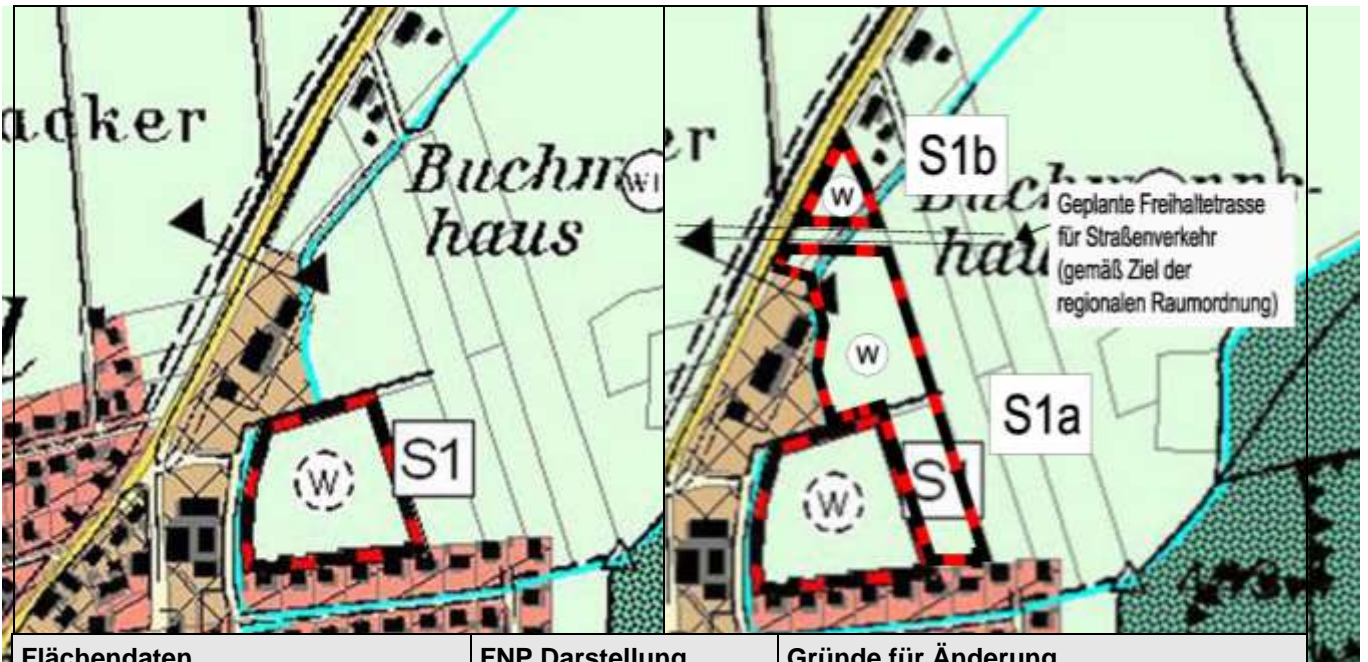


Ortsteil Stefansfeld: Fläche S1a und S1b – Buchmannshaus



FNP wirksam

FNP-Änderung



Flächendaten	FNP Darstellung	Gründe für Änderung
<p>Größe: ca. 1,9 Lage: am nordöstlichen Ortsrand, im Anschluss an eine bestehende Mischbaufläche sowie die geplante Wohnbaufläche S1 - Weildorfer Hardt. Höhenlage 430-450 m ü NN Topographie: Hangneigung von < 20% Realnutzung: landwirtschaftliche Fläche</p>	<p>bisher: landwirtschaftliche Fläche</p> <p>geplant: Wohnbaufläche</p>	<p>Die geplante Wohnbaufläche S1 soll aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken durch die Flächen S1a und S1b nach Nordosten erweitert werden. Der Standort eignet sich im Besonderen für eine zeitnahe Wohnbauflächenausweisung, da die notwendigen Grundstücke zur Verfügung stehen und keine Konflikte mit Hochwasser oder z.B. dem besonderen Artenschutz zu erwarten sind.</p>

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III B und im schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft nach Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
- Zwischen den beiden Gebieten S1 a und S1b verläuft im Regionalplan eine Freihaltetrasse für eine Umgehungsstraße.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Das Plangebiet liegt nordöstlich der bereits als Wohnbaufläche dargestellten Fläche S1 und ergänzt diese. Aktuell steht dieser Bereich der Landwirtschaft als Nutzfläche zur Verfügung. Um eine nachhaltige Entwicklung in diesem gesamten Bereich zu gewährleisten, soll basierend auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept die Fläche erschlossen werden.	geeignet
Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Die Fläche S1 liegt im Westen an der Straße „Weildorfer Hardt“, über die die Quartierszufahrt erfolgen kann. Aufgrund der Ergänzung durch die Fläche S1a und S1b kann an die L 201 (Heiligenbergerstraße) angeschlossen werden, so dass eine ökonomische und verkehrsfunktionale Erschließung entstehen kann.	geeignet
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Das Plangebiet grenzt im Osten an landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen verläuft die L 201, die die Verbindung zwischen Stefansfeld und Weildorf darstellt. Ebenfalls im Westen grenzt ein Gewerbebetrieb für Präzisionsmaschinen und Messtechnik an. Sowohl der Gewerbebetrieb als auch die L 201 stellen potentielle Lärmquellen dar, die in das geplante Wohngebiet emittieren. Erhebliche Beeinträchtigungen im Plangebiet sind jedoch nicht zu erwarten, da – falls erforderlich – geeignete Schallschutzmaßnahmen getroffen werden können.	keine erheblichen Konflikte Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan entsprechend Gutachten
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Archäologische Kultur- und Sachgüter sind nicht auszuschließen. Aus diesem Grund werden in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart Baggerschürfen durch eine ortsansässige Firma unter Aufsicht von Herrn Dr. Dieckmann vom Regierungspräsidium Stuttgart am 08.10.2015 vorgenommen und haben keinerlei Hinweise auf archäologische Spuren ergeben.	keine erheblichen Konflikte (vorbehaltlich der Ergebnisse der Untersuchung)
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
Das Landschaftsbild und auch der Erholungswert haben in diesem Bereich nur eine mittlere Bedeutung. Die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist durch geeignete Pflanzungen und Ortsrandeingrünung zu kompensieren. Ein störender Eingriff in das Landschaftsbild wird nicht gesehen.	keine erheblichen Konflikte unter Voraussetzung der im Umweltbericht dargelegten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Boden / Landwirtschaft	Erheblichkeit / Konflikte
Das Plangebiet befindet sich in der Vorrangflur Stufe I und II. Der Boden ist geprägt von Nachschüttungskiesen des Gletscherrückzugs (Würmeiszeit). Die Wertigkeit des Bodens wird mit mittel bis hoch bewertet. Derzeit werden die Flächen intensiv landwirtschaftliche genutzt. Die Wohnbauentwicklung ist mit einem mittleren Versiegelungsanteil und Veränderung der Bodenstruktur verbunden.	Wohnentwicklung führt zu einem mittleren Eingriff in den mittel- bis hochwertigen Boden Entsprechend des Umweltberichts sind Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.
Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Lage im Wasserschutzgebiet. Besondere Verantwortung für den Schutz des Grundwassers ist zu beachten.	keine erheblichen Konflikte unter Voraussetzung der Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung

Oberflächenwasser	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Dennoch liegt die Fläche teilweise innerhalb des HQextrem.</p> <p>Versickerung des Dach-Regenwassers in den Untergrund ist voraussichtlich möglich. Das übrige Oberflächenwasser darf evtl. nach vorheriger Reinigung versickert werden, Abstimmung mit den Fachbehörden zum Schutz des Grund- und Trinkwassers (s.o.) notwendig.</p>	<p>keine erheblichen Konflikte</p> <p>ggf. Vorgaben zum hochwasserangepasstem Bauen auf Bebauungsplanebene</p>
Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Lokalklima zeichnet sich durch eine hohe Kaltluftgefährdung aus. Häufige Spät- und Frühfröste sowie stagnierende Kaltluftströme sind ortstypisch. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas durch die Wohnbauentwicklung wird nicht gesehen.</p>	<p>geringe Konflikte</p>
Arten und Biotope	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Es sind keine Schutzflächen und keine hochwertigen Lebensräume betroffen. Die landwirtschaftlichen Flächen haben eine geringe Bedeutung für den Artenschutz. Gehölze sind nicht vorhanden. Weitere Beeinträchtigungen von Lebensräumen besonders oder streng geschützter Arten werden nicht vermutet.</p>	<p>Keine erheblichen Konflikte</p> <p>Entsprechend des Umweltberichts sind Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.</p>

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

- geeignet; ggf. mit Auflagen (§ 21 BNatSchG)**
 bedingt geeignet
 ungeeignet

Aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Ausweisung einer Wohnbaufläche mit Auflagen geeignet. Die Auflagen ergeben sich aus:

- Lage im Wasserschutzgebiet
- Eingriffen in das Landschaftsbild
- Eingriffen in den Boden
- Eingriffen in das Schutzgut Arten und Biotope
- Vorgaben zum Hochwasserschutz (Lage im HQ extrem)
- ggf. Schallschutzmaßnahmen

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

Minderungsmaßnahmen Schutzgut Landschaftsbild:

- aufgelockerte Bebauung mit großzügiger Freiraumstruktur
- Sicherung einer Mindest-Freiraumstruktur mit öffentlichen und privaten Grünflächen
- Festsetzung einer Firsthöhe
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher
- Örtliche Bauvorschriften zur Gebäude- und Freiflächengestaltung mit dem Ziel eines ruhigen, harmonischen Siedlungsbildes

Minderungsmaßnahmen Schutzgut Boden:

- im Verhältnis zu den Grundstücksflächen maßvolle Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen

Minderungsmaßnahmen Schutzgut Arten und Biotope:

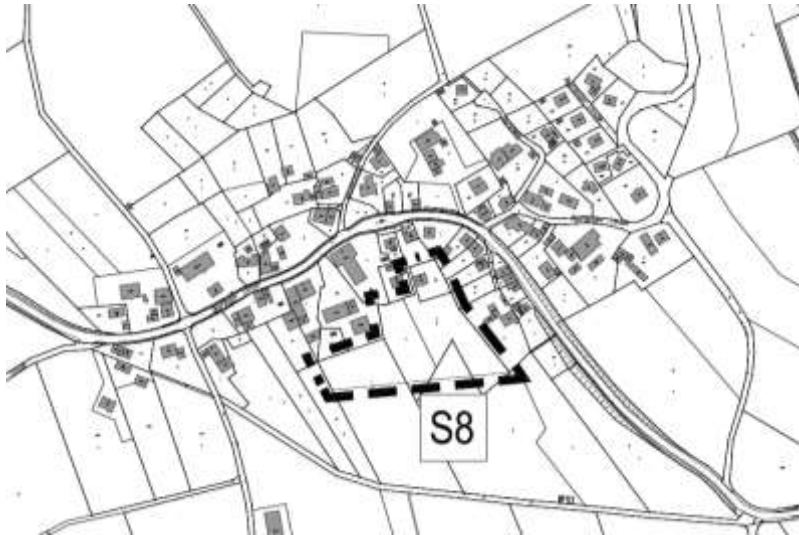
- ausreichende Freiraumstruktur mit öffentlichen und privaten Grünflächen
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher
- Erhalt der Baumreihe entlang der Landesstraße 201
- weitgehender Erhalt der Gehölzstruktur entlang der westlichen Angrenzung des Geltungsbereichs

Ausgleichsmaßnahmen für besonders geschützte Arten: Anbringen von 2 Nistkästen.

Schallschutzmaßnahmen auf Bebauungsplanebene entsprechend Gutachten.

Durch die genannten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild voraussichtlich ausgleichbar.

Ortsteil Tüfingen: Fläche S8 – Unterdorf



FNP wirksam

FNP-Änderung



Flächendaten	FNP Darstellung	Gründe für Änderung
<p>Größe: ca. 1,0 ha</p> <p>Lage: am südöstlichen Ortsrand, im Anschluss an eine bestehende Mischbaufläche.</p> <p>Höhenlage 470-500 m ü NN</p> <p>Topographie: Hangneigung von < 20%</p> <p>Realnutzung: landwirtschaftliche Fläche als Grünfläche/Ackerland</p>	<p>bisher: Wohnbaufläche</p> <p>geplant: landwirtschaftliche Fläche</p>	<p>Zur Kompensation der zusätzlich notwendigen Wohnbauflächen für die Flächen S1a und S1b sollen an anderen Standorten im Gemeindegebiet entsprechende Flächen zurückgenommen werden. Hierzu zählt auch die Fläche S8. Sie ist umgeben von – teilweise bereits bebauten – Privatgrundstücken und befindet sich in einer gefangenen Lage. Die verkehrstechnische Erschließung der Fläche wird für außerordentlich schwierig gehalten, so dass eine zeitnahe Wohnbauentwicklung nicht zu erwarten ist. Daher soll die geplante Wohnbaufläche S8 zukünftig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden.</p>

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

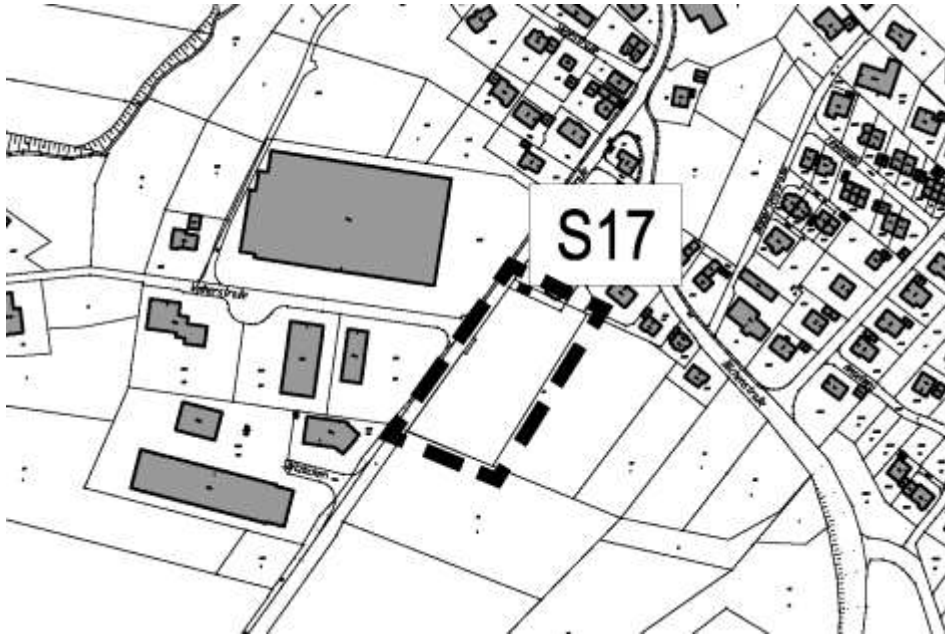
– Keine

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Das Plangebiet wird bereits heute als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt.	geeignet
Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Die bestehenden landwirtschaftlichen Wegenetze sind sichergestellt. Weil sich die jetzige Nutzung faktisch nicht ändern wird, benötigt der Geltungsbereich damit keine weitere Erschließung.	geeignet
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
An das Plangebiet grenzt eine Mischbaufläche mit Wohnnutzung an. Landwirtschaftliche Emissionen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind nicht auszuschließen und als ortsüblich hinzunehmen.	keine erheblichen Konflikte
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.	keine Konflikte
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
Das Landschaftsbild und auch der Erholungswert haben in diesem Bereich aufgrund des landschaftsbildprägenden Streuobstbestandes und der Hanglage (Talsenke) eine mittlere bis hohe Bedeutung. Die landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Änderung gesichert. Das bedeutende Landschaftsbild bleibt erhalten.	keine Konflikte
Boden / Landwirtschaft	Erheblichkeit / Konflikte
Das Plangebiet befindet sich in der Vorrangflur Stufe I. Der Boden ist geprägt von einer würmzeitlichen Grundmoräne mit Abrutsch- und Abschlämmmassen. Die Wertigkeit des Bodens wird mit hoch bewertet. Die heutige landwirtschaftliche Nutzung wird fortgeführt. Die Bodenfunktionen bleiben erhalten.	keine Konflikte
Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Keine bedeutsamen Grundwasservorkommen.	keine Konflikte
Oberflächenwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	keine Konflikte
Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
Das Lokalklima zeichnet sich durch eine mäßige Kaltluftgefährdung aus. Es besteht eine mittlere Häufigkeit für Spät- und Frühfröste. Verstärkte Immissionsbelastung durch die L 200 A.	keine Konflikte
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
Der wertvolle Streuobstbestand und Baumbestand haben eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Artenschutz. Die landwirtschaftlichen Flächen haben eine niedrige Bedeutung.	Keine Konflikte

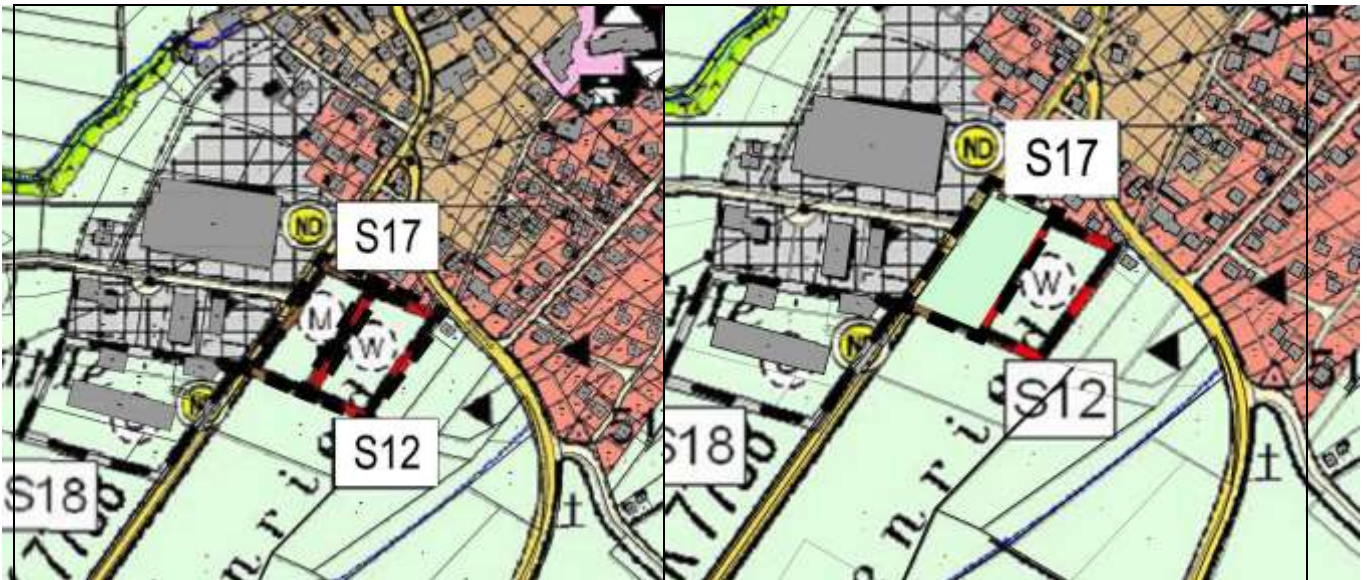
Aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche geeignet. Keine Empfehlung von Minderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen, da die faktische Nutzung gesichert und kein Eingriff vorbereitet wird.

Ortsteil Beuren: Fläche S17 – Bächenstraße



FNP wirksam

FNP-Änderung



Flächendaten S17	FNP Darstellung	Gründe für Änderung
<p>Größe: ca. 0,6 ha</p> <p>Lage: am südlichen Ortsrand, im Anschluss an eine bestehende Wohnbaufläche. Im Westen verläuft die Schwedenstraße (K7758).</p> <p>Höhenlage 500-530m üNN</p> <p>Topographie: Hangneigung von < 20%</p> <p>Realnutzung: landwirtschaftliche Fläche als Obstplantage</p>	<p>bisher: Mischbaufläche</p> <p>geplant: landwirtschaftliche Fläche</p>	<p>Die Fläche S17 liegt vollständig im Überschwemmungsbereich HQ100 und HQextrem; eine Bebauung ist gem. WHG nicht mehr möglich. Die bisherige Mischbaufläche wird aufgegeben und zukünftig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Da es sich um eine Mischbaufläche handelt, kann lediglich ein Anteil von 0,3 ha für die Wohnbauflächenkompensation angerechnet werden.</p>

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

– Plangebiete liegen fast vollständig innerhalb der Überflutungsflächen HQ 100 und HQ extrem

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Das Plangebiet wird bereits heute als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt.	geeignet
Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Die bestehenden landwirtschaftlichen Wegenetze sind sichergestellt. Weil sich die jetzige Nutzung faktisch nicht ändern wird, benötigt der Geltungsbereich damit keine weitere Erschließung.	geeignet
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
An das Plangebiet grenzt eine Wohnbaufläche an. Landwirtschaftliche Emissionen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind nicht auszuschließen und als ortsüblich hinzunehmen.	keine erheblichen Konflikte
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.	keine Konflikte
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
Geringe Bedeutung. Das Landschaftsbild bleibt erhalten.	keine Konflikte
Boden / Landwirtschaft	Erheblichkeit / Konflikte
Das Plangebiet befindet sich in der Vorrangflur Stufe I und II. Der Boden ist geprägt von Abrutsch- und Abschlammmassen. Die Wertigkeit des Bodens wird mit mittel bewertet. Die Bodenfunktion bleibt vorhanden.	keine Konflikte
Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Keine bedeutsamen Grundwasservorkommen.	keine Konflikte
Oberflächenwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	keine Konflikte
Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
Das Lokalklima zeichnet sich durch eine mäßige Kaltluftgefährdung aus. Mittlere Häufigkeit von Spät- und Frühfrösten sind ortstypisch.	keine Konflikte
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
Die Obstplantage hat eine niedrige Bedeutung für den Artenschutz.	Keine Konflikte

Aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche geeignet. Keine Empfehlung von Minderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen, da die faktische Nutzung gesichert und kein Eingriff vorbereitet wird.

Ortsteil Stefansfeld: Fläche S14 – Bodenseestraße



FNP wirksam

FNP-Änderung



Flächendaten	FNP Darstellung	Gründe für Änderung
<p>Größe: ca. 1,9 ha</p> <p>Lage: am westlichen Ortsrand, im Anschluss an eine bestehende Mischbaufläche.</p> <p>Höhenlage 430-450 üNN</p> <p>Topographie: Hangneigung von < 20%</p> <p>Realnutzung: landwirtschaftliche Fläche als Acker</p>	<p>bisher: Mischbaufläche</p> <p>geplant: landwirtschaftliche Fläche</p>	<p>Zur Kompensation der zusätzlich notwendigen Wohnbauflächen für die Flächen S1a und S1b sollen an anderen Standorten im Gemeindegebiet entsprechende Flächen zurückgenommen werden. Die Fläche S14 liegt vollständig im Überschwemmungsbereich HQ100; eine Bebauung ist gem. WHG nicht mehr möglich. Die bisherige Mischbaufläche wird aufgegeben und zukünftig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Da es sich um eine Mischbaufläche handelt, kann lediglich ein Anteil von 0,95 ha für die Wohnbauflächenkompensation angerechnet werden.</p>

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

- Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Überflutungsflächen HQ100
- Randbereich der großräumigen Kompensationsflächen ohne genaue Abgrenzung
- Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Schwarzer Graben und im schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft nach Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Das Plangebiet wird bereits heute als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt.	geeignet
Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Die bestehenden landwirtschaftlichen Wegenetze sind sichergestellt. Weil sich die jetzige Nutzung faktisch nicht ändern wird, benötigt der Geltungsbereich damit keine weitere Erschließung.	geeignet
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
An das Plangebiet grenzt eine Mischbaufläche mit Wohnnutzung an. Landwirtschaftliche Emissionen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind nicht auszuschließen und als ortsüblich hinzunehmen.	keine erheblichen Konflikte
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Das Plangebiet befindet sich im nach § 15/3 DSchG geschützten Umgebungsbe- reich des nach § 28 DSchG geschützten ehem. Zisterzienserklosters Salem und der Friedhofkapelle, Schloßstraße 2. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird kein Bodeneingriff generiert. Vielmehr wird die faktische landwirtschaftliche Nutzung und damit der Erhalt des Kulturguts gesichert.	keine Konflikte
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
Geringer Erholungswert, jedoch hoher Wert des Landschaftsbilds, da im Plangebiet die Aussicht auf die Drumlinlandschaft im Süden möglich ist. Die Aussicht ist jedoch nicht frei zugänglich. Das Landschaftsbild bleibt erhalten.	keine Konflikte
Boden / Landwirtschaft	Erheblichkeit / Konflikte
Das Plangebiet befindet sich in der Vorrangflur Stufe I. Der Boden ist geprägt von Nachschüttungskiesen des Gletscherrückzugs. Die Wertigkeit des Bodens wird mit hoch bis sehr hoch bewertet. Die Bodenfunktion bleibt erhalten.	keine Konflikte
Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Keine Eingriffe.	keine Konflikte
Oberflächenwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	keine Konflikte
Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
Das Lokalklima zeichnet sich durch eine starke Kaltluftgefährdung aus. Häufige Spät- und Frühfröste und stagnierende Kaltluft sind ortstypisch.	keine Konflikte
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
Die Fläche hat eine niedrige Bedeutung für den Artenschutz. Der 70 m entfernte Biotop Nr. 5519 entlang des westlich gelegenen Grabens wird nicht tangiert.	Keine Konflikte

Aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche geeignet. Keine Empfehlung von Minderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen, da die faktische Nutzung gesichert und kein Eingriff vorbereitet wird.