

11. Änderung Flächennutzungsplan 2020 Gemeinde Heiligenberg

Umwidmung / Neuaufnahme

- A - Heiligenberg - Umwidmung und Erweiterung geplante Wohn-/Mischbaufläche „Ziegelhalde“ (H2)

Herausnahmen

- B.1 - Wintersulgen - Teil-Herausnahme geplante Wohnbaufläche „An der Steig“ (H3)
B.2 - Wintersulgen - Herausnahme geplante Wohnbaufläche „Boshasler Ösch“ (H5)
B.3 - Röhrenbach - Herausnahme geplante Wohnbaufläche „Röhrenbach“ (H6)
B.4 - Hattenweiler - Herausnahme geplante Mischbaufläche „Öhmdwiesen“ (H8)



BEGRÜNDUNG
UMWELTBERICHT
PLANZEICHNUNG

Vorentwurf 31.01.2017
Für die GVV-Sitzung am 16.02.2017

Auftraggeber:



Gemeinde Heiligenberg
Herr Bürgermeister Amann
Schulstraße 5
88633 Heiligenberg

Projektbearbeiter:

Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Heide Wagner, Landschaftsarchitektin

Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0,
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 2319

Heiligenberg, den __.__.2017

Überlingen, den 31.01.2017

.....
Herr Bürgermeister Amann

.....
Johann Senner

Inhaltsverzeichnis

1. VERFAHRENSVERMERKE	4
2. BEGRÜNDUNG	5
2.1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	5
2.2. GELTUNGSBEREICH UND GELTUNGSDAUER.....	6
2.3. BEVÖLKERUNGS- UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG.....	7
2.4. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER FNP-ÄNDERUNG - PLANGEBIET „ZIEGELHALDE“	10
2.5. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	11
3. DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN.....	14
3.1 UMWIDMUNG / NEUAUFNAHME	14
3.2 HERAUSNAHMEN	16
3.3 BESTANDSSANPASSUNGEN WOHNBAUFLÄCHEN GEMEINDE HEILIGENBERG.....	19
4. UMWELTBERICHT - STECKBRIEF PLANFLÄCHE „ZIEGELHALDE“	21
5. DECKBLATT ZUR 11. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020	29

1. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den GVV Salem

16.02.2017

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem.
§ 2 (1) BauGB

Beschluss des GVV Salem zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

16.02.2017

Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 2 (1) BauGB der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beschluss der Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Beschluss des Entwurfs und der Offenlage

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch den GVV Salem

Genehmigung durch das Landratsamt Bodenseekreis

____-____-____

Ortsübliche Bekanntmachung und Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung

____-____-____

2. BEGRÜNDUNG

2.1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bereitstellung von Wohn-/Mischbauflächen in Heiligenberg geschaffen werden. Hierbei soll das Wohngebiet „Ziegelhalde“ (H2) erweitert und umgewidmet werden.

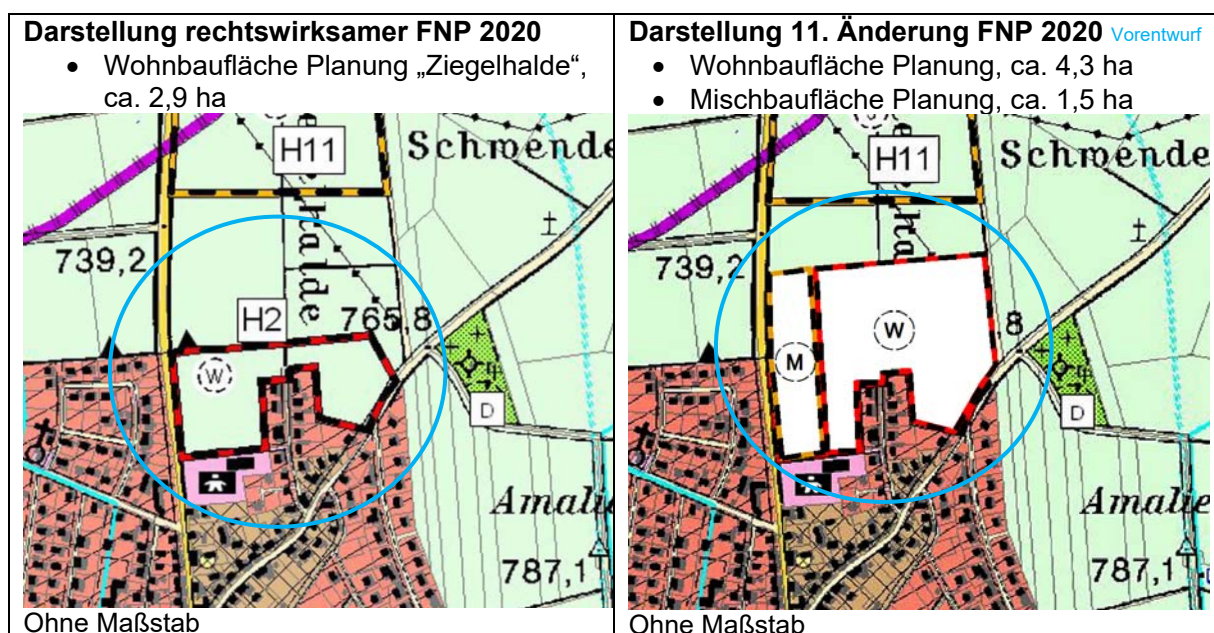
Die Gemeinde Heiligenberg stößt an die Grenzen ihrer noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen, um ihren aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

Als attraktive Wohngemeinde in Höhenlage ist die Bevölkerung in den letzten 5 Jahren stark angestiegen. Die Prognosen des Statistischen Landesamts gehen von einer Fortführung dieses positiven Trends für die nächsten Jahre aus.

Im Norden von Heiligenberg, am Ortseingang von Denkingen her kommend, befindet sich eine noch nicht entwickelte geplante Wohnbaufläche („Ziegelhalde“) mit ca. 2,9 ha. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, nördlich davon weitere Flächen zu erwerben, die bisher noch nicht im Flächennutzungsplan enthalten sind. Um auf der gesamten Fläche ein Baugebiet zu entwickeln, soll die nördlich an die geplante Wohnbaufläche „Ziegelhalde“ angrenzende Fläche in den Flächennutzungsplan neu aufgenommen werden. Im Gegenzug sollen Flächen, die in näherer Zukunft nicht entwickelt werden können, aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan herausgenommen bzw. getauscht werden.

Der Bereich „Ziegelhalde“ soll mit diesem Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren neu gegliedert werden. Als Puffer zur L 201 im Westen soll eine geplante Mischbaufläche ausgewiesen werden. Hierzu wird der westliche Bereich der bisherigen geplanten Wohnbaufläche „Ziegelhalde“ in eine geplante Mischbaufläche umgewidmet, um eventuell Raum für einen Nahversorger am Ortseingang zur Verfügung zu stellen. Die östlich daran anschließende Fläche soll als geplante Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Verbandsversammlung des GVV Salem hat in der Sitzung am 16.02.2017 auf Antrag des Gemeinderats der Gemeinde Heiligenberg vom 31.01.2017 beschlossen, die 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 durchzuführen, sodass die Gemeinde Heiligenberg eine geplante Wohn-/Mischbaufläche im Bereich „Ziegelhalde“ in Heiligenberg ausweisen kann.



Die ca. 5,8 ha große Planfläche „Ziegelhalde“ setzt sich wie folgt zusammen:

- 1) Ca. 1,5 ha Mischbaufläche Planung entlang der L 201
- 2) Ca. 4,3 ha Wohnbaufläche Planung
(davon sind bereits 2,9 ha im rechtswirksamen FNP enthalten)

Zu 1) Die 1,5 ha große geplante Mischbaufläche entlang der L 201 wird mit einer im rechtswirksamen FNP geplanten Mischbaufläche „Öhmdwiesen“ in Hattenweiler (Größe ca. 1,5 ha) flächenneutral getauscht.

Die geplante Mischbaufläche „Ziegelhalde“ überlagert mit einem Flächenanteil von 0,9 ha die rechtswirksame geplante Wohnbaufläche „Ziegelhalde“. Diese Umwidmung bzw. Überlagerung von 0,9 ha Wohnbaufläche Planung wird als „Gutschrift“ gebucht und im nördlichen Bereich in die Erweiterung der geplanten Wohnbaufläche eingespeist.

B.4 - Hattenweiler - Herausnahme geplante Mischbaufläche „Öhmdwiesen“ (H8), Fläche ca. 1,5 ha

Zu 2) Ca. 4,3 ha Wohnbaufläche Planung setzt sich aus folgenden Flächen zusammen:

- 0,9 ha „Gutschrift“ Wohnbaufläche Planung aus dem rechtswirksamen FNP
- 2,0 ha Wohnbaufläche Planung aus dem rechtswirksamen FNP
- Für die Neuausweisung/Erweiterung der Wohnbaufläche mit 1,4 ha werden folgende geplante Wohnbauflächen aus dem rechtswirksamen FNP herausgenommen (sog. Flächentausch):

B.1 - Wintersulgen - Teil-Herausnahme geplante Wohnbaufläche „An der Steig“ (H3), Fläche ca. 0,4 ha

B.2 - Wintersulgen - Herausnahme geplante Wohnbaufläche „Boshasler Ösch“ (H5), Fläche ca. 0,6 ha

B.3 - Wintersulgen-Röhrenbach - Herausnahme geplante Wohnbaufläche „Röhrenbach“ (H6), Fläche ca. 0,4 ha

2.2. GELTUNGSBEREICH UND GELTUNGSDAUER

Folgende Gemarkungen sind Teil des Gemeindeverwaltungsverbands Salem:

Frickingen: Frickingen, Altheim, Leustetten

Heiligenberg: Hattenweiler, Heiligenberg, Wintersulgen

Salem: Beuren, Buggensegel, Grasbeuren, Mimmehausen, Mittelstenweiler, Neufrach, Oberstenweiler, Rickenbach, Salem, Tüfingen, Weildorf

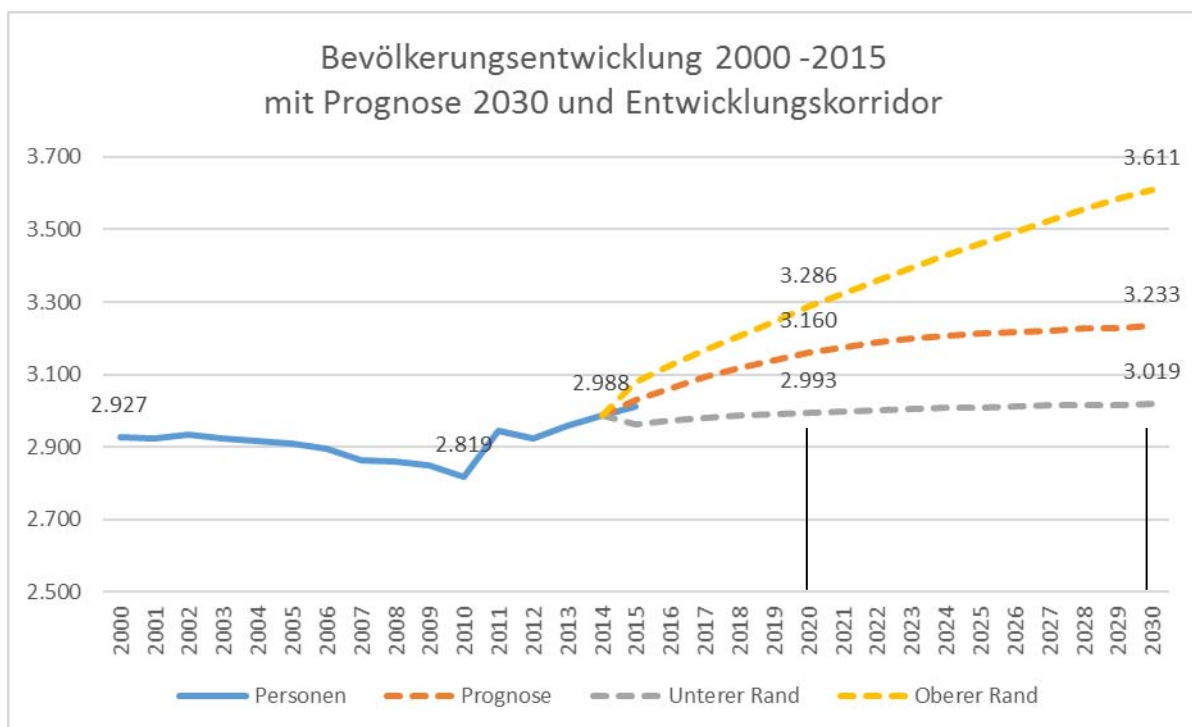


Alle anderen grafischen und textlichen Aussagen des Flächennutzungsplans des GVV Frickingen - Heiligenberg - Salem bleiben unberührt.

Die 11. Flächennutzungsplan-Änderung besteht aus dem vorliegenden Erläuterungsbericht mit Begründung und Umweltbericht sowie der Änderung des Planteils Heiligenberg im Maßstab 1 : 20.000 als Deckblatt.

2.3. BEVÖLKERUNGS- UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Nachdem die Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2000 bis 2010 rückläufig war, konnte die Gemeinde Heiligenberg als attraktive Gemeinde in Höhenlage seit 2010 einen starken Bevölkerungsanstieg verzeichnen. Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg, basierend auf den Bevölkerungszahlen von 2014, geht davon aus, dass sich dieser Trend in den nächsten Jahren fortsetzt. Mit Stand 31.12.2015 zählt die Gemeinde Heiligenberg 3.011 Einwohner (ohne Berücksichtigung von Flüchtlingen).



Quelle: Statistisches Landesamt BW, zugegriffen am 21.12.2016

Bauliche Entwicklung

Der Siedlungsdruck auf die Gemeinde Heiligenberg wurde in den letzten Jahren überwiegend durch die Entwicklung der Wohngebiete „Amalienhöhe II“ (H1) im Hauptort sowie „Wintersulgen-Nord I“ (H4) in Wintersulgen gedeckt. Es wurden aber auch verstärkt Baulücken im Innenbereich bebaut und Verdichtungsflächen entwickelt (z.B. Bebauungsplan „Am Sonnenhang“ in Heiligenberg-Steigen).

Wohnbauflächenbilanz Stand Oktober 2015

Im Folgenden sind die geplanten Wohn- und Mischbauflächen dargestellt, die im Rahmen der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplans genehmigt wurden.

Bez.	Teilort	Name	FNP 2004 (in ha)	nicht entwickelt (12/2016) (in ha)
WOHNBAUFLÄCHEN				
H1	Heiligenberg	Amalienhöhe	0,9	--
H2		Ziegelhalde	2,4	2,9*
H3	Wintersulgen	An der Steig	0,8	0,8
H4		Boshasler Ösch	0,9	--
H5		Boshasler Ösch	0,6	0,6
H6		Röhrenbach	0,4	0,4
H7		Wassertal	0,5	0,5
Wohnbauflächen			6,5	5,2
MISCHBAUFLÄCHEN				
H4	Wintersulgen	Boshasler Ösch	0,2	0,2
H8	Hattenweiler	Öhmdwiesen	1,5	1,5
H12		Schmittenöschle	0,6	0,6
Mischbauflächen			2,3	2,3

* Korrektur Planstatt Senner, Stand 12.01.2017. In der Begründung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans 2020 ist die geplante Wohnbaufläche „Ziegelhalde“ mit einer Flächengröße von 2,4 ha benannt. Die genaue Überprüfung ergab in Abstimmung mit dem RP Tübingen, Raumordnung, eine tatsächliche Größe von 2,9 ha

In der Gemeinde Heiligenberg sind aktuell noch 5,2 ha geplante Wohnbauflächen noch nicht entwickelt und 2,3 ha geplante Mischbauflächen. Somit hat Heiligenberg noch 6,35 ha Fläche (inkl. 50 % der Mischbauflächen) zur Entwicklung von Wohngebieten im Gemeindegebiet. Das Flächenpotenzial im Innenbereich befindet sich überwiegend in Privatbesitz und kann von der Gemeinde nur schwer entwickelt werden.

Flächenbedarf bis 2020

Seit 2009 erfolgt die Berechnung des Bedarfs an Wohnbauflächen grundsätzlich nach dem Hinweis für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 (2) BauGB des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg und wurde 2013 nochmals angepasst.

Es wird folgender Ansatz verfolgt:

Alle Gemeinden haben einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf durch die Verringerung der Belegungsdichte aufgrund von weniger Personen pro Haushalt und mehr Wohnfläche pro Einwohner (Innerer Bedarf). Hierzu wird ein pauschaler Ansatz von 0,3 % Wachstum pro Jahr der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung anerkannt (EZ-1). Hinzugezählt wird die prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2) aus der Differenz der aktuellen Bevölkerung und des Prognosewerts für das Zieljahr der Planung, welcher sich an den Vorausrechnungen des Statistischen Landesamts orientiert. Für die im Regionalplan festgelegten Kommunen mit angemessener Siedlungsentwicklung werden die Vorausrechnungsergebnisse mit Wanderung herangezogen.

Es ergibt sich ein fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ-3), der anhand der Orientierungswerte zur Einwohnerdichte in einen relativen Flächenbedarf umgerechnet wird. Für die Gemeinde Heiligenberg als ländliche Gemeinde liegt der Orientierungswert bei 50 Einwohnern pro Hektar (EW/ha).

Prognose Flächenbedarf Gemeinde Heiligenberg 2020

	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
	Einwohner 4/2015	Bevölkerungs- prognose 2020 mit Wanderung	Differenz zwischen 2013 und 2020	Innerer Bedarf in Personen	Fiktiver Einwohner- zuwachs	Relativer Flächen- bedarf
	Quelle: StaLa BW	Quelle: StaLa BW 04.02.2016	Spalte 2 minus Spalte 1	0,3% / Jahr (5 Jahre bis 2020)	Spalte 3 plus Spalte 4	Spalte 5 geteilt durch Orientie- rungswert (50 EW / ha)
	Personen	Personen	Personen	Einwohner- gleichwerte	Einwohner- gleichwerte	in ha
Prognose 2020	3.011	3.160	+ 149	45,17	194,17	3,88
Oberer Rand	3.011	3.286	+ 275	45,17	320,17	6,40

Es zeigt sich, dass bei einer prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung unter optimalen Voraussetzungen (oberer Rand des Entwicklungskorridors) der Flächenbedarf mit den Ausweisungen im Flächennutzungsplan noch gut gedeckt werden kann, da noch ca. 6,35 ha Wohnbauflächen (inkl. 50% Mischbauflächen) als Potenzialflächen im FNP dargestellt sind.

Vorschlag für die 11. Änderung Flächennutzungsplan (Stand Vorentwurf)

Bez.	Teilort	Name	FNP 2004 (in ha)	11. Änderung FNP Vorentwurf (in ha)
WOHNBAUFLÄCHEN				
H1	Heiligenberg	Amalienhöhe	0,9	Bebaut - Darstellung als Wohnbaufläche Bestand
H2		Ziegelhalde	2,4	2,9 ha der 4,3 ha großen Wohnbaufläche sind im rechtswirksamen FNP enthalten 4,3
H3	Wintersulgen	An der Steig	0,8	Teil-Herausnahme/Flächentausch von 0,4 ha - Darstellung als Landwirtschaftliche Fläche - es verbleiben 0,4 ha im FNP 0,4
H4		Boshasler Ösch	0,9	Bebaut - Darstellung als Wohnbaufläche Bestand
H5		Boshasler Ösch	0,6	Herausnahme/Flächentausch von 0,6 ha - Darstellung als Landwirtschaftliche Fläche
H6		Röhrenbach	0,4	Herausnahme/Flächentausch von 0,4 ha - Darstellung als Landwirtschaftliche Fläche
H7		Wassertal	0,5	0,5
Wohnbauflächen			6,5	5,2
MISCHBAUFLÄCHEN				
Neu H2a	Heiligenberg	Ziegelhalde	--	1,5
H4	Wintersulgen	Boshasler Ösch	0,2	0,2
H8	Hattenweiler	Öhmdwiesen	1,5	Herausnahme/Flächentausch von 1,5 ha - Darstellung als Landwirtschaftliche Fläche
H12		Schmittenöschle	0,6	0,6
Mischbauflächen			2,3	2,3

2.4. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER FNP-ÄNDERUNG - PLAN- GEBIET „ZIEGELHALDE“

Das insgesamt 5,8 ha große Plangebiet „Ziegelhalde“ liegt am nördlichen Ortsrand von Heiligenberg und grenzt an eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan angrenzende geplante Wohnbaufläche mit 2,9 ha.

Somit umfasst die Erweiterungsfläche tatsächlich nur ca. 2,9 ha.

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Pfullendorfer Straße (L 201)
- Im Süden vom Berenbachweg („der von der L 201 nur eine Zufahrt, aber keine Ausfahrt auf die L 201 zulässt“) und der Straße Ziegelhalde
- Im Südosten von der Röhrenbacher Straße
- Im Osten von einem Reit-/Wanderweg
- Im Norden von landwirtschaftlichen Flächen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 ist der Erweiterungsbereich (ca. 2,9 ha) als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Nutzung

Die Planfläche wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.



Ackerfläche mit Blick auf L 201



Topografie der Planfläche



Berenbachweg ohne Ausfahrt auf L 201



Blick vom Reit-/Wanderweg
Richtung L 201



Berenbachweg, rechts Kindergarten



Röhrenbacher Straße

Verkehrssituation



Die Planfläche kann momentan gut über den Berenbachweg, die Ziegelhalde und die Röhrenbacher Straße erschlossen werden.

Vom Straßenbauamt liegt der Gemeinde Heiligenberg eine schriftliche Genehmigung vor, dass eine Zufahrt von der L 201 in den südwestlichen Planbereich hergestellt werden kann, wenn sich im Anschluss an den Kindergarten nördlich ein Nahversorger ansiedeln wird.

Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

2.5. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Rechtsgrundlagen für den Flächennutzungsplan sind

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Regionalplan

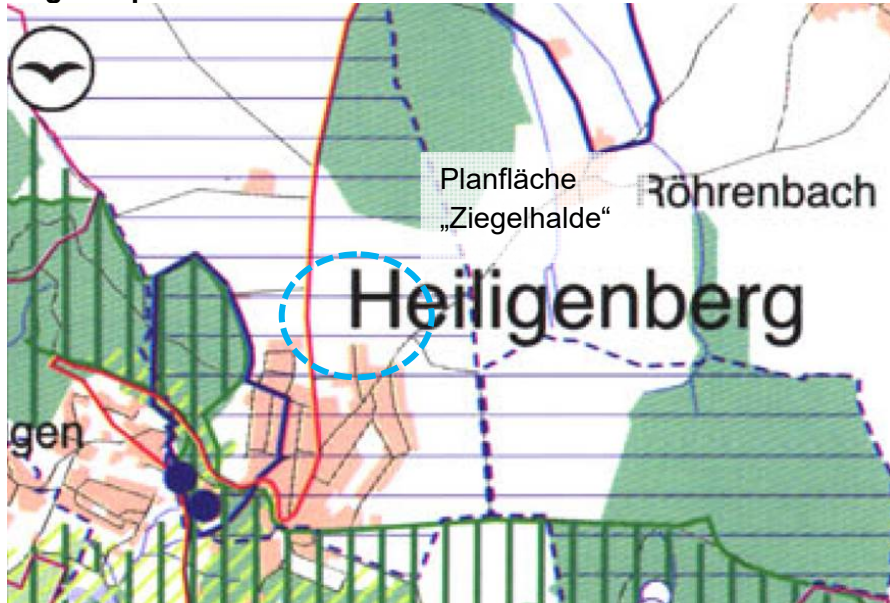


Abb.: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte (1996); Planbereich „Ziegelhalde“ blau umrandet, o. M.

Bereich	Zielvorgaben für GVV Salem	G = Grundsätze Z = Ziele V = Vorschlag
Regionale Siedlungsstruktur		
Siedlung	Z - Für Frickingen und Heiligenberg ist eine „angemessene Siedlungsentwicklung“ anzustreben	
	G - flächensparende Erschließung und Bebauung - landschaftsverträgliche Ausweisung unter Bewahrung der Kulturlandschaft	
Schwerpunkte für Dienstleistungseinrichtungen	V - Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der stationären Behinderteneinrichtung in Heiligenberg	
Regionale Freiraumstruktur		
Allgemeine Grundsätze und Ziele	V - Im Teilgebiet „Nördliches Bodenseegebiet“ ist Heiligenberg als Luftkurort ausgewiesen	

Im Regionalplan liegt der Planbereich „Ziegelhalde“ im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft und im geplanten Wasserschutzgebiet.

Flächennutzungsplan

Plangebiet „Ziegelhalde“

Die geplante Erweiterungsfläche „Ziegelhalde“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

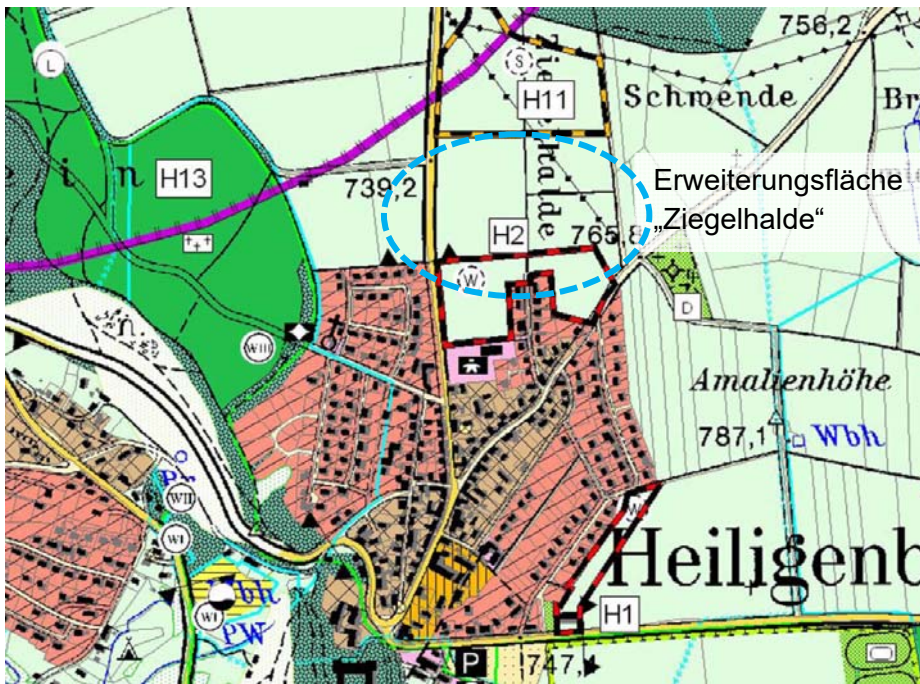


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 GVV Salem, ohne Maßstab
Der geplante Erweiterungsbereich „Ziegelhalde“ ist blau umrandet

Für die Planfläche „Ziegelhalde“ soll Wohn- und Mischbebauung entwickelt werden, daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans 2020 notwendig.

A - Heiligenberg - Umwidmung und Erweiterung geplante Wohn-/Mischbaufläche „Ziegelhalde“

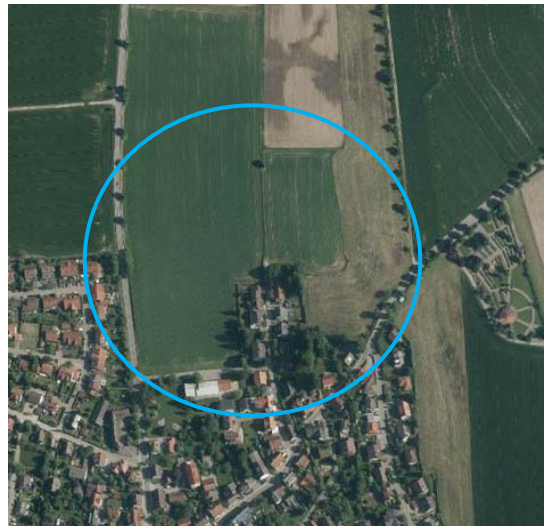
Gemeinde Heiligenberg	Nr. H2	Standort „Ziegelhalde“ * Davon bereits 2,9 ha geplante Wohnbaufläche im FNP 2020 enthal- ten	Typ Wohnbaufläche Mischbaufläche	Größe ca. 4,3 ha * ca. 1,5 ha
--------------------------	-----------	--	--	-------------------------------------

(Plandarstellungen ohne Maßstab)

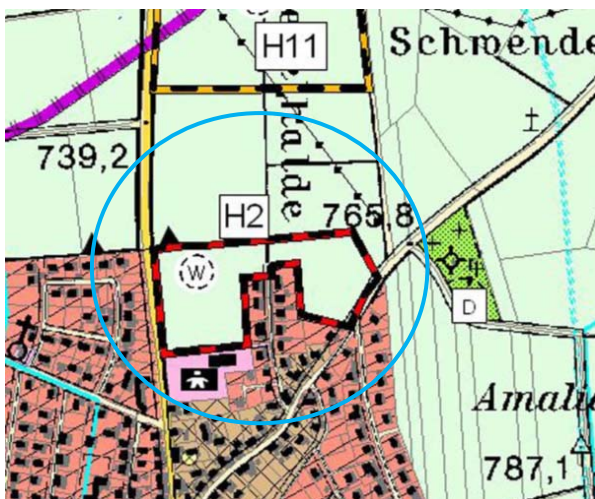
Ausschnitt Topografische Karte



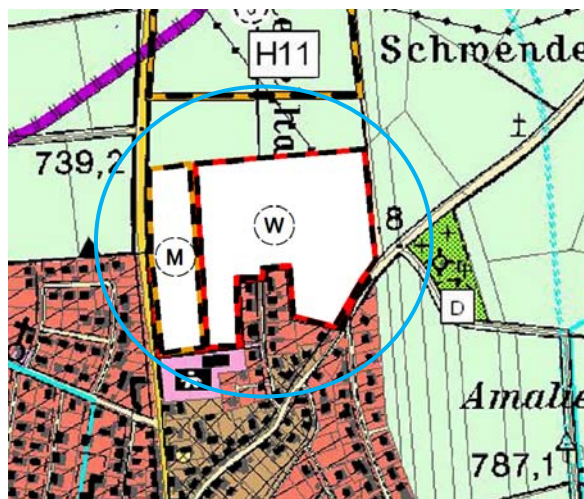
Luftbild



Darstellung FNP 2020 inkl. rechtswirksamer
Änderungen
Geplante Wohnbaufläche „Ziegelhalde“ 2,9 ha



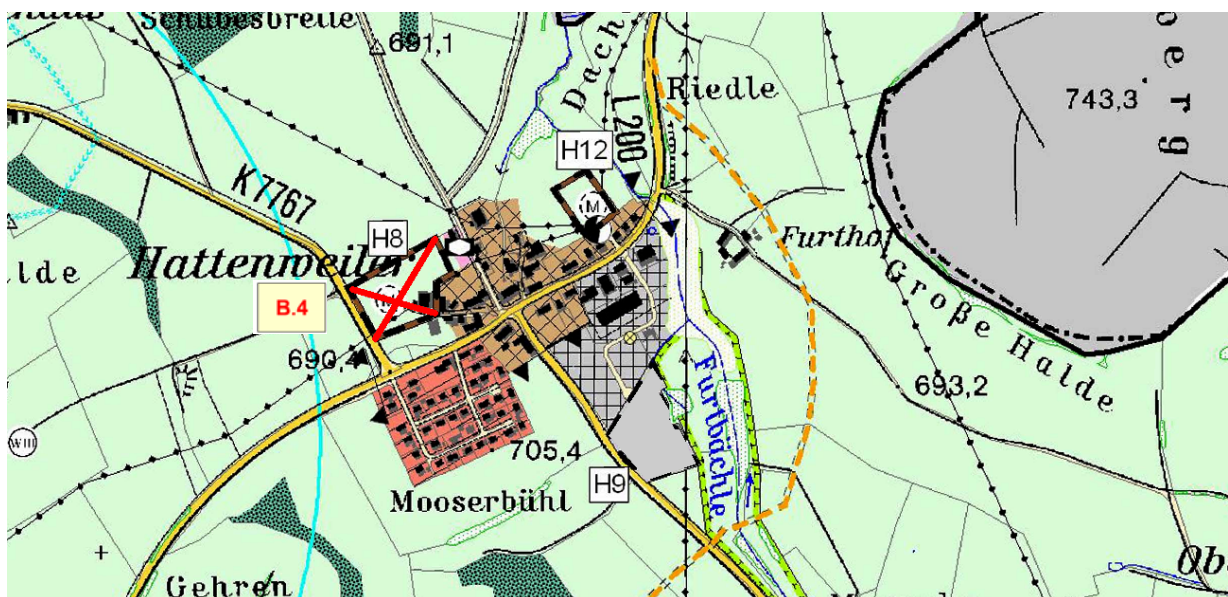
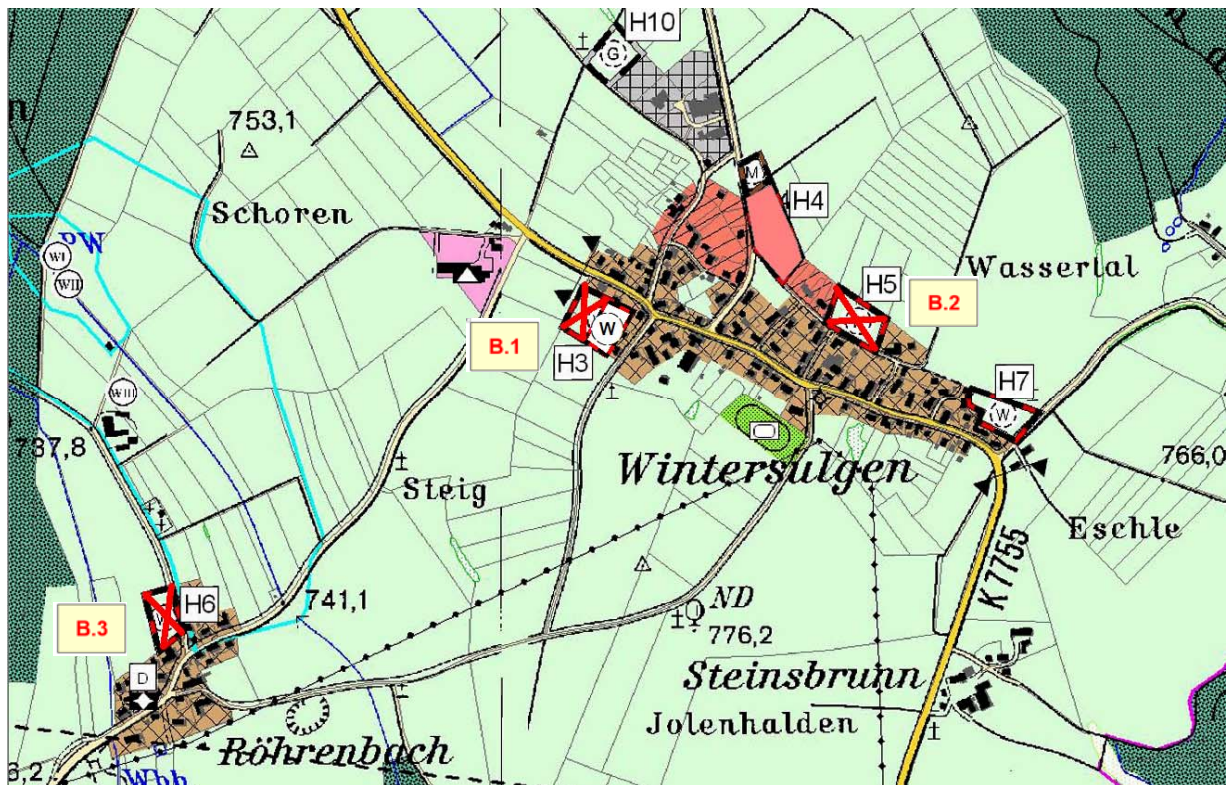
Darstellung 11. Änderung FNP 2020:
Wohnbaufläche Planung 4,3 ha
Mischbaufläche Planung 1,5 ha



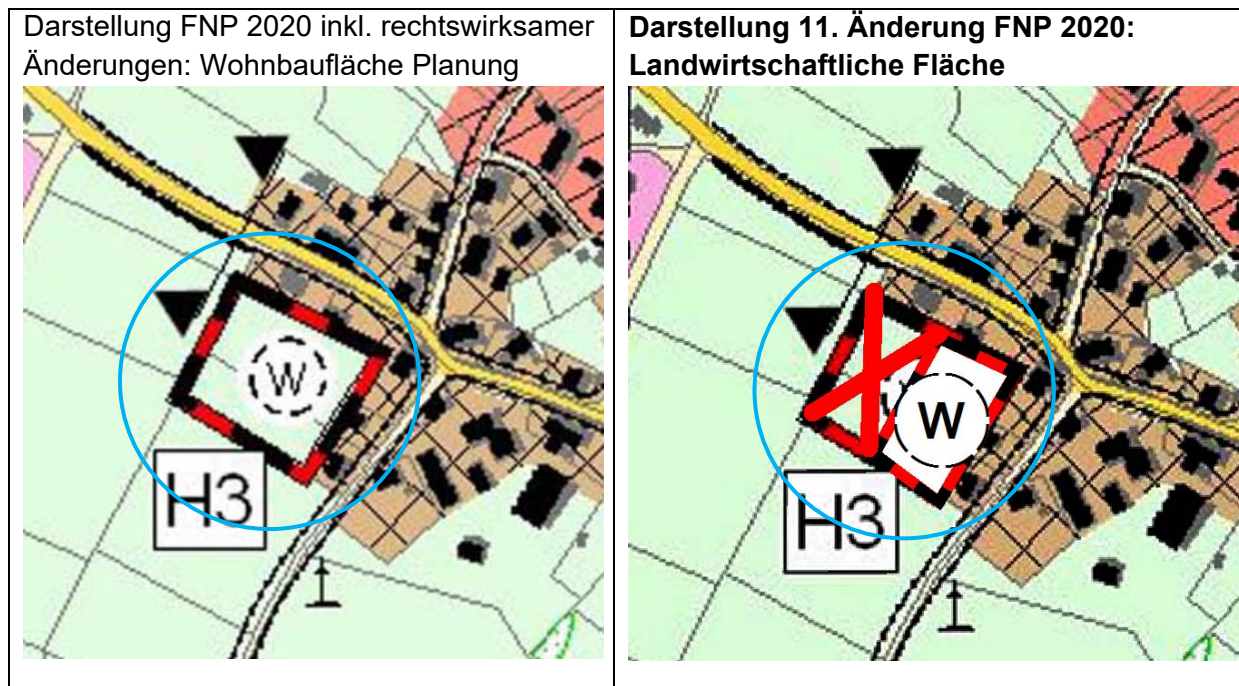
3.2 HERAUSNAHMEN

Folgende Punkte sind von der vorliegenden Änderung betroffen:

B.1	Wintersulgen	Teil-Herausnahme geplante Wohnbaufläche „An der Steig“ (H3) (Fläche ca. 0,4 ha)
B.2	Wintersulgen	Herausnahme geplante Wohnbaufläche „Boshasler Ösch“ (H5) (Fläche ca. 0,6 ha)
B.3	Wintersulgen- Röhrenbach	Herausnahme geplante Wohnbaufläche „Röhrenbach“ (H6) (Fläche ca. 0,4 ha)
B.4	Hattenweiler	Herausnahme geplante Mischbaufläche „Öhmdwiesen“ (H8) (Fläche ca. 1,5 ha)

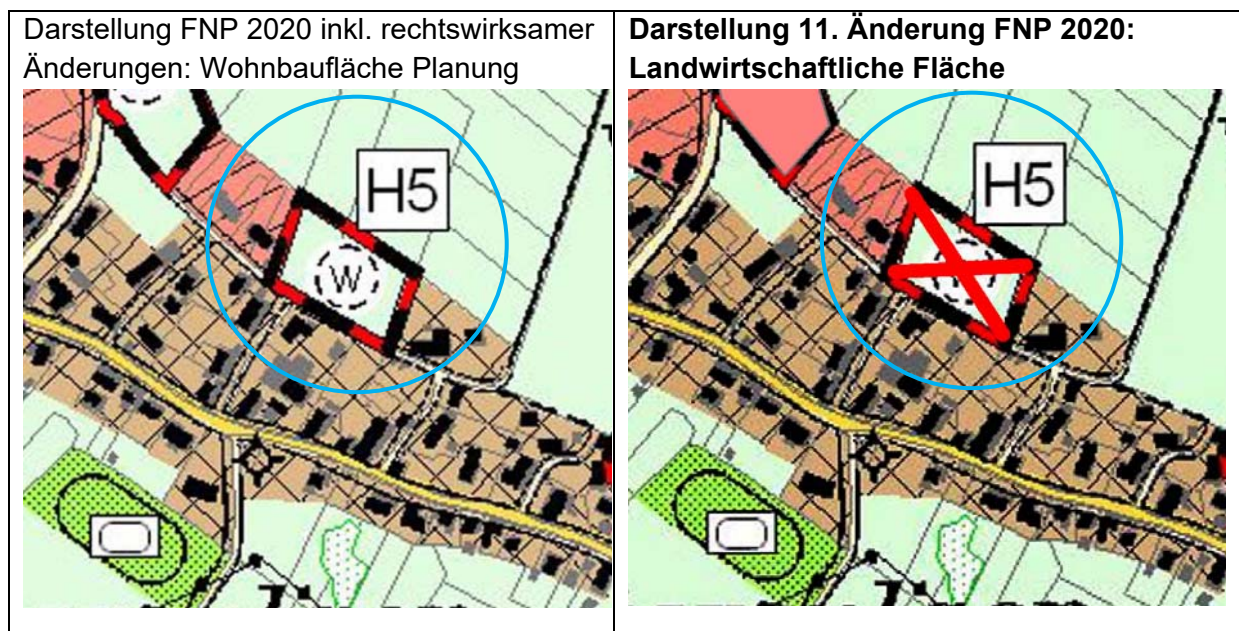


B.1 - Wintersulgen - Teil-Herausnahme geplante Wohnbaufläche „An der Steig“ (H3)



Im Rahmen der 11. Änderung wird die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche „An der Steig“ in Wintersulgen mit einer Flächengröße von ca. 0,8 ha um 0,4 ha reduziert. Eine Teilfläche von 0,4 ha wird herausgenommen und als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. 0,4 ha geplante Wohnbaufläche „An der Steig“ bleiben im FNP enthalten.

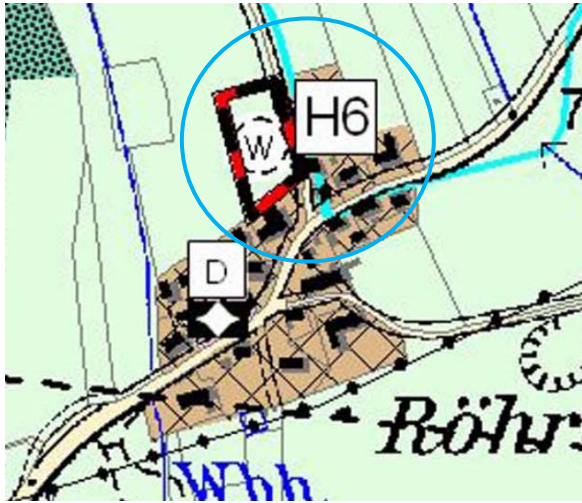
B.2 - Wintersulgen - Herausnahme geplante Wohnbaufläche „Boshasler Ösch“ (H5)



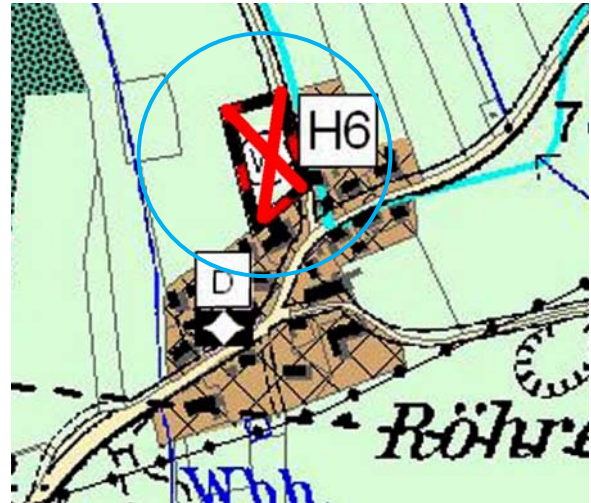
Im Rahmen der 11. Änderung wird die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche „Boshasler Ösch“ in Wintersulgen mit einer Flächengröße von ca. 0,6 ha herausgenommen und als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Diese Fläche ist im Bebauungsplan „Wintersulgen-Nord I“, Inkraft getreten am 01.06.2006 als private Grünfläche festgesetzt.

B.3 - Röhrenbach - Herausnahme geplante Wohnbaufläche „Röhrenbach“ (H6)

Darstellung FNP 2020 inkl. rechtswirksamer Änderungen: Wohnbaufläche Planung



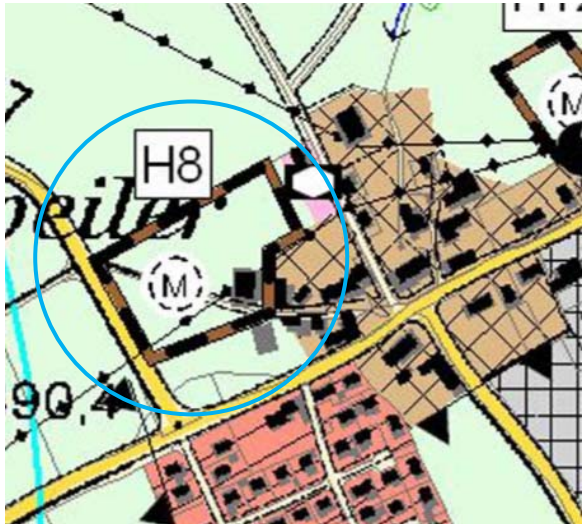
Darstellung 11. Änderung FNP 2020: Landwirtschaftliche Fläche



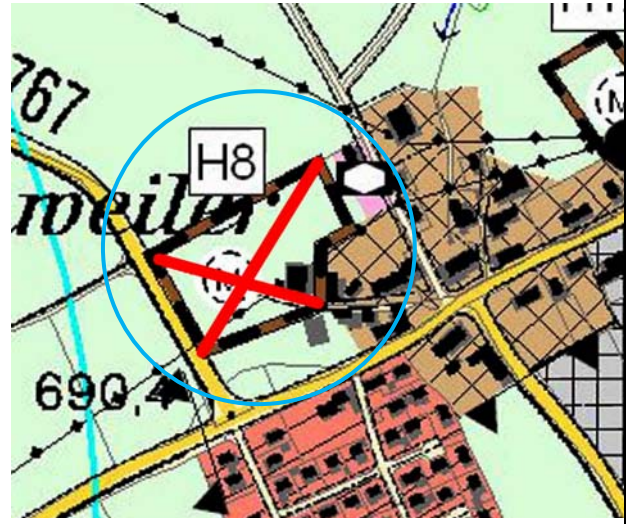
Im Rahmen der 11. Änderung wird die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche „Röhrenbach“ in Wintersulgen-Röhrenbach mit einer Flächengröße von ca. 0,4 ha herausgenommen und als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

B.4 - Hattenweiler - Herausnahme geplante Mischbaufläche „Öhmdwiesen“ (H8)

Darstellung FNP 2020 inkl. rechtswirksamer Änderungen: Mischbaufläche Planung



Darstellung 11. Änderung FNP 2020: Landwirtschaftliche Fläche



Im Rahmen der 11. Änderung wird die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte geplante Mischbaufläche „Öhmdwiesen“ in Hattenweiler mit einer Flächengröße von ca. 1,5 ha herausgenommen und als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

3.3 BESTANDSSANPASSUNGEN WOHNBAUFLÄCHEN GEMEINDE HEILIGENBERG

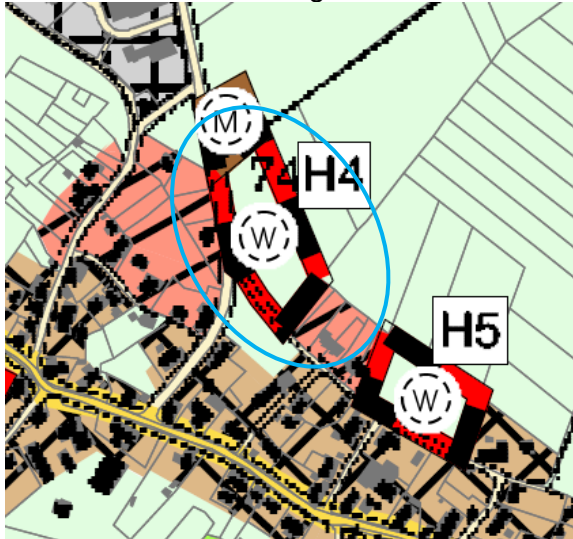
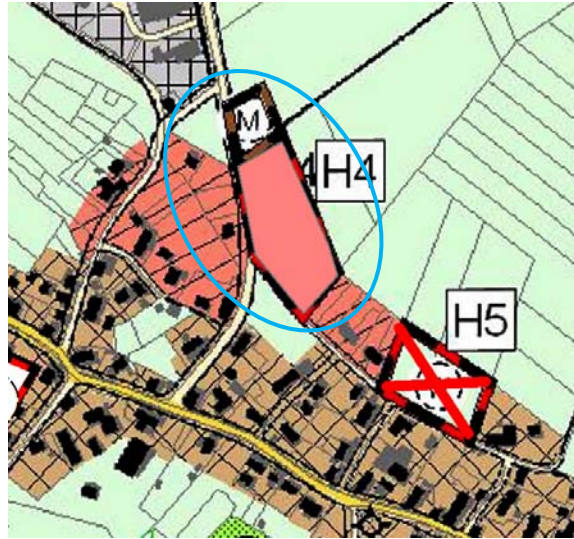
Folgende Flächen in der Gemeinde Heiligenberg werden bei der FNP-Änderung als **Bestand** dargestellt. Es handelt sich hier um Bestandsanpassungen.

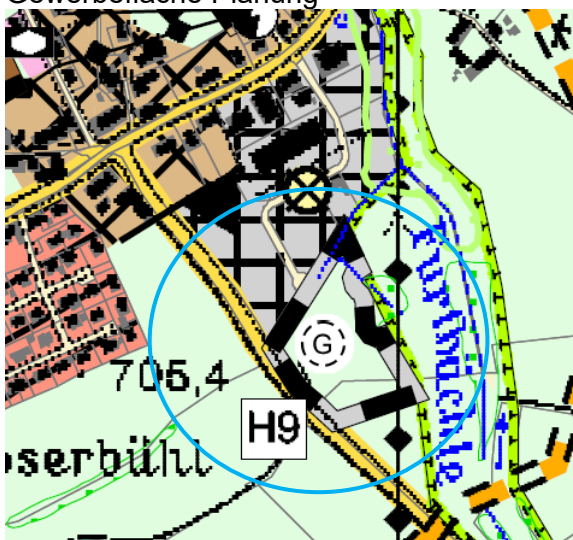
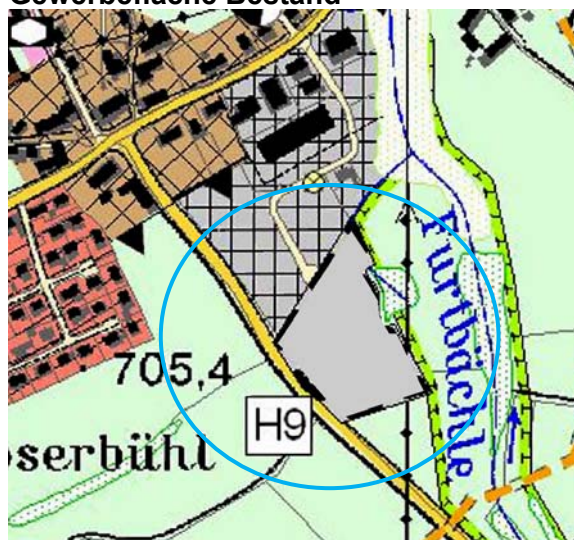
Für die Berichtigung von Bebauungsplänen und Bestandsanpassungen ist kein Umweltbericht erforderlich.

Gemarkung	Name Bebauungsplan	Inkraft getreten am	Darstellung rechtswirksamer FNP 2020	Darstellung Teiländerung FNP 2020
Heiligenberg	(H1) Wohngebiet „Amalienhöhe II“	11.02.2016	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Bestand
Heiligenberg-Wintersulgen	(H4) Wohngebiet „Wintersulgen-Nord I“	01.06.2006	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Bestand
Heiligenberg-Hattenweiler	(H9) Gewerbegebiet „Further Öschle III“	11.02.2016	Gewerbefläche Planung	Gewerbefläche Bestand

Die folgenden Abbildungen sind ohne Maßstab dargestellt.

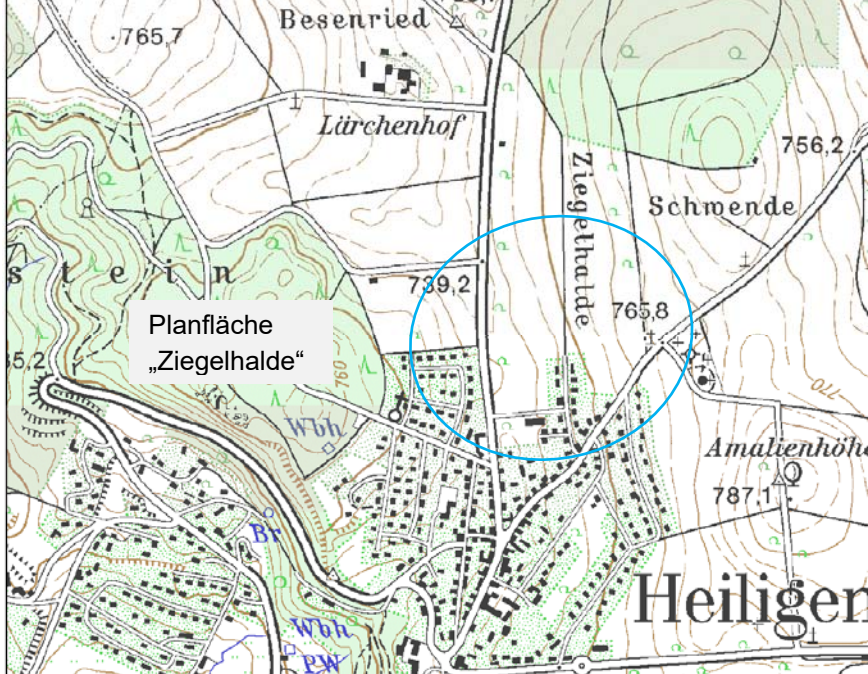
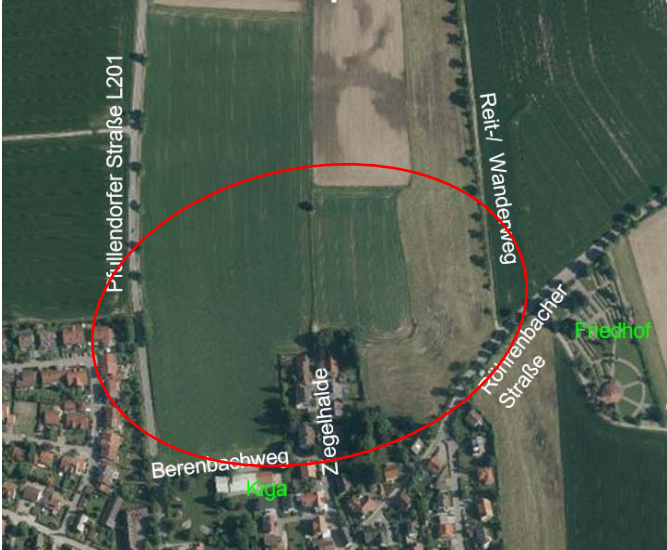
Gemarkung Heiligenberg Kernort	Bestandsanpassung Bebauungsplan „Amalienhöhe II“ (H1)	Typ Wohnbaufläche	Inkraft getreten am 11.02.2016
Darstellung FNP 2020: Wohnbaufläche Planung 		Darstellung Änderung FNP 2020: Wohnbaufläche Bestand 	

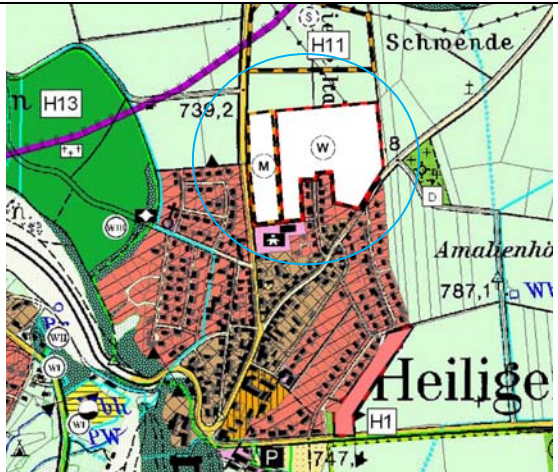
Gemarkung Heiligenberg- Wintersulgen	Bestandsanpassung Bebauungsplan „Wintersulgen-Nord I“ (H4)	Typ Wohnbaufläche	Inkraft getreten am 01.06.2006
Darstellung FNP 2020: Wohnbaufläche Planung		Darstellung Änderung FNP 2020: Wohnbaufläche Bestand	
			

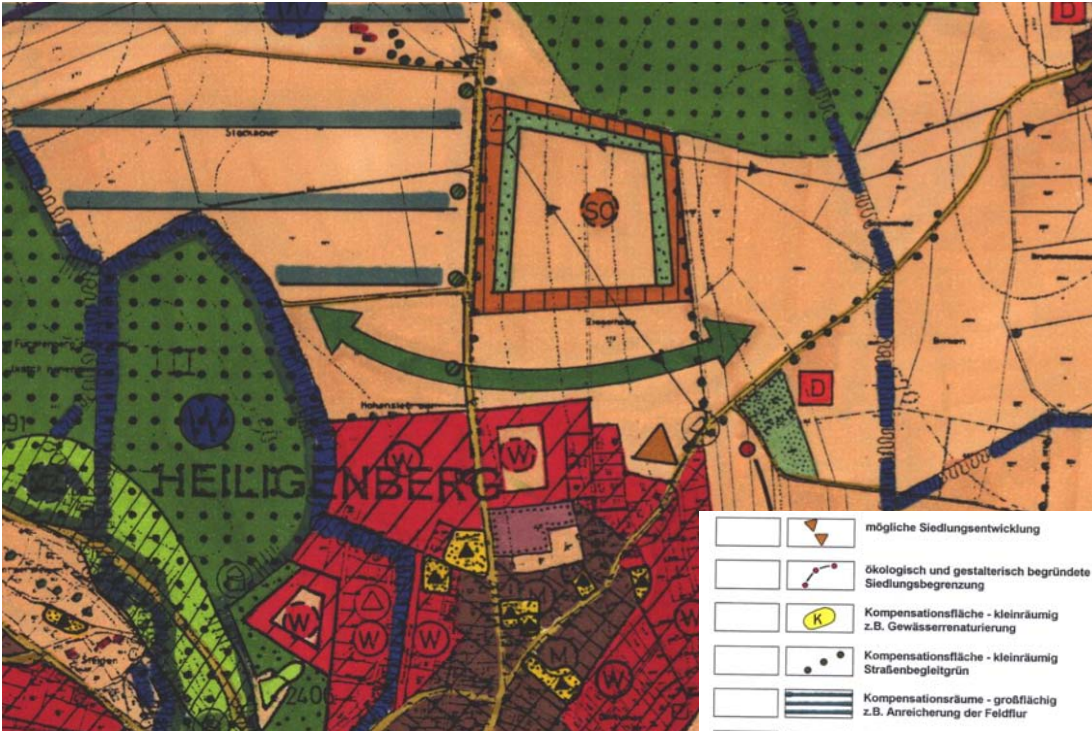
Gemarkung Heiligenberg- Hattenweiler	Bestandsanpassung Bebauungsplan „Further Öschle III“ (H9)	Typ Gewerbefläche	Inkraft getreten am 11.02.2016
Darstellung FNP 2020: Gewerbefläche Planung		Darstellung Änderung FNP 2020: Gewerbefläche Bestand	
			

4. UMWELTBERICHT - STECKBRIEF PLANFLÄCHE „ZIEGELHALDE“

Für die neu aufgenommene und erweiterte Fläche geplante Wohn-/Mischbaufläche „Ziegelhalde“ in Heiligenberg wird ein Umweltbericht-Steckbrief erstellt.

A	ART DER PLANUNG
	A - Neuaufnahme und Erweiterung geplante Wohn-/Mischbaufläche „Ziegelhalde“
B	LAGE DES PLANGEBIETS
	Gemeinde Heiligenberg
	Gemarkung Heiligenberg
	Bezeichnung „Ziegelhalde“
	Fläche in ha Gesamtfläche 5,8 ha, davon sind bereits 2,9 ha im rechtswirksamen FNP enthalten
B1	Topografische Karte (ohne Maßstab)
	
B2	Luftbild
	 Die rote Markierung stellt den Änderungsbereich „Ziegelhalde“ der FNP-Änderung dar

	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020	Ausschnitt 11. FNP-Änderung Vorentwurf
	 Ohne Maßstab	 Ohne Maßstab
C	PLANUNG	
C1	Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens	
	Die Gemeinde Heiligenberg stößt an die Grenzen ihrer noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen, um ihren aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Als attraktive Wohngemeinde in Höhenlage ist die Bevölkerung in den letzten 5 Jahren stark angestiegen. Die Prognosen des Statistischen Landesamts gehen von einer Fortführung dieses positiven Trends für die nächsten Jahre aus. Im Norden von Heiligenberg, am Ortseingang von Denkingen her kommend, befindet sich eine noch nicht entwickelte geplante Wohnbaufläche („Ziegelhalde“) mit ca. 2,9 ha. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, nördlich davon weitere Flächen zu erwerben, die bisher noch nicht im Flächennutzungsplan enthalten sind. Um auf der gesamten Fläche ein Baugebiet zu entwickeln, soll die nördlich an die geplante Wohnbaufläche „Ziegelhalde“ angrenzende Fläche in den Flächennutzungsplan neu aufgenommen werden. Im Gegenzug sollen Flächen, die in näherer Zukunft nicht entwickelt werden können, aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan herausgenommen bzw. getauscht werden. Der Bereich „Ziegelhalde“ soll mit diesem Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren neu gegliedert werden. Als Puffer zur L 201 im Westen soll eine geplante Mischbaufläche ausgewiesen werden. Hierzu wird der westliche Bereich der bisherigen geplanten Wohnbaufläche „Ziegelhalde“ in eine geplante Mischbaufläche umgewidmet, um eventuell Raum für einen Nahversorger am Ortseingang zur Verfügung zu stellen. Die östlich daran anschließenden Flächen sollen als Wohngebiet entwickelt werden.	
C2	Übergeordnete Planungen	
	<u>Regionalplan 1996</u> Die geplante Wohn-/Mischbaufläche „Ziegelhalde“ liegt im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft <u>Flächennutzungsplan 2020</u> • Darstellung als geplante Wohnbaufläche (südlicher Planbereich - 2,9 ha) • Darstellung als Landwirtschaftliche Fläche - 2,9 ha	

	Landschaftsplan Im Landschaftsplan 2020 ist das Plangebiet „Ziegelhalde“ als geplante Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft darstellt.  Auszug aus dem Landschaftsplan GVV Salem Der Landschaftsplan nennt für den Planbereich folgende Entwicklungsziele: - Förderung der Landwirtschaft - Anreicherung der Feldflur - Gestalterische Einbindung der Siedlungen und Verkehrswege - Ökologische Stabilisierung durch Anreicherung mit natürlichen Elementen und Strukturen
D	BESTAND
D1	Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung) <u>Plangebiet Nutzung</u> Die Planfläche wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. <u>Topografie</u> Westlicher Bereich der Planfläche weitgehend eben, Fläche steigt nach Nordosten an, Hangneigung > 20%, 730 - 750 m ü.NN <u>Erschließung</u> • möglich von Westen (Pfullendorfer Straße L 201), • von Süden (Berenbachweg und Ziegelhalde) und • von Südosten/Osten (Röhrenbacher Straße)
D2	Vorbelastung durch Immission, Versiegelung, Altlasten, Nutzung <u>Lärm-Immissionen:</u> Vorbelastung durch Lärm der L 201, Abgase und Staub von landwirtschaftlichen Maschinen <u>Geruchs-Immissionen:</u> Vorbelastung durch Abgase und Staub von landwirtschaftlichen Maschinen, Vorbelastung durch Biogasanlage des nordwestlich gelegenen Lärchenhofs jenseits der L 201 <u>Versiegelung:</u> Keine Vorbelastung <u>Altlasten:</u> Im südwestlichen Geltungsbereich der im rechtswirksamen FNP darge-

stellten geplanten Wohnbaufläche „Ziegelhalde“ (H2) ist mit einer Gefährdung durch Altlasten zu rechnen

Nutzung: Das Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, Vorbelastung der Böden durch Eintrag von Düngemittel und Pestiziden



D3 Schutzgebietskulisse im Wirkungsraum des Vorhabens

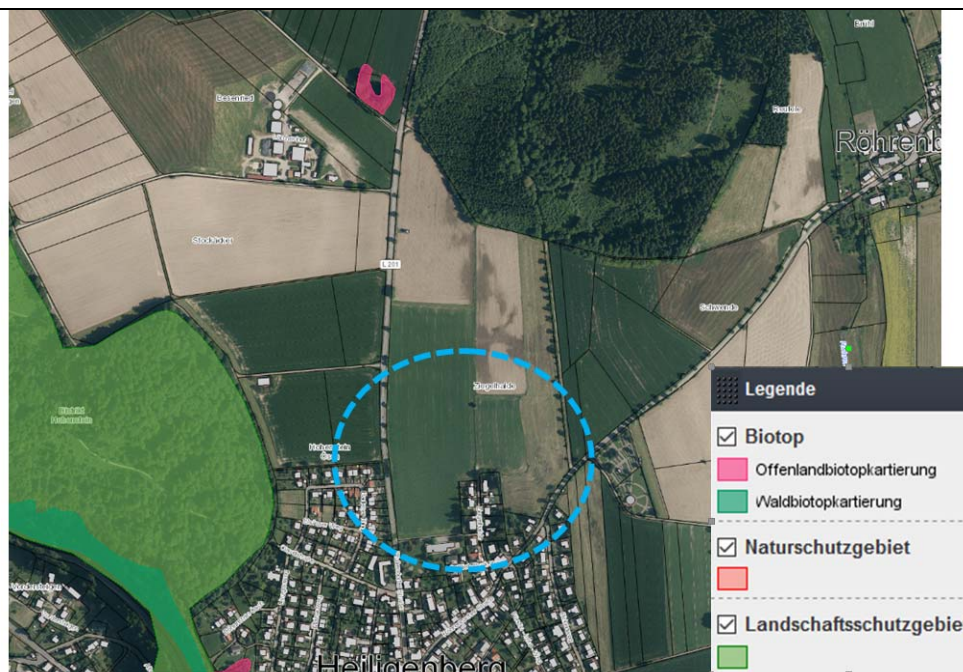


Abb.: Auszug LUBW Kartenviewer (09.12.2016)
Der geplante Änderungsbereich „Ziegelhalde“ ist blau umrandet

E MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE DURCH DIE PLANUNG

E1 Schutzgut Mensch / Wohnen / Wohnumfeld / Erholung

- Das Wohnumfeld und die Gesundheit der Bewohner der angrenzenden Wohngebiete sind von der Planung nicht betroffen
- Innerhalb des Planbereichs gibt es keine Wegeverbindungen
- Die Aussicht der Grundstücke, die den nördlichen Ortsrand bilden, wird durch die geplante Bebauung eingeschränkt

Beurteilung
der Auswirkung

gering

	- Der nordöstlich gelegene Friedhof ist als Denkmal geschützt, hier sind im Rahmen des Bebauungsplans besondere Schutzbestimmungen zu treffen - Prüfung der Geruchsemissionen der Biogasanlage Lärchenhof in Bezug das neue Plangebiet - Überprüfung der Lärmemissionen der L 201 in Bezug auf die geplante Wohnbaufläche auf B-Plan-Ebene	
E2	Schutzgut Boden (u.a. Geologie, Relief)	Beurteilung der Auswirkung
	- Der geologische Untergrund der Planfläche ist von Würmzeitlichen Moränensedimenten geprägt. Nur ein kleiner Teilbereich der Planfläche direkt angrenzend an die L 201 (auf Höhe des Kindergartens) weist als geologischen Untergrund Würmzeitliche Schotter auf - Die Böden sind der Vorrangflur 1 zugeordnet - Die Feuchtigkeitsverhältnisse zeigen Böden mit vorwiegend mäßig wechselfeuchten Standorten auf - Die Bodenfunktionen im Planbereich besitzen eine hohe Wertigkeit und eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen - Durch die geplante Bebauung gehen Bodenfunktionen verloren, da Fläche durch die Bebauung versiegelt wird (ein maximaler Versiegelungsgrad von 60 % für Bebauung und Erschließung wird angenommen) - Im südwestlichen Bereich der geplanten Wohnbaufläche ist mit einer Gefährdung durch Altlasten zu rechnen	hoch
E3	Schutzgut Wasser (Grundwasser / Oberflächenwasser / Retention)	Beurteilung der Auswirkung
	- Hydrogeologische Einheit: Würmzeitliche Schotter und Moränensedimente - Grundwassergeringleiter - Durch die Bebauung besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge - Durch die geplante Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate eingeschränkt - Der Planbereich befindet sich laut Regionalplan im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft - Der Planbereich liegt im geplanten Wasserschutzgebiet - Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden	hoch
E4	Schutzgut Klima / Luft	Beurteilung der Auswirkung
	- Offenlandflächen mit guter bis sehr guter Kaltluftproduktion - Durch die Flächenversiegelung entstehen thermische Aufheizungen. Lokalklimatisch ist daher mit einer geringen Verschlechterung von Klima und Luftqualität zu rechnen. Die umgebenden Offenlandflächen können den Eingriff jedoch weitgehend minimieren	mittel

E5	Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biodiversität	Beurteilung der Auswirkung
	Durch die Planung gehen an diesem Standort großflächig Ackerflächen und kleinflächig Grünlandflächen verloren. Aufgrund der Jahreszeit hat im Dezember 2016 eine Relevanzbegehung stattgefunden. Das offene Gelände zwischen dem bestehenden Siedlungsrand von Heiligenberg und den Waldflächen ist momentan groß genug für mehrere Feldlerchenpaare. Bei einer teilweisen Bebauung würde die Art voraussichtlich vollständig verschwinden. Das Vorkommen der Art ist wahrscheinlich, ein Vorkommen müsste jedoch im März/April 2017 geklärt werden. Weitere besondere Arten sind auf den Ackerflächen unwahrscheinlich. Die außerhalb der Planfläche bestehende Obstbaumreihe (Apfel/Birne) im Osten entlang des Reit-/Wanderwegs macht aufgrund ihres Alters und ihrer Beschaffenheit einen wertvollen Eindruck. Die Bäume weisen zahlreiche Höhlen auf (sowohl natürliche als auch Spechthöhlen), die Habitate Vögel, Fledermäuse, Insekten darstellen könnten. Untersuchungen müssten auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden.	mittel
E6	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	Beurteilung der Auswirkung
	- Die geplante Bebauung wird den Blick über die offene Feldflur einschränken. Da sie jedoch direkt an bereits bestehende Bebauung anschließt, wird der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als mittel bewertet. - Folgt man der Röhrenbacher Straße in Richtung Wintersulgen, gelangt man zu einem Aussichtspunkt. Die geplante Bebauung wird den nördlichen Ortsrand von Heiligenberg arrondieren, wird jedoch auch das Orts-/Landschaftsbild im östlichen ansteigenden Plangebiet verändern. - Auf eine umfassende Eingrünung zum Friedhof ist zu achten	mittel
E7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Beurteilung der Auswirkung
	Keine bekannt	--
E8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Beurteilung der Auswirkung
	- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate → Auswirkungen auf angrenzende Vegetation - Verlust von Ackerflächen → Reduzierung von zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Flächen - Verlust von Biotopstrukturen → Auswirkungen auf den Biotopverbund	mittel

E9	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte	Beurteilung der Auswirkung
	- Einschränkung des Biotopverbunds durch Bebauung der Ackerfläche, dadurch Reduzierung der Biodiversität - Evtl. weitere Beeinträchtigungen durch infrastrukturelle Nutzung, Verkehrslärm, Schadstoffeinträge - Verlust der Bodenfunktionen und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung - Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds durch Bebauung	mittel
F	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG / MINIMIERUNG	
F1	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen	
	- Anlage eines gut abgestimmten Eingrünungskonzepts in Richtung Friedhof und zum Reit-/Wanderweg mit Gebüschgruppen und standortgerechten Hochstämmen zur Einhaltung eines Puffers → Minimierung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild - Evtl. Beschränkung der Gebäudehöhe im Hangbereich auf Bebauungsplanebene, um eine bessere Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen - Verbindliche Festsetzung von begrünten Garagendächern auf Ebene Bebauungsplan - Verwendung offenerporiger Beläge soweit wie möglich für Zuwege und Stellplätze → Minimierung für die Schutzgüter Boden und Grundwasser	
F2	Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen (Abfälle, Abwasser, Energienutzung etc.)	
	- Nutzung regenerativer Energien - Einbau technischer Anlagen nach dem neuesten Stand der Technik zur Minimierung von Emissionen - Sachgerechte Entsorgung bzw. Wiederverwertung von Abfällen - Schutz des Grundwassers vor verunreinigenden Einträgen durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren	
G	VORAUSSICHTLICHER KOMPENSATIONSBEDARF	
	- Der Ausgleichsbedarf kann abgeschätzt werden, sobald der Eingriff feststeht. Hierzu sind Versiegelungen, Abgrabung, Retention etc. wichtig - Verwendung offenerporiger Beläge soweit möglich - Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt	
H	VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	
	- Weiterhin Nutzung als landwirtschaftliche Fläche - Aufgrund des hohen Flächennutzungsdrucks v.a. Anbau von Mais oder anderen Energiepflanzen	

I	ALTERNATIVENPRÜFUNG Der Schwerpunkt der Wohnentwicklung soll in der Gemeinde Heiligenberg im Hauptort getätigt werden. Der Planbereich besitzt eine kurze fußläufige Verbindung zu allen wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen. Die geplante Wohnbaufläche „Ziegelhalde“ soll erweitert werden und der westliche Bereich entlang der L 201 als geplante Mischbaufläche ausgewiesen werden, um einen Nahversorger ansiedeln zu können und einen immissionsschutzrechtlichen Puffer zum geplanten Wohngebiet zu schaffen. Der Landschaftsplan zeigt die weitere Siedlungsentwicklung in Richtung Röhrenbacher Straße auf. Bei der Planfläche „Ziegelhalde“ ist die Erschließung von Süden und Osten gesichert. Die Straße ‘Ziegelhalde’ im Süden bildet einen Stich und kann weiter ausgebaut werden.
----------	---

5. DECKBLATT ZUR 11. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020

Deckblatt zur Änderung Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Salem - hier Heiligenberg