr: S-18-075
Bearbeiter: Sam / Wit

M. 1 / 5000
Im A4-Format

18-12-17 FNPÄ3 (18-11-23).dwg

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Verfahren 3
1.3 Verfahrensdaten 3
2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 4
3 INHALTE DER ÄNDERUNG 5
3.1 Ortsteil Mauchen 6
3.2 Ortsteil Liel 8
3.3 Ortsteil Niedereggenen 10
3.4 Ortsteil Obereggenen 11
4 UMWELTBERICHT 12
5 FLÄCHENBILANZ 13

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Zur Stärkung des Standorts Schliengen sowie zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes der örtlichen Bevölkerung strebt die Gemeinde Schliengen die Ausweisung neuer Baugebiete an. Nach zahlreichen Nachfragen aus der Bevölkerung hat die Gemeinde Schliengen den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen erkannt und sieht akuten Handlungsbedarf. Nachdem im Hauptort Schliengen im Juni 2018 der Bebauungsplan für das Baugebiet „Wasengärtle I“ zur Satzung beschlossen wurde und die letzten Baugebiete (Franderfeld, Schwarzwaldblick) vollständig aufgefüllt sind, soll auch in den Ortsteilen in angemessenem Umfang Bauplätze geschaffen werden, um die Eigenentwicklung der Ortsteile zur gewährleisten und um die in den Ortsteilen vorhandene Infrastruktur aufrechterhalten zu können. Gerade in den Ortsteilen von Schliengen gibt es eine starke Nachfrage nach Wohnbauland.

Die Gemeinde Schliengen betreibt eine aktive Baulandpolitik, in der zu entwickelnde Flächen grundsätzlich im voraus von der Gemeinde erworben werden, um einerseits Spekulationen zu verhindern, andererseits aber auch Einfluss auf die Weiterentwicklung und Verkaufsbedingungen zu haben. Der Gemeinde Schliengen stehen gegenwärtig kaum noch Wohnbauflächen in den Ortsteilen zu Verfügung. Gerade die Entwicklung von Wohnbauflächen konnte in den letzten Jahren aufgrund nicht im Eigentum der Gemeinde stehender bzw. nicht verfügbarer Flächen nicht mit der starken Nachfrage mithalten, so dass die Gemeinde hier einen dringenden Handlungsbedarf erkannt hat.

Da die Gemeinde Schliengen entsprechend dem derzeit akuten Bedarf an Wohnbauflächen für alle ihre Ortsteile weitere Bauflächen ausweisen möchte, wurden alle im Flächennutzungsplan ausgewiesenen zu entwickelnden Wohnbauflächen auf ihre Verfügbarkeit hin geprüft. Nach intensiven Gesprächen mit den Grundstückseigentümern kam die Gemeinde zu dem Schluss, dass alle Ortsteile über im Flächennutzungsplan ausgewiesene zu entwickelnde Wohnbauflächen verfügen, diese jedoch teilweise aufgrund der Eigentumsverhältnisse langfristig nicht für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen werden. Die Gemeinde Schliengen strebt daher eine Änderung des Flächennutzungsplans an, um diverse zur Verfügung stehende Grundstücke im Rahmen eines Flächentauschs als Wohnbauflächen auszuweisen. Im Gegenzug sollen die nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehenden, derzeit als Wohnbauflächen dargestellte Grundstücke entfallen.

Aktuell plant die Gemeinde Schliengen konkret die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen in Mauchen und in Obereggenen. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche sind im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise bzw. vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, so dass der Flächennutzungsplan parallel geändert werden soll. Unabhängig von den vorgenannten Bebauungsplänen sollen vorausschauend weitere Flächen geändert werden, in denen in den nächsten Jahren Baugebiete entwickelt werden.

1.2 Verfahren

Für das Gebiet der Gemeinden Schliengen und Bad Bellingen wurde im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 20.01.2005 vom Landratsamt Lörrach genehmigt.

Der wirksame Flächennutzungsplan wurde für verschiedene Flächen in Schliengen und Bad Bellingen bisher zwei Mal geändert. Bei der derzeitigen Änderung handelt es sich um die 3. Flächennutzungsplanänderung.

Im vorliegenden Fall sollen die geplanten Wohnbauflächen im Wege des Flächentauschs ausgewiesen werden. Das heißt, dass derzeit im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen, die noch nicht durch einen Bebauungsplan entwickelt wurden, im Flächennutzungsplan ganz bzw. teilweise zurückgenommen und als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden. Ein solcher Flächentausch erscheint begründet, weil die wohnbauliche Entwicklung in den Ortsteilen forciert werden soll und die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächenpotenziale aufgrund fehlender Mitwirkungs- bzw. Verkaufsbereitschaft der Eigentümer bislang nicht aktiviert werden konnten.

Aufgrund der anliegenden Vorhaben mit kurzzeitigem Realisierungshorizont hat der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft beschlossen, das jetzt vorliegende 3. punktuelle Flächennutzungsplanänderungsverfahren einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der geplanten Bebauungspläne in Schliengen und damit für die Realisierung der geplanten Vorhaben zu schaffen.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

1.3 Verfahrensdaten

24.09.2018	Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Schliengen - Bad Bellingen:
	Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans.
	Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen. (Scoping)
05.10.2018 bis 05.11.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslage
	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Scoping
04.10.2018	Anschreiben vom
05.11.2018	mit Frist bis
_____	Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Schliengen - Bad Bellingen:
	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss.
_____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit
	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
_____	Anschreiben vom

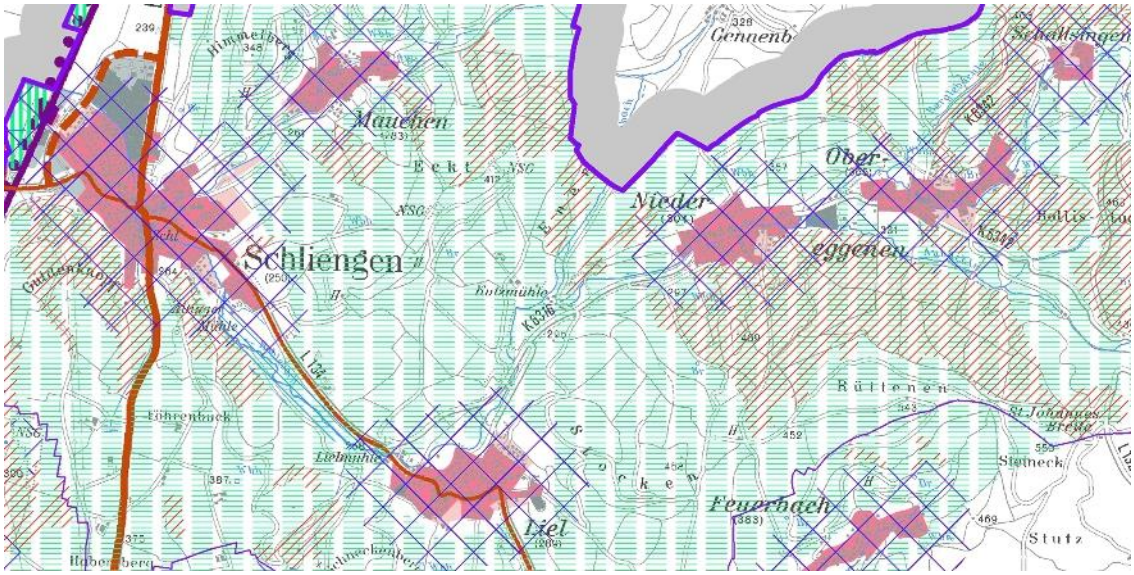
	mit Frist bis
_____	Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Schliengen - Bad Bellingen:
	Entscheidung über die Anregungen aus der Offenlage und Feststellungsbeschluss

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen.

Die Gemeinde Schliengen ist im Landesentwicklungsplan als „ländlicher Raum im engeren Sinne“ angesprochen. Sie liegt auf der Entwicklungsachse Freiburg – Müllheim – Lörrach/Weil am Rhein – Basel und durch den Regionalplan wird sie als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe beschrieben. Die Gemeinde soll verstärkt zur Sicherung und Verbesserung des dezentralen regionalen Arbeitsplatzangebots und zur Weiterentwicklung und strukturellen Anpassung der Wirtschaft beitragen.

Der Regionalplan ist das zentrale planerische Instrument zur Koordination der Raumentwicklung innerhalb der Region. Die Verbandsversammlung hat in ihrer Sitzung am 10. Februar 2009 beschlossen, das Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee einzuleiten. Für die Gemeinde Schliengen sind die Ziele des Regionalplans 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee maßgebend. Der Regionalplan 2000 wurde am 18. Dezember 1995 als Satzung beschlossen; die Grundsätze und Ziele des genehmigten Regionalplans Hochrhein-Bodensee sind seit dem 10.04.1998 verbindlich.



Auszug aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee für den Bereich Schliengen mit seinen Ortsteilen Mauchen, Liel, Niedereggenen, Obereggenen und Schallsingen, ohne Maßstab

Die Gemeinde Schliengen ist im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen, dementsprechend ist die Gemeinde so auszubauen, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf des Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken kann.

Die Ortsteile von Schliengen sind jeweils von regionalen Grünzügen umgeben, teilweisen grenzen Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege an die bestehenden Siedlungsstrukturen an. Bei den Änderungsbereichen handelt es sich um Flächen, die direkt an den Siedlungsbereich angrenzen. Einige der Flächen (Änderungsbereiche 1, 3 und 8) liegen am Rande eines regionalen Grünzugs. In regionalen Grünzügen findet eine Besiedlung nicht statt.

Regionale Grünzüge werden im Regionalplan gebietsscharf ausgewiesen. Die Darstellung der gebietsscharfen regionalplanerischen Festlegungen erfolgt in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes im Maßstab 1:50.000. Durch die gebietsscharfen Festlegungen ist eine genaue, parzellenscharfe Abgrenzung nicht möglich und würde auch den gesetzlichen Vorgaben des Raumordnungsgesetzes, des Landesplanungsgesetzes sowie der Verwaltungsvorschrift Regionalpläne des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 01.06.2017 widersprechen.

Der Regionalverband Hochrhein-Bodensee wurde am Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteilgung wurde bestätigt, dass der regionale Grünzug bei gebietsscharfer Betrachtung in den betreffenden Bereichen nicht betroffen ist.

3 INHALTE DER ÄNDERUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen (bekannt gemacht am 20.01.2005) wurde für das Zieljahr 2015 aufgestellt.

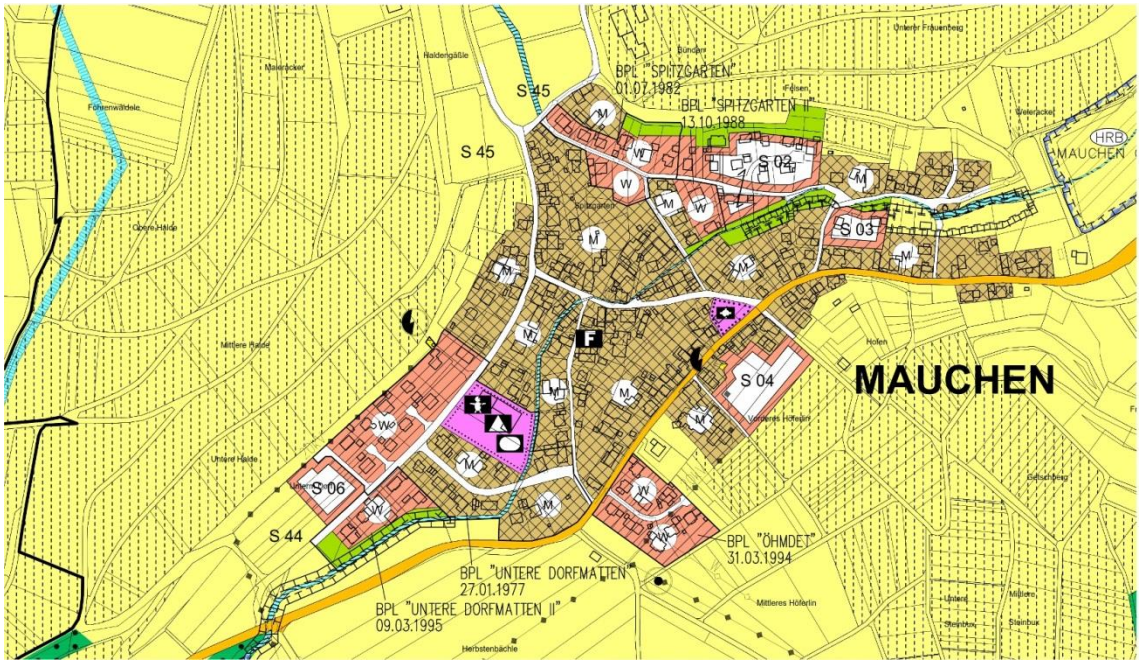
Mit vorliegenden geplanten Änderungsbereichen soll durch Flächentausch ca. 2,7 ha dringend benötigter Wohnraum für die Ortsteile zur Verfügung gestellt werden. Von den insgesamt acht Änderungsbereichen sollen vier Änderungsbereiche neu als geplante Wohnbauflächen dargestellt werden, die restlichen vier Flächen stellen Flächen für den Flächentausch dar, in denen als zu entwickelnde Wohnbauflächen neu als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden. Von zweien der in vorliegender FNP-Änderung neu ausgewiesenen Wohnbauflächen plant die Gemeinde Schliengen aktuell die Aufstellung von Bebauungsplänen:

- Ortsteil Mauchen, Bebauungsplan „Unterm Dorf“ (Fläche S44 „Erweiterung Unterm Dorf“ einschließlich bestehender Fläche S06 „Unterm Dorf“)
- Ortsteil Obereggenen, Bebauungsplan „Ochsenmatt I“ (Fläche S47 „Ochsenmatt I“)

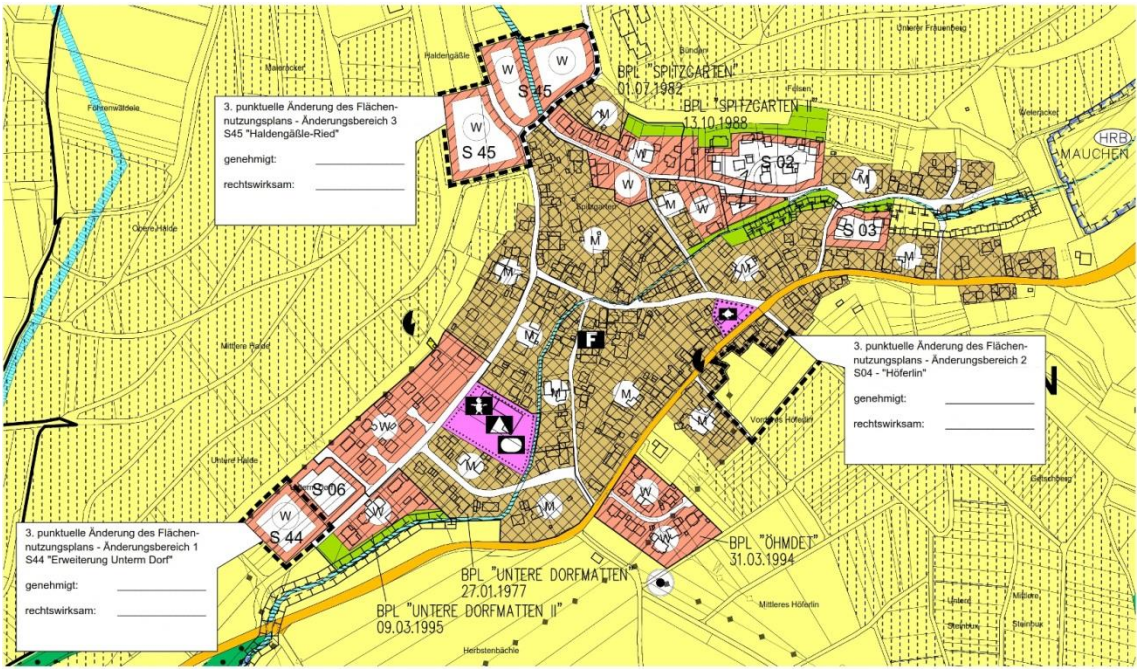
Die weiteren – sowohl bestehenden als auch neu hinzukommenden - Flächen sollen nach Prüfung von Topographie, Erschließungsmöglichkeiten und ökologischen Gesichtspunkten zeitnah entwickelt werden.

Die Gemeinde Schliengen ist mit ihrem Hauptort Schliengen im Regionalplan Hochrhein-Bodensee als Siedlungsbereich innerhalb einer Entwicklungsachse nach LEP ausgewiesen, d.h. als vorrangige Bereiche für die Siedlungstätigkeit (PS 2.3.1). Die Ortsteile der Gemeinde Schliengen sind alle Eigenentwickler ohne zentralörtliche bzw. regionalplanerisch vorgesehene Siedlungsfunktion. Der geplante Flächentausch ist daher mit bestehenden Flächenreserven aus den Ortsteilen vorgesehen.

3.1 Ortsteil Mauchen



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2005) für den Ortsteil Mauchen, ohne Maßstab



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Mauchen mit den geplanten Änderungsbereichen, ohne Maßstab

Innerhalb des Ortsteils Mauchen gibt es im wirksamen Flächennutzungsplan drei zu entwickelnde Wohnbauflächen. Die Fläche S02 mit einer Größe von insgesamt ca. 0,77 ha wurde 2005 im Rahmen des Bebauungsplans „Spitzgarten III“ entwickelt. Derzeit ist lediglich ein Bauplatz mit einer Größe von ca. 700 m² noch unbebaut. Die Fläche S03 mit einer Größe von ca. 0,25 ha ist größtenteils bebaut. Hier wären eventuell noch kleinere Nachverdichtungspotentiale in Form eines weiteren Gebäudes vorhanden, aufgrund der Eigentumsverhältnisse hat die Gemeinde hierauf jedoch keinen Einfluss. Für die Fläche S04 mit einer Größe von ca. 0,6 ha hatte die Gemeinde Ge-

sprächsverhandlungen mit den Eigentümern geführt. Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass die Fläche S04 langfristig nicht entwickelt werden kann.

Gerade auch die Ortsteile der Gemeinde benötigen aber langfristig Bauland, um auch hier weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen und die bestehende Infrastruktur zu erhalten. Aufgrund der reizvollen Lage des historischen Mauchens mit seinem dörflichen Charakter, der bestehenden Ausstattung der Infrastruktur (z.B. Kindergarten und Grundschule) sowie der Nähe zum Hauptort Schliengen bietet sich der Ortsteil Mauchen für die moderate Entwicklung weiterer Wohnbauflächen an. Die Entwicklung des Plangebiets „Spitzgarten III“ geschah im Jahr 2005, so dass der Bedarf für eine weitere Entwicklung von Bauland dringend notwendig ist. Die Gemeinde ist bestrebt, die Innenentwicklung weiter voran zu treiben und appelliert an die Bevölkerung, auch Innenentwicklungspotentiale zu nutzen, hat hier jedoch wenig Einflussmöglichkeiten.

In vorliegender Flächennutzungsplanänderung sind für den Ortsteil Mauchen zwei neue Wohnbauflächen vorgesehen: Die Fläche S06 soll nach Südwesten um ca. 0,4 ha erweitert werden. Die günstige topographische Situation, die günstige Lage zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen sowie die guten Anschlussmöglichkeiten an die bestehende verkehrliche und technische Infrastruktur sprechen für die Erweiterung dieser Fläche. Die Gemeinde Schliengen hat für den Bebauungsplan „Unterm Dorf“ am 26.07.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst, so dass insgesamt ca. 0,75 ha für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen werden.

Die Fläche S45 „Haldengäßle-Ried“ im nördlichen Teil von Mauchen mit insgesamt ca. 1,3 ha soll neu als zu entwickelnde Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Ein Teil der Fläche war unter der Bezeichnung S01 „Halde/Wangen“ im Verfahren zum Flächennutzungsplan ausgeschieden. Die Fläche kann jedoch als sinnvolle Abrundung des Siedlungsrandes gesehen werden und soll daher als geplante Wohnbaufläche dargestellt werden. Neu als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird dahingegen die Fläche S04 „Höferlin“.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde auf bestehende landwirtschaftliche Betriebe hingewiesen: ca. 90 m nördlich der Fläche S45 liegt eine Pferdepension mit Schreinerei, östlich der Fläche S45 liegt ein Weingut mit Straußenwirtschaft.

Nach einem Papier des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ kann aufgrund langjähriger Erfahrungen davon ausgegangen werden, dass fachgerecht errichtete und betriebene Pferdestelle insbesondere bei kleinen Bestandsgrößen unter 50 GV Pferde im Regelfall nicht zu erheblichen Geruchsbelästigungen führen. Nur im Nahbereich, d.h. in einem Abstand unterhalb von 25 m gegenüber Wohngebieten sind erhebliche Geruchsbelästigungen zu vermuten. Im Vergleich mit anderen Tierhaltungsbetrieben zählen Pferde zu den emissionsärmsten Tieren, so dass bei einem derzeit eingeplanten Abstand von ca. 90 m zwischen dem Betrieb und der geplanten Wohnbebauung von einer Verträglichkeit der Nutzungen ausgegangen werden kann. Die Thematik wird aber dahingehend berücksichtigt, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende Beurteilung nach GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) erstellt wird. Im Bebauungsplan kann, falls notwendig, durch entsprechende zusätzliche Abstände oder andere verbindlich festgesetzte Immissionsschutzmaßnahmen entsprechend reagiert werden.

Hinsichtlich des Weinguts wurde in die Abwägung eingestellt, dass gemäß dem Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern zu berücksichtigen sind. Dem entsprechend darf der Mindestabstand zu Umstehenden und Anwohnern bei Spritz- und Sprühanwendungen in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) 2 m und bei Anwendungen in Raumkulturen

(Obst, Wein, Hopfen) 5 m nicht unterschreiten. Diese Abstände sind bereits berücksichtigt. Dennoch ist auch hier im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Untersuchung zum Thema Spritzmittelandrift zu erarbeiten, um ggf. notwendige Festsetzungen auf eine konkrete Beurteilungsgrundlage stellen zu können.

Zusätzlich soll ebenfalls im Rahmen der Bebauungsplanung ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden. Ziel der Gemeinde ist es, ein Wohngebiet zu entwickeln, das die potentiellen Nutzungskonflikte vermeidet bzw. minimiert und die Bedürfnisse der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt.

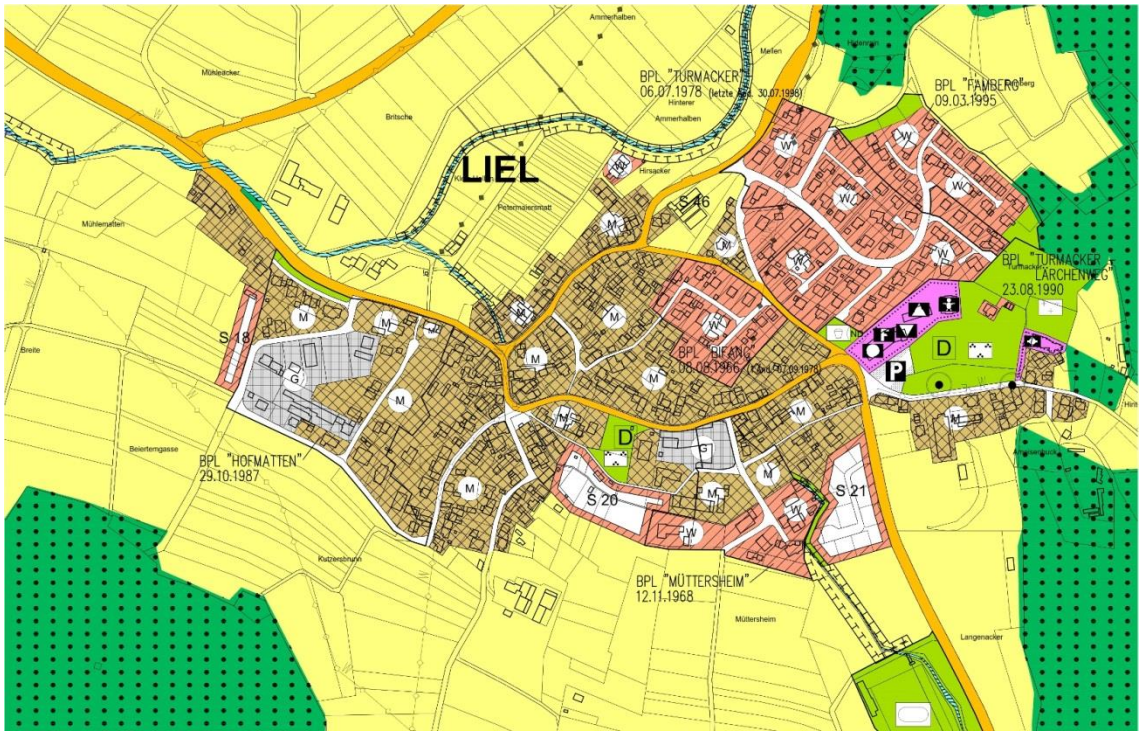
Im zugehörigen Flächensteckbrief wird entsprechend darauf hingewiesen.

3.2 Ortsteil Liel

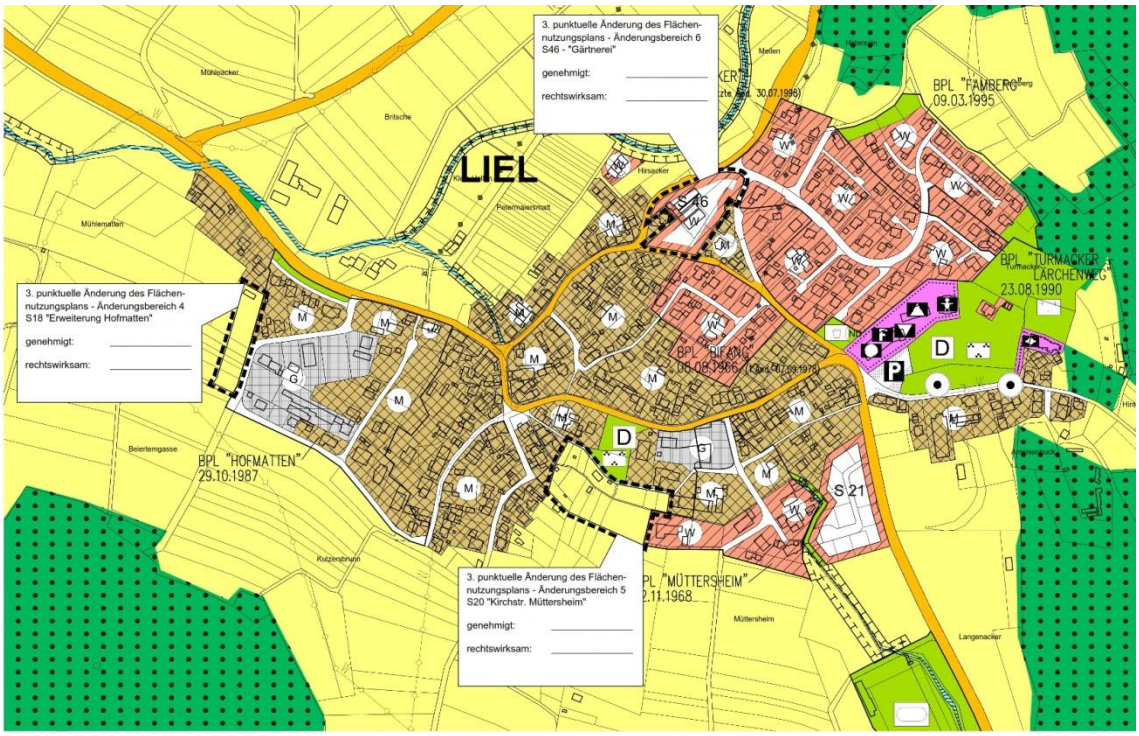
Für den Ortsteil Liel weist der wirksame Flächennutzungsplan drei geplante Wohnbauflächen für eine Entwicklung aus. Die Fläche S21 wurde im Rahmen des Bebauungsplans „Riedmatten“ (In Kraft getreten im Januar 2016) entwickelt.

Für die Flächen S18 „Erweiterung Hofmatten“ und S20 „Kirchstr. Müttersheim“ wurden mit den Grundstückseigentümern Gespräche geführt, die dazu geführt haben, dass die Flächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden sollen, da sie langfristig nicht zu entwickeln sind. Die Fläche S18 wurde im Laufe des Verfahrens zum wirksamen Flächennutzungsplan von einer deutlichen größeren Fläche aufgrund eventueller Nutzungskonflikte mit dem benachbarten Gewerbegebiet, aufgrund denkmalpflegerischer Belange, aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sowie aufgrund ökologischer Belange auf vorliegende Flächengröße verringert, so dass ein gänzlicher Wegfall der Fläche sinnvoll erscheint. Die Fläche S20 wurde in den wirksamen Flächennutzungsplan aufgenommen, da eine Ortsrandabrundung aufgrund der dreiseitig umgebenden Bebauung als sinnvoll erschien. Allerdings wurde auch hier schon darauf hingewiesen, dass das Gelände von dem verdolten Riedbächle durchzogen wird, der eventuell die Erschließung erschwert. Auf die Fläche könnte der Umgebungsschutz von Schloss Liel einwirken, das als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung ins Denkmalbuch eingetragen ist. Ein Großteil der Fläche liegt darüber hinaus im Überschwemmungsgebiet HQ_{100}, was die Entwicklungsmöglichkeiten deutlich einschränkt.

Die neu hinzukommende zu entwickelnde Wohnbaufläche S46 (Änderungsbereich 6 „Gärtnerei“) ist eine Fläche einer ehemaligen Gärtnerei, die seit einigen Jahren brach liegt. Die Fläche ist dreiseitig von bestehender Wohnbebauung umgeben. Aufgrund der umgebenden bestehenden Erschließung ist die verkehrliche und technische Erschließung gut möglich.

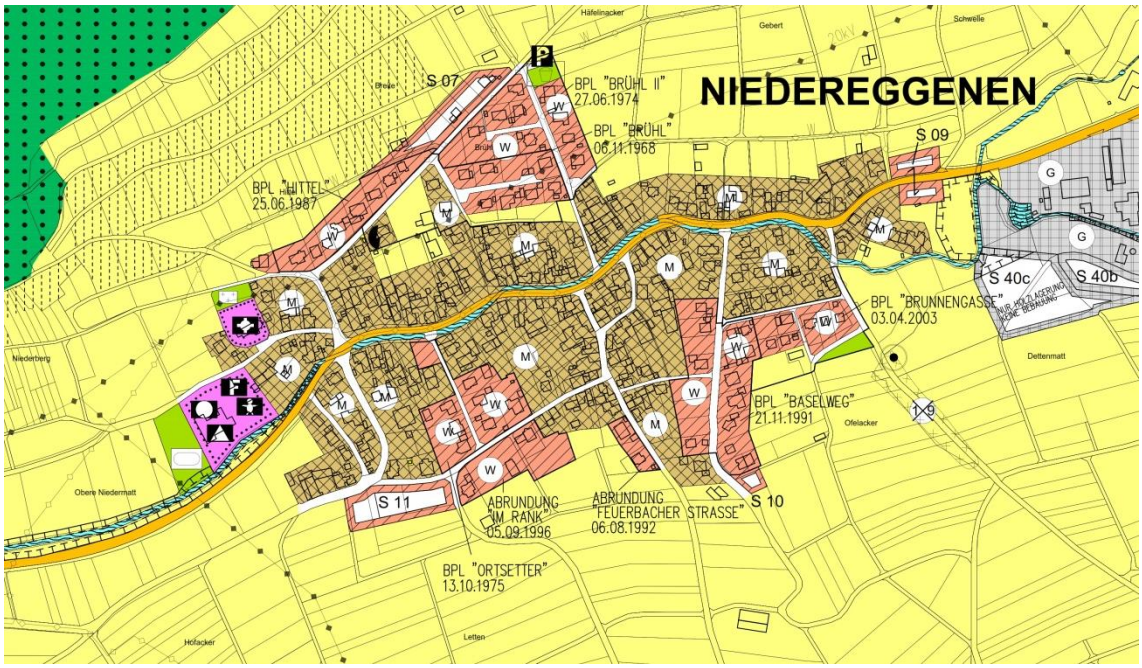


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2005) für den Ortsteil Liel, ohne Maßstab



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Liel mit den geplanten Änderungsbereichen, ohne Maßstab

3.3 Ortsteil Niedereggenen

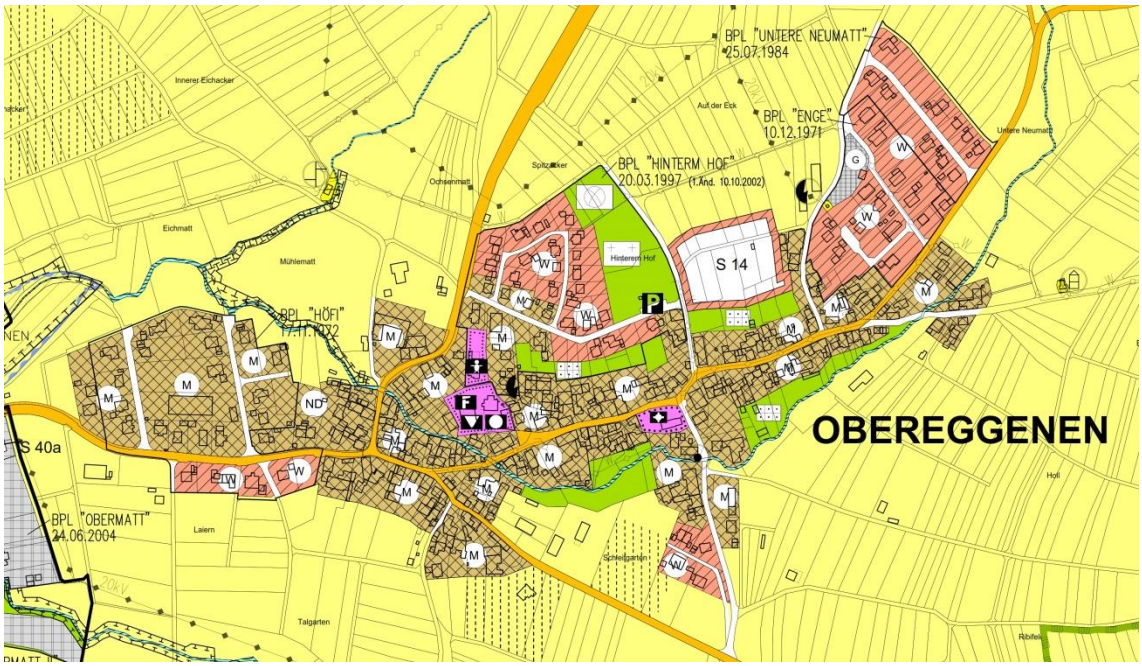


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2005) für den Ortsteil Niedereggenen, ohne Maßstab

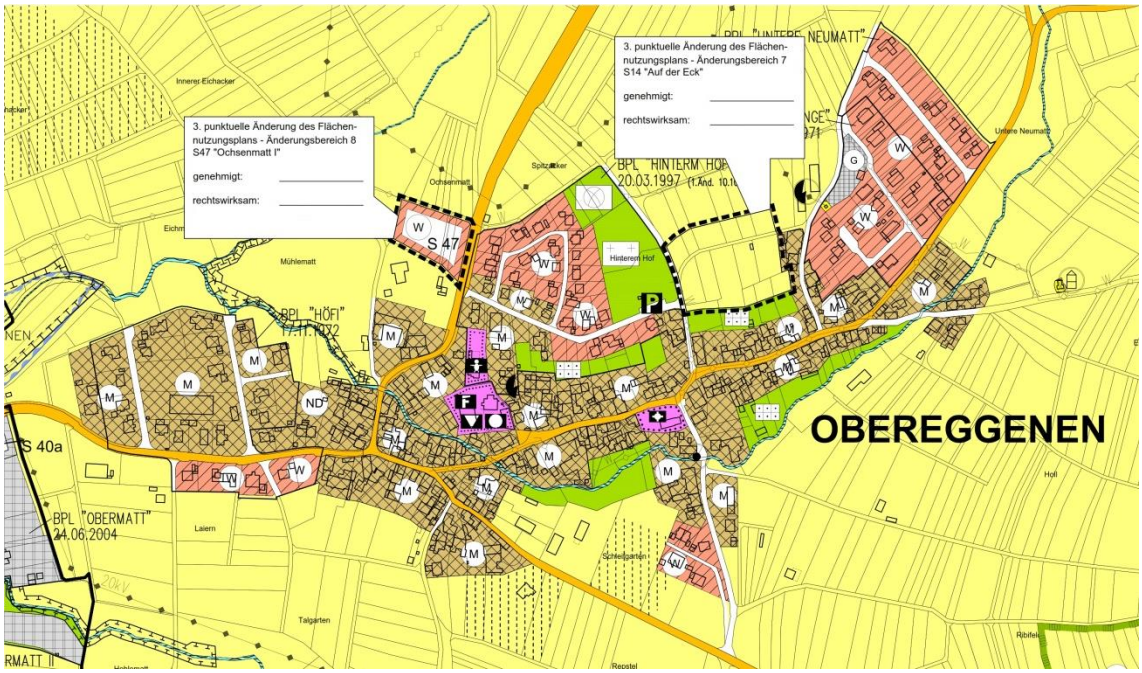
Im Ortsteil Niedereggenen sind im wirksamen Flächennutzungsplan die Flächen S07 „Weinbergstraße“, S09 „Hohlebachstr. Ost“, S10 „Baselweg Süd“ und S11 „Rank II“ für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Die Flächen S07 und S10 wurden durch die Bebauungspläne „Weinbergstraße“ (in Kraft getreten im März 2013) und die 1. Änderung des Bebauungsplans „Baselweg“ (in Kraft getreten im Oktober 2013) entwickelt.

Für den Ortsteil Niedereggenen wurde mit den Grundstückseigentümern bzw. im Gemeinderat eine Veränderung bzw. Vergrößerung der Fläche S11 diskutiert, mit dem Ergebnis, dass für den Ortsteil Niedereggenen keine Flächenänderungen vorgenommen werden sollen. Die Flächen S09 mit einer Größe von insgesamt ca. 0,3 ha und S11 mit einer Größe von insgesamt ca. 0,4 ha werden daher weiterhin für eine zukünftige wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

3.4 Ortsteil Obereggenen



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2005) für den Ortsteil Obereggenen, ohne Maßstab



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Obereggenen mit den geplanten Änderungsbereichen, ohne Maßstab

Für den Ortsteil Obereggenen hält der wirksame Flächennutzungsplan die Fläche S14 „Auf der Eck“ mit einer Größe von ca. 1,1 ha als geplante Wohnbaufläche vor. Auch hier wurden Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt, so dass auch hier davon ausgegangen wird, dass die Grundstücke langfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen werden.

Die neu hinzukommende zu entwickelnde Wohnbaufläche S47 (Änderungsbereich 6 S47 „Ochsenmatt I“) liegt westlich der Feldberger Straße / K 6342. Südlich davon liegt ein bestehendes größeres Wohnhaus auf einem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt,

aufgrund der bestehenden wohnbaulichen Nutzung wird von einer gewissen wohnbaulichen Vorprägung ausgegangen. Auch östlich der Feldberger Straße schließt die Bebauung etwa auf gleicher Höhe ab, so dass mit Ausweisung der Fläche S47 der Siedlungsrand sinnvoll abgerundet werden kann. Die Gemeinde Schliengen hat für den Bebauungsplan „Ochsenmatt I“ am 26.07.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst, so dass insgesamt ca. 0,4 ha für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen werden.

4 UMWELTBERICHT

Zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur 3. Flächennutzungsplanänderung (vgl. § 2a BauGB). Der Umweltbericht wird durch das Büro faktorgrün, Freiburg, erstellt.

Alle im FNP dargestellten umweltrelevanten Vorhaben der Außenentwicklung, die in kommunaler Planungshoheit liegen, werden auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen geprüft. Mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu benennen. Flächen und Maßnahmen zur Kompensation des zu erwartenden Eingriffs sind vorzuschlagen.

Die Steckbriefe zu den vorgesehenen Bauflächen beinhalten in Kurzform die gegenwärtig verfügbaren Informationen über die zu prüfenden Schutzgüter und bilden die Grundlage für die Umweltprüfung der FNPÄ durch die Kommune.

5 FLÄCHENBILANZ

Änderungsbereich			Darstellung neu	**Fläche in ha**	
				Flächen entfallen	Flächen hinzu-kom-mend
Mauchen					
Änderungsbereich 1	S44	„Erweiterung Unterm Dorf“	Wohnbaufläche		0,4
Änderungsbereich 2	S04	„Höferlin“	landwirtschaftliche Fläche	0,6	
Änderungsbereich 3	S45	„Haldengäßle-Ried“	Wohnbaufläche		0,6
Änderungsbereich 3	S45	Haldengäßle-Ried“	Wohnbaufläche		0,3
Änderungsbereich 3	S45	Haldengäßle-Ried“	Wohnbaufläche		0,4
Liel					
Änderungsbereich 4	S18	„Erweiterung Hofmatten“	landwirtschaftliche Fläche	0,3	
Änderungsbereich 5	S20	„Kirchstr. Müt-tersheim“	landwirtschaftliche Fläche	0,8	
Änderungsbereich 6	S46	„Gärtnerei“	Wohnbaufläche		0,6
Obereggenen					
Änderungsbereich 7	S14	„Auf der Eck“	landwirtschaftliche Fläche	1,1	
Änderungsbereich 8	S47	„Ochsenmatt I“	Wohnbaufläche		0,4
Gesamt				**2,8**	**2,7**

Gemeinde Schliengen, den _____

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Vorsitzende der Verwaltungsgemeinschaft Der Planverfasser

Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen

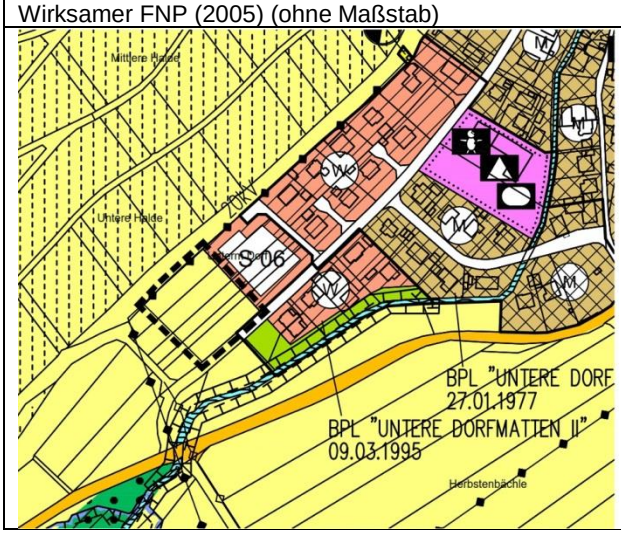
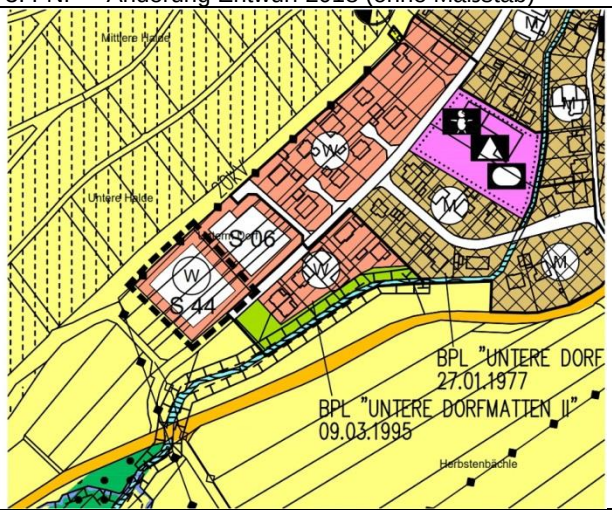
3. punktuelle Flächennutzungsplan-änderung

Gemeinde Schliengen

Integrierte Flächensteckbriefe

Stand: 17.12.2018

3. FNPÄ - Änderungsbereich 1 – S 44 „Erweiterung Unterm Dorf“ (Mauchen)

Wirksamer FNP (2005) (ohne Maßstab)	3. FNP – Änderung Entwurf 2018 (ohne Maßstab)
	

Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 0,4 ha Lage: am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Mauchen; nordwestlich der Auggener Straße Topographie: leicht ansteigendes Gelände nach Nordwesten Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche	bisher: Landwirtschaftliche Fläche geplant: Wohnbaufläche	Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Deckung des örtlichen Wohnflächenbedarfs Erweiterung der im FNP bereits dargestellten Wohnbaufläche S 06 Die FNP-Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans

Luftbild mit ungefährer Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: LUBW, ohne Maßstab

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Die Planung steht in keinem direkten Konflikt zu Natura 2000-Gebieten (FFH und Vogelschutzgebiet), sowie Wald-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Nach dem Regionalplan 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee liegt die Fläche am Rande eines regionalen Grünzugs.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Mauchen. Es schließt mit der Wohnbaufläche S 06 an ein bestehendes Wohngebiet (Nordosten/Osten) sowie an eine Grünfläche (Südosten) an und wird ansonsten von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Norden, Süden, Westen) umgeben. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die günstige topographische Lage und die Anschlussmöglichkeiten an die bestehende verkehrliche und technische Infrastruktur sprechen für die Erweiterung der Fläche. Aufgrund der umgebenden bestehenden Nutzungen fügt sich die geplante Nutzung als Wohnbaufläche in die umgebenden Strukturen ein.	**geeignet**

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Das Plangebiet ist durch die Auggener Straße bereits gut erschlossen. Es sind keine infrastrukturellen Maßnahmen erforderlich.	**geeignet**

Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Derzeitige mögliche Nutzungskonflikte bestehen gegenüber Spritzmitteleinsatz auf landwirtschaftlichen Flächen. Es sind nur geringe Verkehrsimmissionen zu erwarten. Nordwestlich des Plangebiets verläuft eine 20-kV-Freileitung. Eventuelle Schutzstreifen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.	**mittel**

Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.	**keine**

Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und ist von drei Seiten (Norden, Süden, Westen) von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Nordosten schließt mit der Wohnbaufläche S 06 bestehende Wohnbebauung an. Die Fläche weist aufgrund der Naherholungsnutzung eine mittlere Erholungsfunktion auf. Mit der geplanten Wohnbebauung kommt es zu einer Änderung des Landschaftsbildes, bzw. der Erholungsnutzung. Zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes sind Gehölzpflanzungen vorzusehen.	**mittel**

Boden	Erheblichkeit / Konflikte
Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die vorhandenen Bodenfunktionen werden im Rahmen der Planungen beeinträchtigt durch Abgrabung, Umlagerung, Überbauung und Verdichtung.	**hoch**

Wasser	**Erheblichkeit / Konflikte**
Südlich der Auggener Straße befindet sich angrenzend an das Plangebiet entlang des Mauchenbächles ein Vorrangbereich für Überschwemmungen (HQ_{extrem}). Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete oder Hochwasserüberflutungsflächen. Es sind die Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Neuversiegelung zu erwarten.	**mittel**

Klima / Luft	**Erheblichkeit / Konflikte**
Die erhöhte Versiegelung durch das Planvorhaben begünstigt aufgrund der Erhitzung von Gebäuden und Straßen die Ausbildung eines wärmeren Lokalklimas.	**mittel**

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	**Erheblichkeit / Konflikte**
Ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zwischen dem Gebiet und Naturschutzgebieten sowie Biotopen liegt nicht vor; eine Betroffenheit ist nicht gegeben. Das Gebiet wird aktuell als Acker genutzt. Durch das Planvorhaben wird die Biotopstruktur im Plangebiet vollständig verändert, zu großen Teilen versiegelt und durch geringer wertige Biotoptypen ersetzt. Auf den Flächen des Plangebiets wurden bei Begehungen keine geschützten Arten festgestellt. Aufgrund der vorliegenden Nutzungen und der kartierten Biotoptypen sind diese im Plangebiet auch nicht zu erwarten. Es ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen, weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.	**mittel**

Abwägung / Bewertungsergebnis

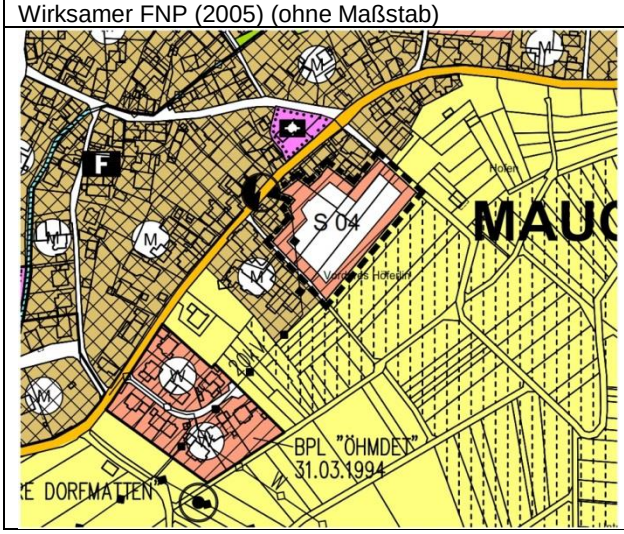
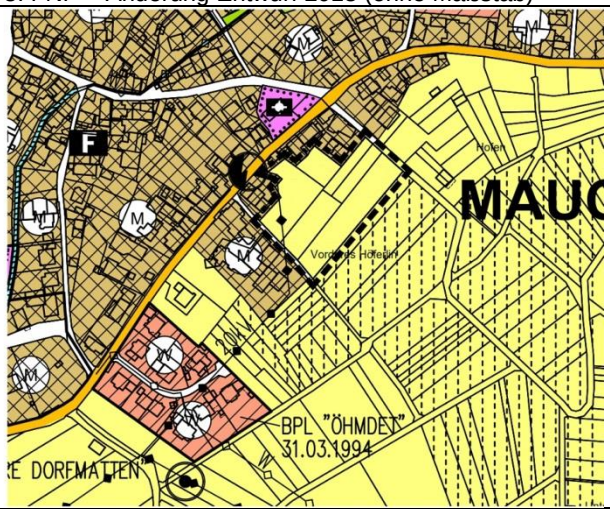
Aus stadtplanerischer Sicht ist die Fläche für eine Bebauung geeignet. Die bereits bestehenden Erschließungs- und Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind positiv zu bewerten. Aufgrund der umgebenden bestehenden Nutzungen fügen sich die geplanten Nutzungen gut ein. Lärmimmissionen sind kaum zu erwarten.
Als Ergebnis des Umweltberichts ist die Fläche aus landschaftsplanerischer Sicht bedingt geeignet. Bezüglich der Schutzgüter Mensch/Erholung, Arten und Biotope sowie Kultur- und Sachgüter ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die FNP-Änderung zu rechnen. Bei den Schutzgütern Mensch/Immissionen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind Beeinträchtigungen durch die geplante FNP-Änderung nicht auszuschließen. Für diese Schutzgüter sind auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnehmen durchzuführen.

Der Standort S 44 der 3. FNPÄ ist bezüglich der geplanten Nutzungen insgesamt
(x) geeignet
( ) geeignet mit Auflagen
( ) bedingt geeignet
( ) ungeeignet

Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung

Stadtplanung	• Die Entwicklung der Fläche ist nur im Zusammenhang mit der Wohnbaufläche S 06 sinnvoll. • Der dörfliche Charakter der Umgebungsbebauung ist zu beachten • Die Lage der 20-kV-Freileitung ist zu berücksichtigen.
Grünplanung	• Zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes sind Gehölzpflanzungen vorzusehen. • Im Übergang zur offenen Landschaft ist auf die Ausbildung eines qualitätsvollen Ortsrandes zu achten.

3. FNPÄ - Änderungsbereich 2 – S 04 „Höferlin“ (Mauchen)

Wirksamer FNP (2005) (ohne Maßstab)	3. FNP – Änderung Entwurf 2018 (ohne Maßstab)
	

Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 0,6 ha Lage: Im Ortsteil Mauchen südöstlich der Mülheimer Straße Topographie: leicht ansteigendes Gelände nach Südosten Derzeitige Nutzung: im Nordwesten Obstwiesen; im Südosten Weinreben	bisher: Wohnbaufläche geplant: Landwirtschaftliche Fläche	Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche zur Teilkompensation der Ausweisung zu entwickelnder Wohnbauflächen an anderer Stelle in der Gemeinde

Luftbild mit ungefährer Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: LUBW, ohne Maßstab

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Die Planung steht in keinem direkten Konflikt zu Natura 2000-Gebieten (FFH und Vogelschutzgebiet), sowie Wald-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Regionalplanerische Belange (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Mauchen und wird bereits vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet liegt an einem leicht geneigten Nordwesthang.	**geeignet**

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Das Plangebiet ist bereits durch landwirtschaftliche Wege erschlossen. Es sind unter Beibehaltung der aktuellen Nutzung keine infrastrukturellen Maßnahmen erforderlich.	**geeignet**

Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Potenzielle Konflikte durch unterschiedliche Nutzungsansprüche aufgrund der Nutzung als Privatgarten im nordwestlichen Teilbereich der Fläche werden durch die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzungen verhindert.	**geeignet**

Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.	**keine**

Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
Halbseitig grenzt das Plangebiet an gemischte Bauflächen, südöstlich ragt die Fläche in die freie Landschaft. Die Fläche weist eine mittlere Erholungsfunktion auf. Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Fläche kommt es verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung zu keiner Änderung des Landschaftsbildes bzw. der Erholungsnutzung. Mögliche negative Eingriffe werden durch den Verzicht auf eine bauliche Entwicklung vermieden.	**keine**

Boden	Erheblichkeit / Konflikte
Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans ist mit keiner zusätzlichen Betroffenheit zu rechnen. Die Fortführung der aktuellen Nutzungen ist im Vergleich zur Wohnbebauung mit den einhergehenden Bodenveränderungen positiv zu bewerten. Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben die vorhandenen Bodenfunktionen erhalten. Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird durch den Verzicht auf diese Fläche vermieden.	**keine**

Wasser	Erheblichkeit / Konflikte
Es liegen keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete oder Hochwasserüberflutungsflächen im Plangebiet. Die bestehenden Grundwasserverhältnisse im Gebiet bleiben bei Fortführung der vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung erhalten. Mögliche negative Eingriffe (z.B. Reduktion der Grundwasserneubildung) werden, verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung, durch den Verzicht auf eine bauliche Entwicklung vermieden.	**keine**

Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
Unter Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben im Vergleich mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung die bestehenden klimatischen Verhältnisse unberührt.	**keine**

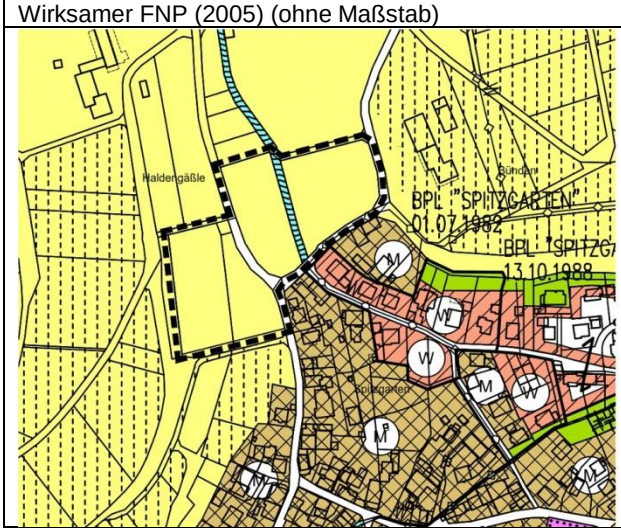
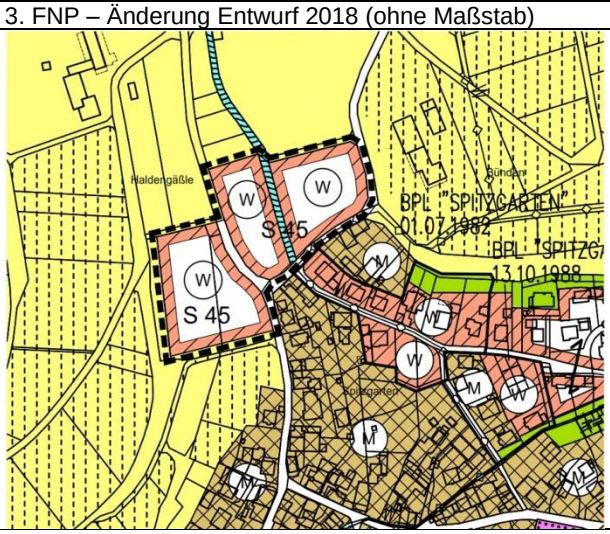
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
Im Plangebiet befinden sich einige Gehölze; die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist von Weinbau geprägt. Bei Beibehaltung der Nutzung ändert sich verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung die bestehende Situation nicht.	**keine**

Abwägung / Bewertungsergebnis

Aus stadtplanerischer Sicht kann für die Fläche die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche beibehalten werden. Aufgrund der umgebenden bestehenden Nutzungen fügt sich die landwirtschaftlich genutzte Fläche gut in bzw. an den Siedlungskörper ein. Bei gleichbleibender Nutzung sind auch aus landschaftsplanerischer Sicht hinsichtlich der genannten Schutzgüter keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Standort S 04 der 3. FNPÄ ist bezüglich der geplanten Nutzungen insgesamt
(x) geeignet
( ) geeignet mit Auflagen
( ) bedingt geeignet
( ) ungeeignet

3. FNPÄ - Änderungsbereich 3 – S 45 „Haldengäßle“ (Mauchen)

Wirksamer FNP (2005) (ohne Maßstab)	3. FNP – Änderung Entwurf 2018 (ohne Maßstab)
	

Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 1,3 ha Lage: Im Ortsteil Mauchen am nordwestlichen Ortsende; am Riedbächle Topographie: leichte bis steile Hanglage Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche	bisher: Landwirtschaftliche Fläche geplant: Wohnbauflächen (1,30 ha), Verkehrsflächen (0,03 ha)	Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Wohnflächenbedarfs.

Luftbild mit ungefährer Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: LUBW, ohne Maßstab

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Die Planung steht in keinem direkten Konflikt zu Natura 2000-Gebieten (FFH und Vogelschutzgebiet), sowie Wald-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Nach dem Regionalplan 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee liegt die Fläche am Rande eines regionalen Grünzugs. Innerhalb des Plangebiets liegt das Riedbächle; Überschwemmungsbereiche sind zu prüfen.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortsteils Mauchen. Es schließt an bestehende Wohnbau- und Mischbauflächen (Süden) an und liegt zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen (Norden, Westen) sowie der Bebauung eines Weinguts (Osten). Das Plangebiet wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche kann als Abrundung des Siedlungsrandes gesehen werden.	**geeignet**

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Das Plangebiet ist durch die Auggener Straße bereits erschlossen. Bei einer Ausweisung als Wohnbauflächen müsste diese erweitert werden um eine vollständige Erschließung aller drei Wohnbauflächen zu gewährleisten.	**geeignet mit Auflagen**

Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Derzeitige mögliche Nutzungskonflikte gegenüber bestehenden Wohngebäuden z.B. durch den Einsatz von Spritzmitteln auf landwirtschaftlichen Flächen sind zu berücksichtigen. Ebenfalls sind durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe (Pferdepension/Schreinerei und Weingut mit Straßenwirtschaft) eventuell auftretende Nutzungskonflikte (Geruch, Lärm) zu berücksichtigen. Es sind nur geringe Verkehrsimmissionen zu erwarten.	**mittel**

Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.	**keine**

Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und ist von zwei Seiten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Osten wird es von dem bestehenden Weingut durch einen Gehölzstreifen abgegrenzt. Im Süden schließt es an bestehende Wohnbebauung an. Die Fläche weist aufgrund der Naherholungsnutzung durch Spaziergänger und Fahrradfahrer eine mittlere Erholungsfunktion auf. Mit der geplanten Wohnbebauung kommt es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes sind Gehölzpflanzungen vorzusehen.	**mittel**

Boden	Erheblichkeit / Konflikte
Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die vorhandenen Bodenfunktionen werden im Rahmen der Planungen beeinträchtigt durch Abgrabung, Umlagerung, Überbauung und Verdichtung.	**hoch**

Wasser	Erheblichkeit / Konflikte
Im südlichen Randgebiet des Planungsbereichs befindet sich sowohl der Kanaleintritt des Riedbächles als auch eine HQ_{100}-Fläche (festgesetztes Überschwemmungsgebiet). Hier sind nach aktueller Informationslage der LUBW derzeit weitere HWGK-Daten in Bearbeitung; die Fläche wird zudem als Fläche ohne bewertbares Risiko dargestellt. Eine Aussage über die Hochwassergefahr ist demnach (noch) nicht möglich. Im Rahmen der vorgesehenen Nutzungsänderung sind die Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Neuversiegelung zu erwarten.	**hoch**

Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
Die erhöhte Versiegelung durch das Planvorhaben begünstigt aufgrund der Erhitzung von Gebäuden und Straßen die Ausbildung eines wärmeren Lokalklimas.	**mittel**

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
Das Gebiet wird aktuell als Acker sowie als (Obst-)Wiese genutzt. Zusätzlich sind weitere Gehölze vorhanden. Das Riedbächle fließt durch die Fläche. Zum nächstgelegenen Naturschutzgebiet besteht kein räumlich-funktionaler Zusammenhang. Direkt südlich an das Gebiet angrenzend befindet sich das Biotop "Hohlweg nordwestlich Mauchen". Eine Betroffenheit durch die Planung ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Durch das Planvorhaben wird die Biotopstruktur im Plangebiet verändert, zu großen Teilen versiegelt und durch geringerwertige Biotoptypen ersetzt. Neben den geplanten Wohnhäusern werden Verkehrsflächen, Zuwegungen, Nebenanlagen und Gärten geschaffen. Ein Konfliktpotenzial besteht im Bereich des Offenlandbiotops (Hohlweg mit Gehölzen) sowie des angrenzenden Baumbestands und der Obstbäume. Das Offenlandbiotop sollte von den weiteren Planungen ausgeklammert werden, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Darüber hinaus wird empfohlen, die Möglichkeit zu prüfen, auch die an das Biotop angrenzenden Bäume auf dem Flurstück Nr. 4068 (insb. Walnussbaum) und die Obstbäume von den Planungen auszunehmen. Diese weisen teils wertvolle Habiatpotenziale (u.a. Baumhöhle) auf, weshalb artenschutzrechtliche Konflikte im Bebauungsplanverfahren wahrscheinlich sind. Auf den Flächen des Plangebiets wurde bei Begehungen eine Eignung für mehrere planungsrelevante Tierartengruppen festgestellt. Es sind Beeinträchtigungen für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien nicht auszuschließen. Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen (Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien) sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.	**hoch**

Abwägung / Bewertungsergebnis

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Fläche für eine Bebauung geeignet. Die günstige Topographie der Fläche sowie die Anschlussmöglichkeiten an die bestehende verkehrliche und technische Infrastruktur sind positiv zu bewerten. Aufgrund der umgebenden bestehenden Nutzungen fügt sich die geplante Nutzung gut in das Siedlungsbild ein.
Als Ergebnis des Umweltberichts ist die Fläche aus landschaftsplanerischer Sicht bedingt geeignet; problematisch könnte hier insbesondere die HQ_{100}-Fläche am südlichen Rand des Plangebiets sein. Bezüglich der Schutzgüter Kultur- und Sachgüter ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die FNP-Änderung zu rechnen. Bei den Schutzgütern Mensch/Erholung, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sind teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante FNP-Änderung nicht auszuschließen. Für diese Schutzgüter sind auf Ebene des Bebauungsplans weitere Untersuchungen sowie entsprechende Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnehmen durchzuführen.

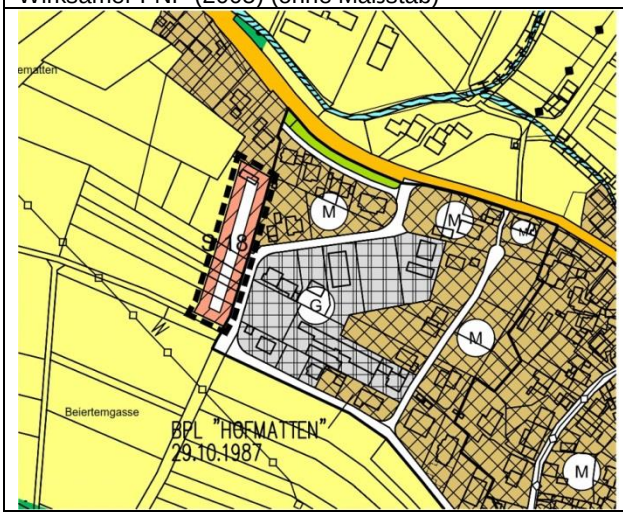
Der Standort S 45 der 3. FNPÄ ist bezüglich der geplanten Nutzungen insgesamt
( ) geeignet
(x) geeignet mit Auflagen
( ) bedingt geeignet
( ) ungeeignet

Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung

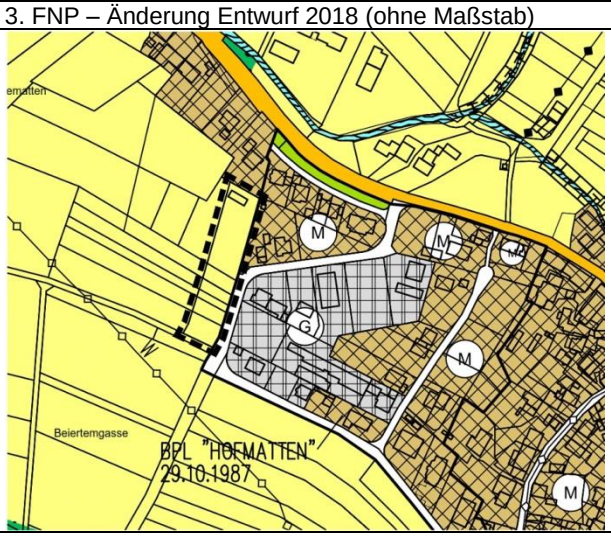
Stadtplanung	• Die Verträglichkeit zwischen der geplanten Wohnnutzung und den Emissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe ist zu prüfen. • Der dörfliche Charakter des Ortsteils Mauchen und die Lage am Ortsrand sind bei der Bebauung zu beachten.
Grünplanung	• Keine Einbeziehung des Offenlandbiotops (Hohlweg mit Gehölzen); • Prüfung der Möglichkeit, weitere an den Hohlweg angrenzende Bäume sowie die Obstbäume (Flurst.-Nr. 4068) von der weiteren Planung auszunehmen; • Prüfung der Hochwassergefährdung entlang des Riedbächles; • Artenschutzrechtliche Untersuchung insb. der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens; • Zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes sind Gehölzpflanzungen vorzusehen. • Im Übergang zur offenen Landschaft ist auf die Ausbildung eines qualitätsvollen Ortsrandes zu achten.

3. FNPÄ - Änderungsbereich 4 – S 18 „Erweiterung Hofmatten“ (Liel)

Wirksamer FNP (2005) (ohne Maßstab)



3. FNP – Änderung Entwurf 2018 (ohne Maßstab)



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 0,3 ha Lage: am westlichen Ortseingang des Ortsteils Liel; südwestlich der Hauptstraße Topographie: ebenes Gelände; im südlichen Teil des Plangebiets geringfügig nach Südosten ansteigend Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche	bisher: Wohnbaufläche geplant: Landwirtschaftliche Fläche	Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche zur Teilkompensation der Ausweisung zu entwickelnder Wohnbauflächen an anderer Stelle in der Gemeinde

Luftbild mit ungefährer Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: LUBW, ohne Maßstab

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Die Planung steht in keinem direkten Konflikt zu Natura 2000-Gebieten (FFH und Vogelschutzgebiet), sowie Wald-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Regionalplanerische Belange (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Ortsteils Liel, südwestlich der Hauptstraße. Es schließt an eine bestehende Mischbaufläche (Norden, Osten) sowie an eine gewerbliche Baufläche (Osten) an und liegt zwischen der Bebauung entlang der Hauptstraße (Norden) und landwirtschaftlich genutzten Flächen (Süden, Westen). Das Plangebiet wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Nähe zu dem östlich gelegenen, teilweise gewerblich genutzten Mischbaugebiet und den damit verbundenen Lärmemissionen eignet sich die Fläche nur bedingt für eine Wohnbebauung.	**geeignet**

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es sind keine infrastrukturellen Maßnahmen erforderlich.	**geeignet**

Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Bei gleichbleibender Nutzung der Fläche bestehen keine Nutzungskonflikte infolge der Flächennutzungsplanänderung.	**keine**

Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.	**keine**

Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
Das Plangebiet ist von zwei Seiten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die Fläche dient als Übergangszone zwischen den ackerbaulich genutzten Flächen im Westen und dem sich an das Plangebiet anschließende Gemischte Baugebiet im Osten. Unter Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung kommt es verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung zu keiner Änderung des Landschaftsbildes. Mögliche negative Eingriffe werden durch den Verzicht auf eine bauliche Entwicklung vermieden.	**keine**

Boden	Erheblichkeit / Konflikte
Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung die vorhandenen Bodenfunktionen erhalten. Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird durch den Verzicht auf diese Fläche vermieden.	**keine**

Wasser	Erheblichkeit / Konflikte
Es liegen keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete oder Hochwasserüberflutungsflächen im Plangebiet. Die bestehenden Grundwasserverhältnisse im Gebiet bleiben bei Fortführung der vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung erhalten. Mögliche negative Eingriffe (z.B. Reduktion der Grundwasserneubildung) werden, verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung, durch den Verzicht auf eine bauliche Entwicklung vermieden.	**keine**

Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte

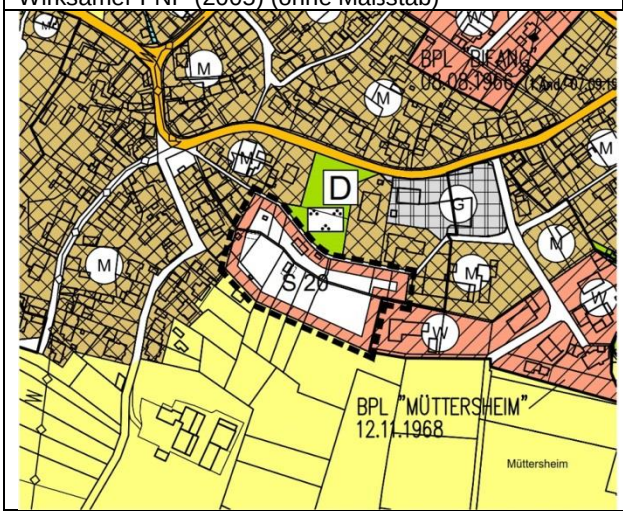
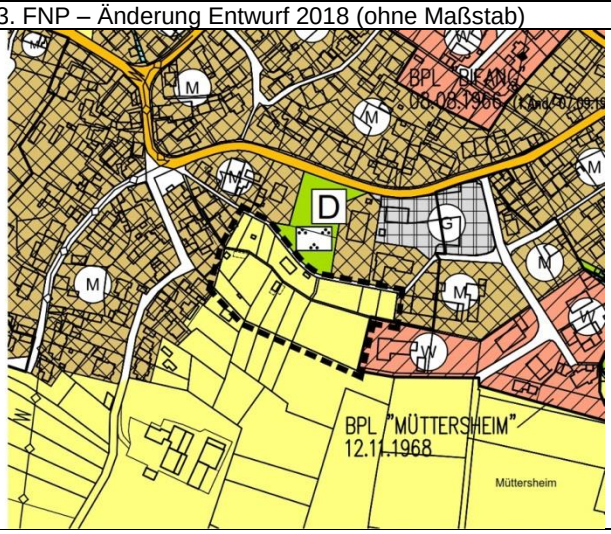
Unter Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung die bestehenden klimatischen Verhältnisse unberührt.	**keine**
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	**Erheblichkeit / Konflikte**
Bei Beibehaltung der Nutzung ändert sich verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung die bestehende Situation nicht.	**keine**

Abwägung / Bewertungsergebnis

Aus stadtplanerischer Sicht kann für die Fläche die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche beibehalten werden. Aufgrund der umgebenden bestehenden Nutzungen fügt sich die landwirtschaftlich genutzte Fläche gut in bzw. an den Siedlungskörper ein. Bei gleichbleibender Nutzung sind auch aus landschaftsplanerischer Sicht hinsichtlich der genannten Schutzgüter keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Standort S 18 der 3. FNPÄ ist bezüglich der geplanten Nutzungen insgesamt
(x) geeignet
( ) geeignet mit Auflagen
( ) bedingt geeignet
( ) ungeeignet

3. FNPÄ - Änderungsbereich 5 – S 20 „Kirchstraße Müttersheim“ (Liel)

Wirksamer FNP (2005) (ohne Maßstab)	3. FNP – Änderung Entwurf 2018 (ohne Maßstab)
	

Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 0,8 ha Lage: am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Liel; südlich der Hauptstraße Topographie: leichtes Ost-West-Gefälle Derzeitige Nutzung: Gartennutzung; im westlichen Bereich teilweise bebaut	bisher: Wohnbaufläche geplant: Landwirtschaftliche Fläche	Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche zur Teilkompensation der Ausweisung zu entwickelnder Wohnbauflächen an anderer Stelle in der Gemeinde

Luftbild mit ungefährer Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: LUBW, ohne Maßstab

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Die Planung steht in keinem direkten Konflikt zu Natura 2000-Gebieten (FFH und Vogelschutzgebiet), sowie Wald-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Regionalplanerische Belange (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Vorrangbereich für Überschwemmungen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich das denkmalgeschützte Schloss Liel, zu dem i.S.d. Umgebungsschutzes hinsichtlich der Bebauung ein Abstand eingehalten werden müsste.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Liel, südlich der Kirchstraße. Es wird vom verdolten Riedbächle durchquert und von zahlreichen Gehölzen geprägt. Die Fläche schließt an zwei Seiten an gemischte Bauflächen (Norden, Westen) sowie an eine Grünfläche und das Schloss Liel an. Im Osten grenzt das Plangebiet an eine Wohnbaufläche, im Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen.	**geeignet**

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Das Plangebiet ist durch die Kirchstraße bereits erschlossen. Es sind keine infrastrukturellen Maßnahmen erforderlich.	**geeignet**

Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Mögliche Konflikte durch unterschiedliche Nutzungsansprüche aufgrund der Nutzung als Privatgarten werden durch die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzungen verhindert.	**mittel**

Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Nördlich des Plangebiets befindet sich das denkmalgeschützte Schloss Liel.	**keine**

Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
Das Plangebiet ist von zwei Seiten von gemischten Bauflächen umgeben (Norden, Westen), dazwischen befindet sich am nördlichen Rand eine Parkanlage. Im Osten grenzt das Plangebiet an eine Wohnbaufläche, während im Süden landwirtschaftliche Flächen anschließen. Das Plangebiet wird vom verdolten Riedbächle durchflossen und vorwiegend als Freifläche genutzt; eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht erkennbar. Es befinden sich einzelne kleinere Gebäude innerhalb des Plangebiets. Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung wird verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung das Landschaftsbild bzw. die Erholungsfunktion erhalten. Mögliche negative Eingriffe werden durch den Verzicht auf eine bauliche Entwicklung vermieden.	**keine**

Boden	Erheblichkeit / Konflikte
Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung die vorhandenen Bodenfunktionen erhalten. Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird durch den Verzicht auf diese Fläche vermieden.	**keine**

Wasser	**Erheblichkeit / Konflikte**
Das Plangebiet wird vom Riedbächle in Ost-West-Fließrichtung durchquert. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich entlang des Riedbächles eine Überflutungsfläche (HQ_{100}). Die bestehenden Grundwasserverhältnisse im Gebiet bleiben bei Fortführung der derzeitigen Nutzung erhalten. Mögliche negative Eingriffe (z.B. Reduktion der Grundwasserneubildung) werden, verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung, durch den Verzicht auf eine bauliche Entwicklung vermieden.	**keine**

Klima / Luft	**Erheblichkeit / Konflikte**
Unter Beibehaltung der derzeitigen Nutzung bleiben verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung die bestehenden klimatischen Verhältnisse unberührt.	**keine**

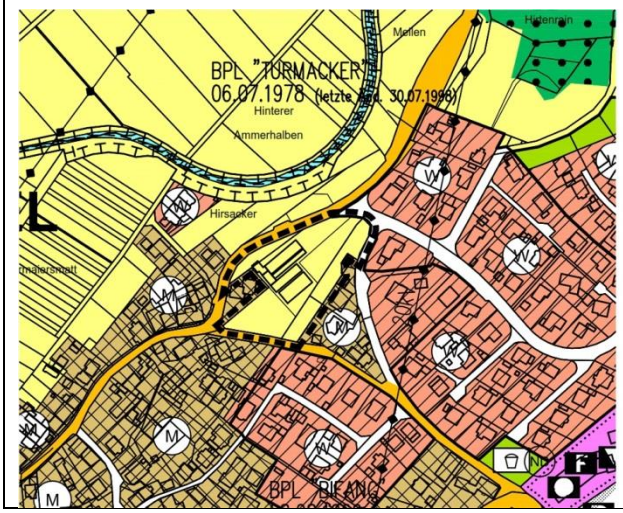
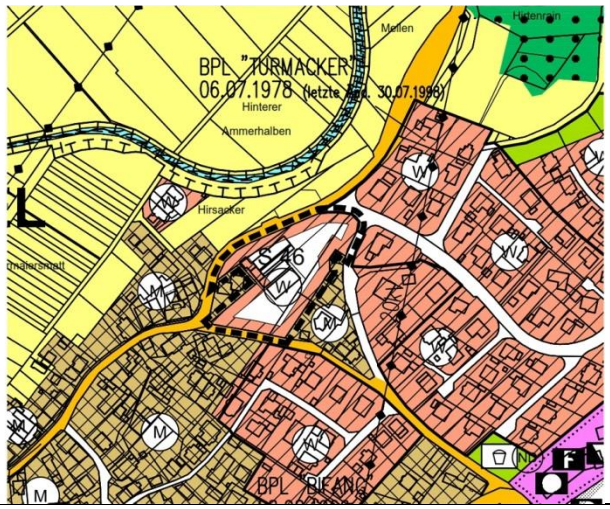
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	**Erheblichkeit / Konflikte**
Bei Beibehaltung der Nutzung ändert sich, verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung die bestehende Situation nicht.	**keine**

Abwägung / Bewertungsergebnis

Aus stadtplanerischer Sicht kann für die Fläche die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche beibehalten werden. Aufgrund der umgebenden bestehenden Nutzungen fügt sich die landwirtschaftlich genutzte Fläche gut in den Siedlungskörper ein und trägt zur Erhaltung des Parkcharakters der nördlich angrenzenden Grünfläche bei. Bei gleichbleibender Nutzung sind auch aus landschaftsplanerischer Sicht hinsichtlich der genannten Schutzgüter keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Standort S 20 der 3. FNPÄ ist bezüglich der geplanten Nutzungen insgesamt
(x) geeignet
( ) geeignet mit Auflagen
( ) bedingt geeignet
( ) ungeeignet

3. FNPÄ - Änderungsbereich 6 – S 46 „Gärtnerei“ (Liel)

Wirksamer FNP (2005) (ohne Maßstab)	3. FNP – Änderung Entwurf 2018 (ohne Maßstab)
	

Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 0,6 ha Lage: im nördlichen Gebiet des Ortsteils Liel; zwischen Eggener Straße und Turmackerstraße Topographie: ebenes Gelände; nach Nordwesten leicht abfallend Derzeitige Nutzung: Betriebsgelände einer Gärtnerei	bisher: Landwirtschaftliche Fläche geplant: Wohnbaufläche	Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Deckung des örtlichen Wohnflächenbedarfs städtebaulich sinnvolle Nachnutzung einer bisher als Gärtnerei genutzten Fläche

Luftbild mit ungefährer Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: LUBW, ohne Maßstab

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Die Planung steht in keinem direkten Konflikt zu Natura 2000-Gebieten (FFH und Vogelschutzgebiet), sowie Wald-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Regionalplanerische Belange (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Liel, zwischen Eggener Straße und Turmackerstraße. Von drei Seiten schließen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an (Osten, Süden, Westen); im Nordwesten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Das Gelände fällt zum Hohlebach hin ab. Das Plangebiet wird derzeit von Wirtschaftsgebäuden, Gewächshäusern und Lagerflächen einer Gärtnerei geprägt. Aufgrund der Nutzungen der umliegenden Flächen stellt die Entwicklung einen Lückenschluss zwischen bereits bestehenden baulichen Anlagen und somit eine konsequente Fortführung des Siedlungskörpers dar.	**geeignet**

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Das Plangebiet ist durch die Eggener Straße und die Turmackerstraße bereits erschlossen. Eine Anbindung an den ÖPNV in fußläufiger Erreichbarkeit besteht über die Eggener Straße (Haltestelle „Liel Fambergstraße“) ebenfalls. Es sind weitere infrastrukturelle Maßnahmen erforderlich.	**geeignet**

Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Aufgrund der überwiegend wohnbaulichen Nutzungen der umliegenden Flächen ist infolge der geplanten Entwicklung mit keinen Nutzungskonflikten zu rechnen. Die Verkehrsimmissionen von der Eggener Straße sind zu prüfen.	**gering**

Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.	**keine**

Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
Das Plangebiet ist dreiseitig von bestehender Wohnbebauung umgeben (Osten, Süden, Westen). Im Nordwesten schließen landwirtschaftliche Flächen an. Das Gelände fällt zum Hohlebach hin ab. Aufgrund der vorliegenden Nutzung als Betriebsgelände trägt die Fläche nicht nennenswert zur Erholungsnutzung bei. Verglichen mit der geplanten zulässigen Wohnbebauung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes; die geplante wohnbauliche Entwicklung fügt sich aufgrund der Nutzungen der umliegenden Flächen gut in die Umgebung ein.	**keine**

Boden	Erheblichkeit / Konflikte
Das Plangebiet ist teilweise mit Wirtschaftsgebäuden und Gewächshäusern sowie verschiedenen befestigten Freiflächen überbaut. Hinsichtlich der Erfüllung von Bodenfunktionen liegt somit eine Vorbelastung im Vergleich zu einer nicht überbauten Fläche vor. Die vorhandenen Bodenfunktionen werden im Rahmen der Planungen weiter beeinträchtigt durch Abgrabung, Umlagerung, Überbauung und Verdichtung.	**mittel**

Wasser	**Erheblichkeit / Konflikte**
Es liegen keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete oder Hochwasserüberflutungsflächen innerhalb des Plangebiets. Durch die vorhandene teilweise Überbauung durch Wirtschaftsgebäude, Gewächshäuser sowie verschiedenen befestigten Freiflächen liegt eine Vorbelastung mit Hinblick auf Grundwasserneubildung und Oberflächenabfluss vor. Im Rahmen der Planung sind jedoch die weitere Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Neuversiegelung zu erwarten.	**mittel**

Klima / Luft	**Erheblichkeit / Konflikte**
Durch die vorhandene Versiegelung liegt eine Vorbelastung mit Hinblick auf das Lokalklima vor. Durch weitere Versiegelungen im Rahmen der Planungen wird die Ausbildung eines wärmeren Lokalklimas aufgrund der Erhitzung von Gebäuden und Straßen weiter begünstigt.	**mittel**

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	**Erheblichkeit / Konflikte**
Ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zwischen dem Gelände und Naturschutzgebieten sowie Biotopen liegt nicht vor; eine Betroffenheit ist nicht gegeben. Das Gelände wurde zuletzt als Gärtnerei genutzt. Auf den Flächen des Plangebiets wurde bei Begehungen eine Eignung des Gebiets für mehrere planungsrelevante Tierartengruppen festgestellt. Es sind Beeinträchtigungen für Brutvögel und Reptilien nicht auszuschließen. Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen (Brutvögel, Reptilien) sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.	**hoch**

Abwägung / Bewertungsergebnis

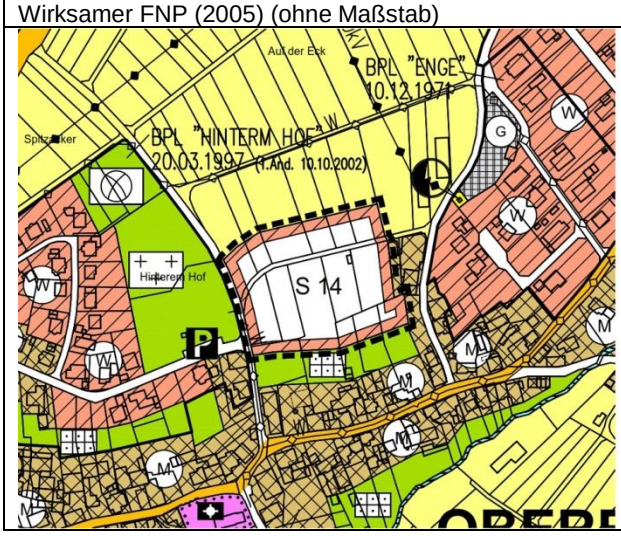
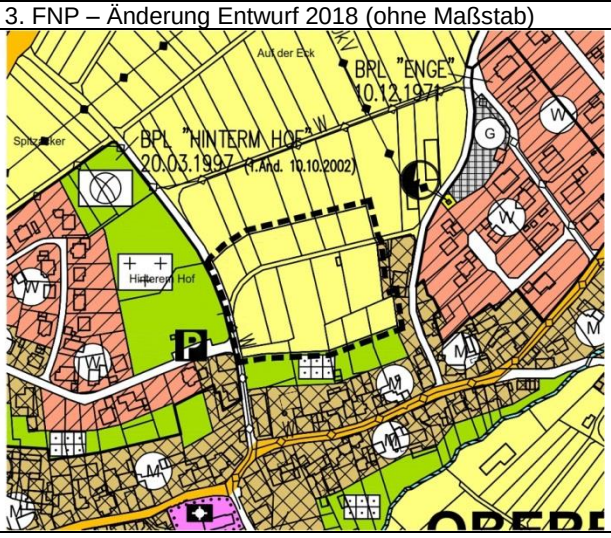
Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung ist die Fläche aus stadtplanerischer Sicht für die Entwicklung als Wohnbaufläche geeignet. Diese würde sich an dieser Stelle gut in den bestehenden Siedlungskörper einfügen. Erschließungs- und Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind gegeben.
Als Ergebnis des Umweltberichts ist die Fläche aus landschaftsplanerischer Sicht bedingt geeignet. Bezüglich der Schutzgüter Mensch/Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie Landschaftsbild ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die FNP-Änderung zu rechnen. Bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser und Klima / Luft sowie Boden sind (erhebliche) Beeinträchtigungen durch die geplante FNP-Änderung nicht auszuschließen. Für diese Schutzgüter sind auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnehmen durchzuführen.

Der Standort S 46 der 3. FNPÄ ist bezüglich der geplanten Nutzungen insgesamt
(x) geeignet
( ) geeignet mit Auflagen
( ) bedingt geeignet
( ) ungeeignet

Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung

Stadtplanung	• Umgebungsbebauung und dörflicher Charakter des Ortsteils Liel sind zu beachten.
Grünplanung	• Artenschutzrechtliche Untersuchung insb. der Artengruppen der Brutvögel und Reptilien im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

3. FNPÄ - Änderungsbereich 7 – S 14 „Auf der Eck“ (Obereggenen)

Wirksamer FNP (2005) (ohne Maßstab)	3. FNP – Änderung Entwurf 2018 (ohne Maßstab)
	

Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 1,1 ha Lage: nördlich der Bürgler Straße; zwischen Eckstraße und Engestraße Topographie: ebenes Gelände; leichte Neigung in Ost-West-Richtung Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche	bisher: Wohnbaufläche geplant: Landwirtschaftliche Fläche	Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche zur Teilkompensation der Ausweisung zu entwickelnder Wohnbauflächen an anderer Stelle in der Gemeinde

Luftbild mit ungefährer Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: LUBW, ohne Maßstab

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Lage im Naturpark „Südschwarzwald“.

Die Planung steht in keinem direkten Konflikt zu Natura 2000-Gebieten (FFH und Vogelschutzgebiet), sowie Wald-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Regionalplanerische Belange (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Obereggenen, zwischen Eckstraße und Engestraße. Die Fläche öffnet sich nach Norden zu landwirtschaftlichen Flächen. Im Osten schließt eine bestehende Mischbebauung an. Im Süden grenzt die Fläche an dauerhafte Kleingärten im Westen befindet sich der Friedhof des Ortes. Die Fläche fällt nach Westen leicht ab. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich einige Gehölze innerhalb des Plangebiets.	**geeignet**

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Das Plangebiet ist bereits durch landwirtschaftliche Wege erschlossen. Es sind unter Beibehaltung der aktuellen Nutzung keine infrastrukturellen Maßnahmen erforderlich.	**geeignet**

Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Derzeitige mögliche Nutzungskonflikte gegenüber bestehenden Wohngebäuden, z.B. durch den Einsatz von Spritzmitteln, sind zu berücksichtigen. Aufgrund der relativen Entfernung bestehender Wohnbebauung ist dieser mögliche Konflikt von geringer Bedeutung.	**gering**

Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.	**keine**

Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
Das Plangebiet liegt in relativer Nähe zum Ortskern. Aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung hat es eine mittlere Erholungsfunktion. Durch den zentral im Plangebiet liegenden Grünstreifen trägt es zum Landschafts- und Ortsbild bei. Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung wird verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung das Landschaftsbild bzw. die Erholungsfunktion erhalten. Mögliche negative Eingriffe werden durch den Verzicht auf eine bauliche Entwicklung vermieden.	**keine**

Boden	Erheblichkeit / Konflikte
Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung die vorhandenen Bodenfunktionen erhalten. Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird durch den Verzicht auf diese Fläche vermieden.	**keine**

Wasser	**Erheblichkeit / Konflikte**
Es liegen keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete oder Hochwasserüberflutungsflächen im Plangebiet. Die bestehenden Grundwasserverhältnisse im Gebiet bleiben bei Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten. Mögliche negative Eingriffe (z.B. Reduktion der Grundwasserneubildung) werden, verglichen mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung, durch den Verzicht auf eine bauliche Entwicklung vermieden.	**keine**

Klima / Luft	**Erheblichkeit / Konflikte**
Unter Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben im Vergleich mit der aktuell zulässigen Wohnbebauung die bestehenden klimatischen Verhältnisse unberührt.	**keine**

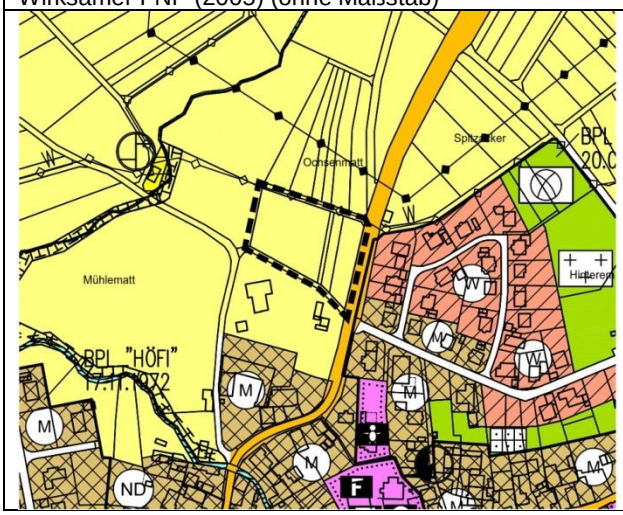
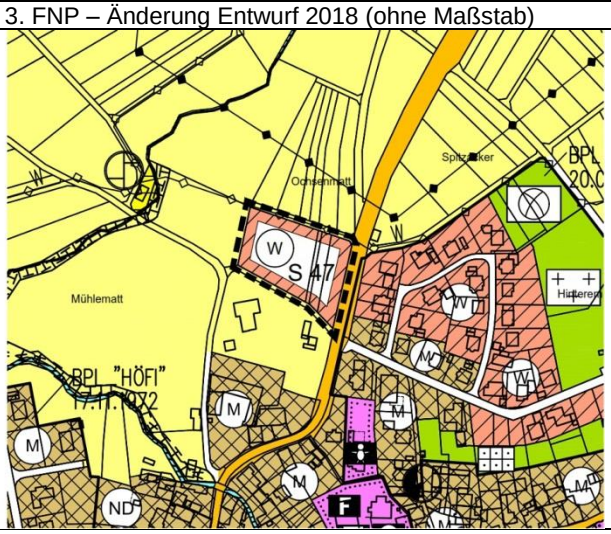
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	**Erheblichkeit / Konflikte**
Auf der landwirtschaftlich genutzten, unbebauten Fläche befinden sich im Zentrum einige Gehölze. Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung des Plangebiets verändert sich die bestehende Situation nicht.	**keine**

Abwägung / Bewertungsergebnis

Aus stadtplanerischer Sicht kann für die Fläche die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche beibehalten werden. Aufgrund der umgebenden bestehenden Nutzungen fügt sich die landwirtschaftlich genutzte Fläche gut in den Siedlungskörper ein. Bei gleichbleibender Nutzung sind auch aus landschaftsplanerischer Sicht hinsichtlich der genannten Schutzgüter keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Standort S 14 der 3. FNPÄ ist bezüglich der geplanten Nutzungen insgesamt
(x) geeignet
( ) geeignet mit Auflagen
( ) bedingt geeignet
( ) ungeeignet

3. FNPÄ - Änderungsbereich 8 – S 47 „Ochsenmatt I“ (Obereggenen)

Wirksamer FNP (2005) (ohne Maßstab)	3. FNP – Änderung Entwurf 2018 (ohne Maßstab)
	

Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 0,4 ha Lage: nördlich des Ortsteils Obereggenen; westlich der Feldberger Straße (K 6342) Topographie: ebenes Gelände; geringfügige Neigung in Ost-West-Richtung Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche	bisher: Landwirtschaftliche Fläche geplant: Wohnbaufläche	Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Deckung des örtlichen Wohnflächenbedarfs Die FNP-Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans

Luftbild mit ungefährer Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: LUBW, ohne Maßstab

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Lage im Naturpark „Südschwarzwald“.

Die Planung steht in keinem direkten Konflikt zu Natura 2000-Gebieten (FFH und Vogelschutzgebiet), sowie Wald-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Nach dem Regionalplan 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee liegt die Fläche am Rande eines regionalen Grünzugs.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteils Obereggenen und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es wird von zwei Seiten (Norden, Westen) von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt; im Osten trennt die Feldberger Straße (K 6342) das Plangebiet von bestehenden Wohn- und Mischbauflächen. Südlich der Fläche ist im aktuellen FNP eine landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Diese wird jedoch ebenfalls wohnbaulich sowie als Gartenfläche genutzt. Die Entwicklung des Plangebiets als Wohnbaufläche kann daher als sinnvolle Abrundung des Siedlungsrandes gesehen werden.	**geeignet**

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Das Plangebiet ist bereits durch die Feldberger Straße erschlossen. Die Topographie und der Zuschnitt der Fläche lassen eine weitere Erschließung zu. Die straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen gemäß § 22 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg und der Verkehrslärm sind hinsichtlich der Lage an der Kreisstraße 6342 zu beachten. Die unterirdische Wasserleitung, die an der nördlichen Grenze des Plangebiets verläuft, ist zu berücksichtigen.	**geeignet**

Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Derzeitige mögliche Nutzungskonflikte bestehen gegenüber Spritzmitteleinsatz auf landwirtschaftlichen Flächen.	**mittel**

Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.	**keine**

Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Infolge der geplanten Änderung der Nutzung kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes. Da die angrenzende Fläche im Süden entgegen ihrer im Flächennutzungsplan festgeschriebenen Nutzung wohnbaulich geprägt ist, fügt sich die geplante Ausweisung des Plangebiets als Wohnbaufläche in die Umgebung ein. Auch die östlich liegende Wohnbebauung jenseits der Feldberger Straße schließt nach Norden hin etwa auf gleicher Höhe mit dem Plangebiet ab, so dass die Entwicklung der Fläche als Wohnbaugebiet eine Arrondierung des Siedlungskörpers darstellt. Die Fläche weist aufgrund der Naherholungsnutzung eine mittlere Erholungsfunktion auf. Mit der geplanten Wohnbebauung kommt es zu einer Änderung des Landschaftsbildes, bzw. der Erholungsnutzung. Zur Durchgrünung des Gebietes und zur Ortsrandeingrünung sind Gehölzpflanzungen im Norden sowie zur Feldberger Straße hin vorzusehen.	**mittel**

Boden	**Erheblichkeit / Konflikte**
Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die vorhandenen Bodenfunktionen werden im Rahmen der Planungen beeinträchtigt durch Abgrabung, Umlagerung, Überbauung und Verdichtung.	**hoch**

Wasser	**Erheblichkeit / Konflikte**
Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete oder Hochwasserüberflutungsflächen. Es sind die Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Neuversiegelung zu erwarten.	**mittel**

Klima / Luft	**Erheblichkeit / Konflikte**
Die erhöhte Versiegelung durch das Planvorhaben begünstigt aufgrund der Erhitzung von Gebäuden und Straßen die Ausbildung eines wärmeren Lokalklimas.	**mittel**

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	**Erheblichkeit / Konflikte**
Ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zwischen dem Gebiet und Naturschutzgebieten sowie Biotopen liegt nicht vor; eine Betroffenheit ist nicht gegeben. Das Gebiet wird aktuell als Acker genutzt. Durch das Planvorhaben wird die Biotopstruktur im Plangebiet vollständig verändert, zu großen Teilen versiegelt und durch geringer wertige Biotoptypen ersetzt. Auf den Flächen des Plangebiets wurden bei Begehungen keine geschützten Arten festgestellt. Aufgrund der vorliegenden Nutzungen und der kartierten Biotoptypen sind diese im Plangebiet auch nicht zu erwarten.	**mittel**

Abwägung / Bewertungsergebnis

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Fläche für eine Bebauung geeignet. Die Erschließbarkeit sowie die günstige topographische Lage der Fläche sind positiv zu bewerten. Aufgrund der umgebenden bestehenden Nutzungen östlich und südlich des Plangebiets fügt sich die geplante Wohnbebauung gut in das Ortsbild ein und arrondiert den Siedlungskörper.
Als Ergebnis des Umweltberichts ist die Fläche aus landschaftsplanerischer Sicht bedingt geeignet. Bezüglich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter und Wasser ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die FNP-Änderung zu rechnen. Bei den Schutzgütern Mensch/Erholung, Boden, Klima / Luft und Landschaftsbild sind (erhebliche) Beeinträchtigungen durch die geplante FNP-Änderung nicht auszuschließen. Für diese Schutzgüter sind auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Der Standort S 47 der 3. FNPÄ ist bezüglich der geplanten Nutzungen insgesamt
(x) geeignet
( ) geeignet mit Auflagen
( ) bedingt geeignet
( ) ungeeignet

Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung

Stadtplanung	• Umgebungsbebauung und dörflicher Charakter des Ortsteils Obereggenen sind zu beachten.
Grünplanung	• Vorsehen von Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. • Im Übergang zur offenen Landschaft ist auf die Ausbildung eines qualitätsvollen Ortsrandes zu achten.