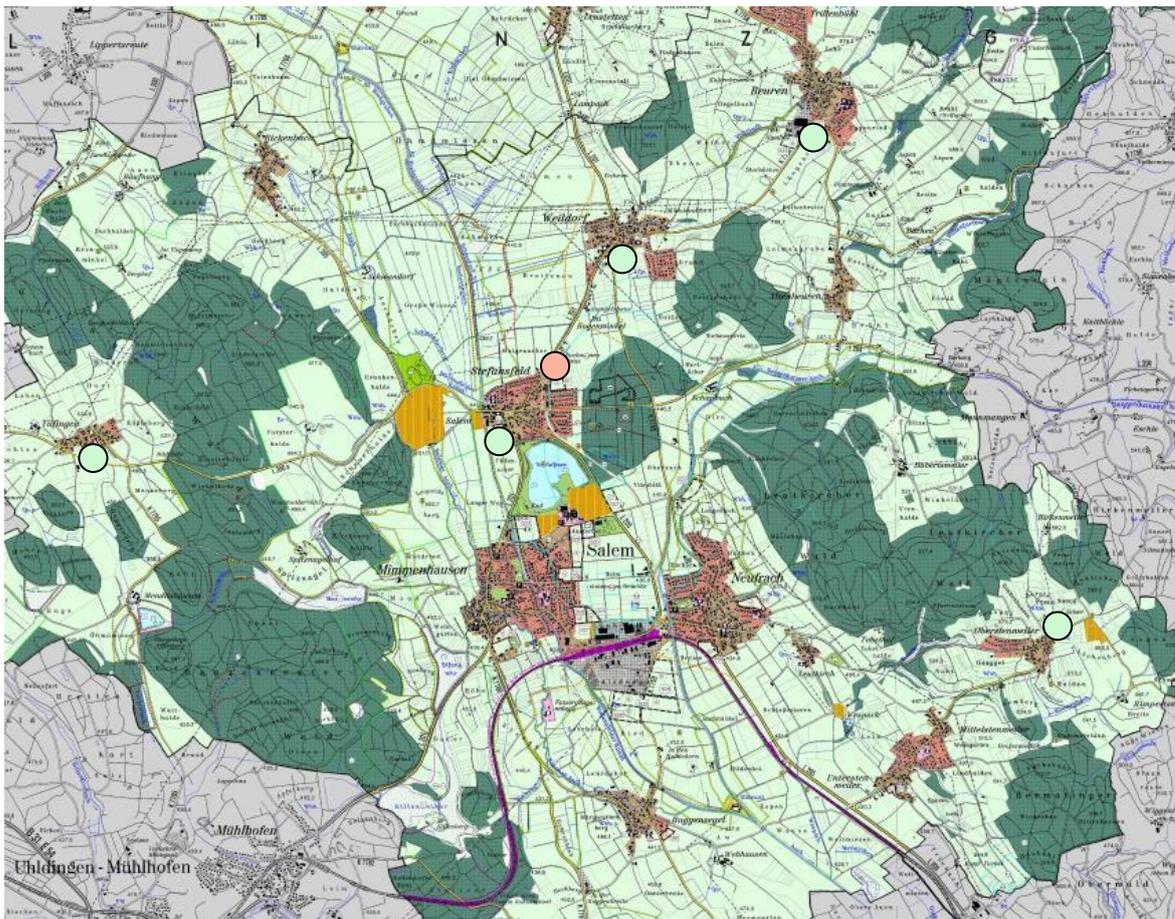




7. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Frickingen, Heiligenberg, Salem

Deckblattänderungen und
Begründung

Stand: 19.09.2017
Feststellungsbeschluss
Gem. § 6 BauGB



fsp.stadtplanung

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

Inhalt

1	Einleitung / Überblick.....	3
2	Verfahren und Rechtsgrundlage	3
2.1	Verfahren	3
2.2	Verfahrensdaten.....	4
3	Leitbild „Salem 2020“	4
4	Übergeordnete Planungen und Rechtliche Vorgaben	5
4.1	Ziele des Regionalplans	5
4.2	Überschwemmungsgebiete	6
5	Standortalternativen	7
5.1	Neufrach	7
5.2	Mimmenhausen.....	7
5.3	Stefansfeld	8
6	Inhalte der Planänderung	9
6.1	Fläche S1a „Buchmannshaus“ (neue Wohnbaufläche)	9
6.2	Flächenkompensation	11
7	Flächenbilanz	15
8	Hinweis der Archäologischen Denkmalpflege	16
9	Umweltbericht	17
10	Anlage	18

1 EINLEITUNG / ÜBERBLICK

Die Gemeinde Salem liegt in zweiter Reihe des Bodensees in einer landschaftlich reizvollen Lage. Die Gesamtgemeinde besteht seit den 1970er Jahren aus 11 ehemals selbstständigen Einzelgemeinden, die sich freiwillig zu einer neuen Gemeinde zusammengeschlossen haben. Durch die verstärkte Finanzkraft und Leistungsfähigkeit der neuen Gesamtgemeinde konnten in den letzten Jahrzehnten beträchtliche Investitionen im Straßenbau, Umweltschutz, in die technische Ver- und Entsorgung sowie in Bildungs- und Sporteinrichtungen getätigt werden. Aufgrund der hohen Wohnqualität und des Ausbaus der Infrastruktur stieg die Einwohnerzahl zwischen 1972 und 2016 von 6.668 auf 11.265 Einwohner an. Mehr als die Hälfte der Einwohnerzahl (57 %) konzentriert sich im Wesentlichen auf die drei Kernorte Stefansfeld, Mimmenhausen und Neufrach.

Die Nachfrage nach Wohnbauland steigt stetig weiter. Nahezu alle zur Verfügung stehenden Wohnbauentwicklungsflächen sind bereits aufgesiedelt. Die Gemeinde verfügt über keine weiteren Wohnbaugrundstücke, die sie veräußern könnte. Der wachsenden Nachfrage nach Wohnbauland soll daher mit der Entwicklung eines neuen Wohngebietes in Stefansfeld am Weildorfer Hardt (Fläche S1 im Flächennutzungsplan) begegnet werden. Da diese Fläche mit 1,2 ha verhältnismäßig klein ist, um die hohe Nachfrage nachhaltig zu decken, soll sie um zusätzliche 3,9 ha auf insgesamt 5,1 ha vergrößert werden. Im Gegenzug soll auf Wohn- und Mischbauflächen an anderer Stelle verzichtet werden. Hierfür ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird ebenso eine Flächenkompensation erforderlich, um den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen am Standort des neuen Wohnbaugebietes „Buchmannshaus“ an anderer Stelle wieder auszugleichen.

Der Flächenausgleich wird zusammen mit der Flächennutzungsplanänderung für die Wohnbauentwicklung am Weildorfer Hardt in Stefansfeld in einer 7. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Frickingen, Heiligenberg und Salem abgearbeitet.

2 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE

2.1 Verfahren

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der Gemeinden Frickingen, Heiligenberg und Salem wurde vom Gemeindeverwaltungsverband Salem ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 30.04.2004 rechtswirksam.

Aufgrund der in der Gemeinde Salem vorhandenen dringenden Nachfrage nach Wohnbauflächen soll der Flächennutzungsplan auf Gemarkung Salem geändert werden. Dementsprechend hat die Verbandsversammlung am 19.03.2015 beschlossen, die 7. Flächennutzungsplanänderung einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den entsprechenden Bebauungsplan und die anschließende Umsetzung der Planung zu schaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß

§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

2.2 Verfahrensdaten

- | | |
|--|--|
| 19.03.2015 | Aufstellungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbands Salem zur 7. Flächennutzungsplanänderung |
| 06.03.2017 –
06.04.2017 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslage und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die Behörden werden aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping) |
| 19.06.2017 | Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Salem behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Beschluss zur Offenlage für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Frickingen, Heiligenberg und Salem |
| 26.06.2017
(Anschreiben)
mit Frist bis
03.08.2017 | Durchführung der formellen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| 03.07.-
03.08.2017 | Durchführung der formellen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB |
| 19.09.2017 | Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Salem behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Frickingen, Heiligenberg und Salem |

3 LEITBILD „SALEM 2020“

Die Gemeinde Salem hat in ihrem Leitbild „Salem 2020“ die Ziele der Gesamtgemeinde sowie die Aufgabenverteilung und Funktionen der Teilorte definiert.

Dabei wurden die Ortsteile Mimmenhausen, Neufrach sowie Stefansfeld als Kernorte der Gemeinde identifiziert. Sie tragen die Hauptfunktion bei der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung des Gemeindegebiets. Zielsetzung ist es, die Kernorte in ihrer Leistungsfähigkeit weiter zu stärken und dort die künftige Wohnbauentwicklung zu bündeln.

Darüber hinaus werden den einzelnen Kernorten spezifische Schwerpunktaufgaben zugeordnet. Während Mimmenhausen das Zentrum für Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten bilden soll, soll sich in Neufrach die zentrale Gewerbegebietsansiedlung konzentrieren. Stefansfeld hingegen soll mit dem Schloss das Zentrum für Tourismus und kulturelle Veranstaltungen sein.

Die acht Dörfer außerhalb des Kernbereiches (Buggensegel, Mittelstenweiler, Tüfingen, Rickenbach, Weildorf, Grasbeuren, Oberstenweiler, Beuren) übernehmen hingegen vorrangig Aufgaben für die Eigenentwicklung.

Die Wohnbaulandgewinnung, die zur Änderung des Flächennutzungsplanes führt, ist diesem Leitbild untergeordnet und trägt zur Zielerreichung bei, die Kernorte nachhaltig zu stabilisieren.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN

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

Für den Bereich der Gemeinde Salem sind die Ziele des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben maßgebend. Die 7. Änderung bezieht sich auf die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in Salem-Stefansfeld und die gleichzeitige Rücknahme von geplanten Wohnbau- und Mischbauflächen zugunsten landwirtschaftlicher Fläche.

4.1 Ziele des Regionalplans

Der aus dem Landesentwicklungsplan abgeleitete Regionalplan (RP) „Bodensee-Oberschwaben“ von 1996 enthält folgende – für die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der Gemeinde Salem relevanten – Aussagen zu strukturellen Zielen:

Entwicklungssachse:

Salem ist Bestandteil der Entwicklungssachse Stockach-Friedrichshafen-Lindau i. B. Die Ausweisung von Siedlungsflächen soll im Bodenseeuferebereich außerhalb von Friedrichshafen und Überlingen auf Eigenbedarf beschränkt werden. Zusammenhängende Landschaften am Ufer sollen künftig von Bebauung freigehalten und größere Flächenausweisungen vorwiegend in geeigneten Standorten im Hinterland vorgenommen werden.

Siedlungsbereiche:

Das Kleinzentrum Salem ist als Siedlungsbereich/Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 sind Siedlungsbereiche die Bereiche, in denen sich die Siedlungstätigkeit vorrangig konzentrieren soll. In diesen Orten soll die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinausgehend konzentriert werden, d. h. in der Bauleitplanung sollen Flächen ausgewiesen werden, auf denen sich diese Siedlungstätigkeit vorrangig vollziehen soll.

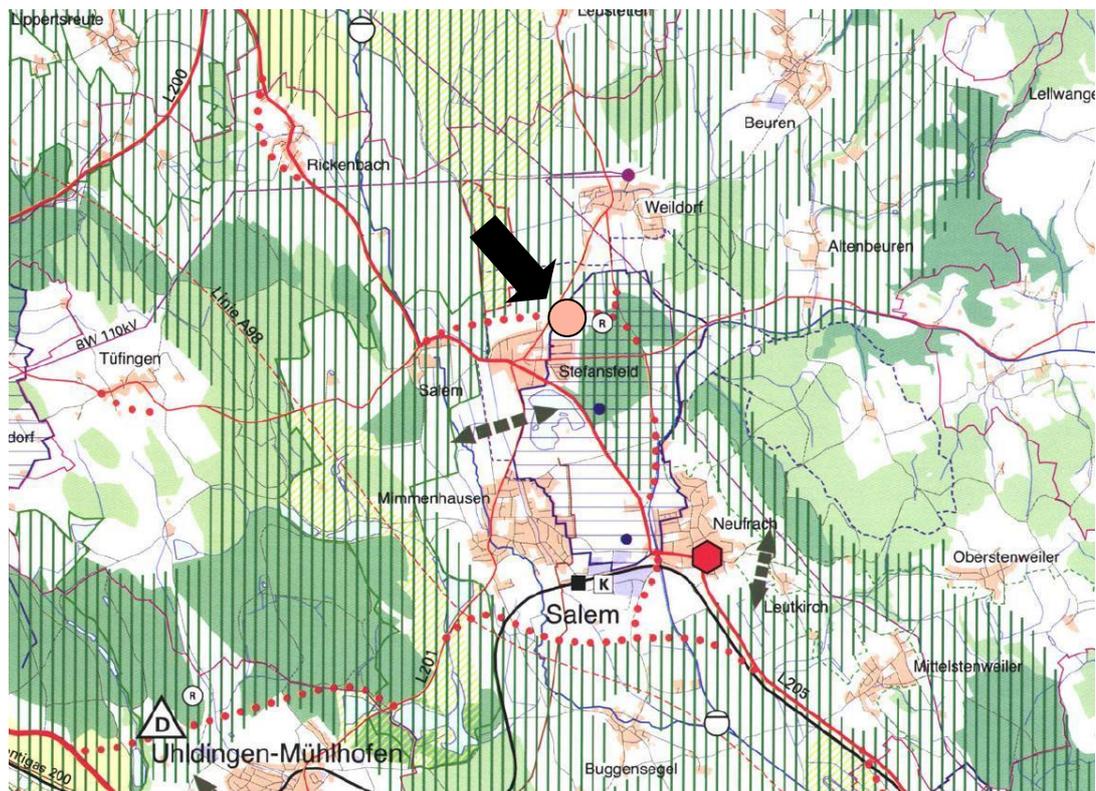
Freiraumstruktur:

Die Gemeinde Salem ist durchzogen von Regionalen Grünzügen sowie von schutzbedürftigen Bereichen für Forst, Landwirtschaft und Naturschutz und Landespflege. Keine dieser Bereiche wird jedoch von der 7. Flächennutzungsplanänderung beeinträchtigt. Lediglich die neue Wohnbaufläche am Weildorfer Hardt (zusätzliche Fläche S1a mit der Bezeichnung Buchmannshaus) befindet sich innerhalb des schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft.

In diesen Bereichen sind zur langfristigen Sicherung des Trinkwasservorkommens alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. Art und Intensität der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung sind, den lokalen Standortverhältnissen entsprechend, auf die Belange des Gewässerschutzes abzustimmen.

Bereiche für Trassen und Infrastrukturvorhaben:

Die geplante Wohnbaufläche wird durch eine im Regionalplan festgelegte Freihaltetrasse für Straßenverkehr gekreuzt (rot gepunktete Linie in der Raumnutzungskarte), weshalb diese Trasse als übergeordnetes Ziel der Raumordnung bei der Flächennutzungsplanänderung übernommen wird und die Wohnbaufläche dadurch in zwei Teilflächen aufgeteilt wird. Diese Freihaltetrasse ist ausschließlich im Regionalplan enthalten. Sie ist weder im Verkehrswegeplan des Landes, noch war sie bisher im Flächennutzungsplan der Gemeinde enthalten. Sowohl die Straßenbaubehörde, als auch der Regionalverband haben in ihrer Stellungnahme zur 7. FNP-Änderung erklärt, dass keine Notwendigkeit für diese Freihaltetrasse besteht. Sie soll im Rahmen der begonnen Fortschreibung des Regionalplans auch nicht mehr in den Regionalplan aufgenommen werden. Als (noch) bestehendes Ziel der Raumordnung ist sie dennoch zu beachten. Parallel zur 7. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Zielabweichungsverfahren bezüglich der Freihaltetrasse beantragt, um der Fortschreibung des Regionalplans, die sicher noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, in diesem Fall vorgreifen zu können. Im Zuge des Zielabweichungsverfahrens wurde vom Regierungspräsidium Tübingen mit Bescheid vom 03.06.2016 entschieden, dass zugunsten der geplanten Erweiterung der Wohnbaufläche S1 um die Wohnbaufläche S1a eine Abweichung vom Ziel der im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) festgelegten Freihaltetrasse für Straßenverkehr zugelassen wird.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte mit roter Markierung der neuen Wohnbaufläche in Stefansfeld

4.2 **Überschwemmungsgebiete**

Die Gemeinde Salem liegt hauptsächlich im Tal der Salemer Aach, eines Zuflusses des Bodensees. Durch die Talsituation gibt es innerhalb des Gemeindegebiets einige Flächen, die gemäß Hochwassergefahrenkarten dem hundertjährigen Überschwemmungsereignis HQ100 ausgesetzt sind. Gemäß § 78 Abs. 1 Wasserhaus-

haltsgesetz (WHG) besteht für neue Baugebiete ein Planungsverbot. Hierzu zählen bisher unbebaute Flächen, d. h. Flächen im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich. Eine ausnahmsweise Zulassung von Bebauung im bisherigen Außenbereich wäre nur dann möglich, wenn die neun Voraussetzungen nach § 78 Abs. 2 WHG kumulativ erfüllt werden.

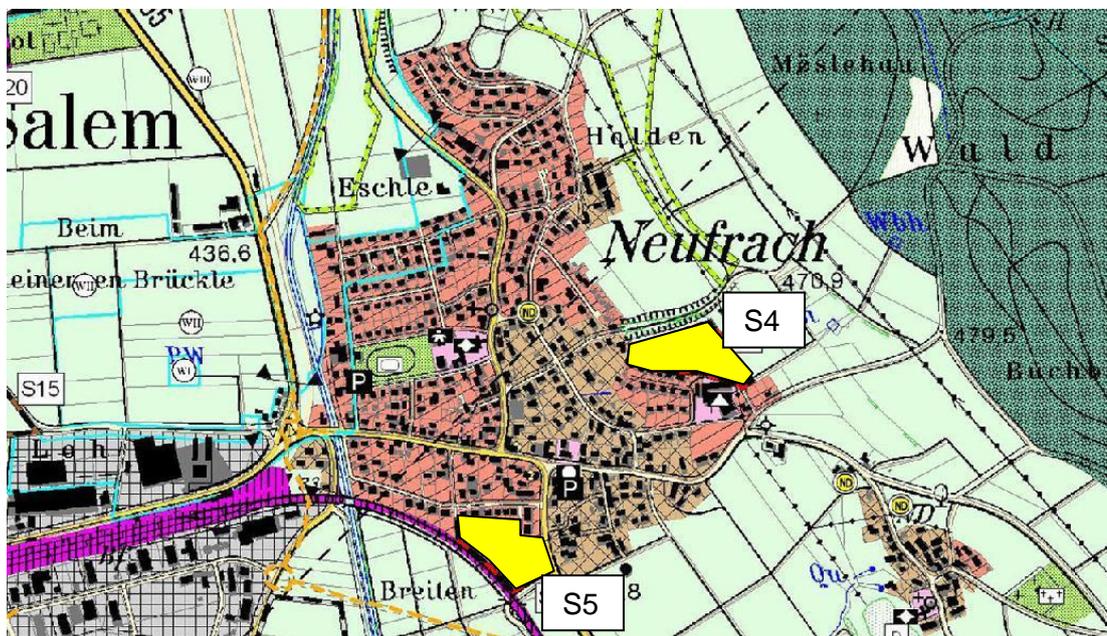
Die geplante Wohnbaufläche Buchmannshaus in Stefansfeld kollidiert jedoch nicht mit einem HQ100-Bereich.

5 STANDORTALTERNATIVEN

Das Plangebiet „Buchmannshaus“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Stefansfeld. Stefansfeld gehört zu einem der Kernorte der Gemeinde. Gemäß dem gemeindlichen Leitbild stellen diese drei Orte die Schwerpunkte für die künftige Wohnbauentwicklung dar. Für die übrigen Orte soll eine Wohnbauentwicklung nur in sehr geringem Umfang stattfinden, um den dörflichen Charakter zu wahren. Dieses Ziel soll mit dem nächsten Wohngebiet erfüllt werden. Zur Disposition stehen also ausschließlich Wohnbauentwicklungsflächen in Stefansfeld, Mimmenhausen und Neufrach.

5.1 Neufrach

Gemäß Flächennutzungsplan sind in Neufrach zwei geplante Wohnbauflächen (S4 und S5) dargestellt. Die Fläche S4 befindet sich am östlichsten Ortsrand und ist bereits komplett aufgesiedelt. Für die Fläche S5 im äußersten Südwesten von Neufrach läuft derzeit ein Bebauungsplanänderungsverfahren. Die Entwicklung dieser Flächen ist also bereits abgeschlossen oder derzeit im Verfahren. Diese beiden Alternativen scheiden somit aus.



Lage der Flächen S4 und S5 in Neufrach

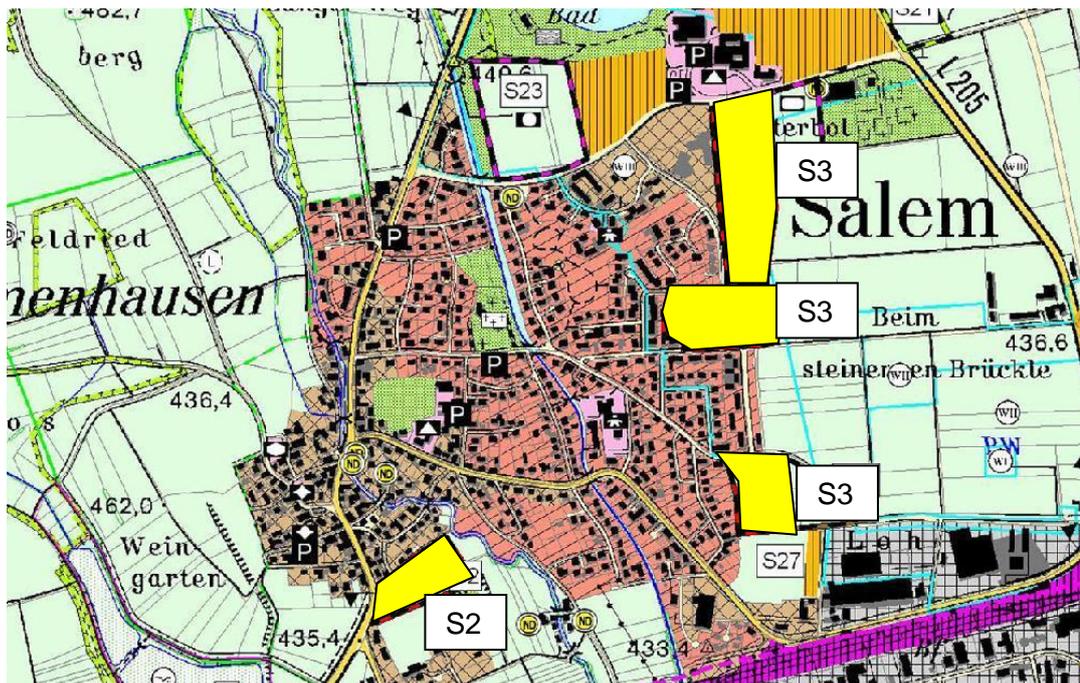
5.2 Mimmenhausen

In Mimmenhausen sind ebenfalls geplante Wohnbauflächen dargestellt (S2 und S3). Die Fläche S2 befindet sich im Südwesten von Mimmenhausen. Wichtige Schlüsselgrundstücke können von der Gemeinde derzeit nicht zum üblichen Rohbaulandpreis erworben werden. Eine zeitnahe und wirtschaftliche Umsetzung als

Siedlungsfläche ist nicht möglich. Die Fläche S3 besteht aus mehreren Einzelflächen entlang des östlichen Ortsrands. Die südlichen beiden Flächen sind bereits aufgesiedelt. Die nördliche und größte Fläche S3 stand bei der Wohnbauentwicklung an erster Stelle. Jedoch musste auch hier festgestellt werden, dass wichtige Schlüsselgrundstücke nicht zum üblichen Rohbaulandpreis erworben werden können. Auch hier ist eine zeitnahe, der akuten Nachfrage entsprechenden Wohnbauentwicklung nicht möglich.

Gemäß Leitbild 2020 der Gemeinde Salem soll ein gemeinsames Zentrum in der geografischen Mitte der Gemeinde etabliert werden. Die geografische Mitte befindet sich im Norden von Mimmenhausen, einem der Kernorte der Gemeinde, südlich des Schlossees und soll Wohnen, öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen, Nahversorgung, Kultur und Freizeit bieten und soll in einer FNP-Berichtigung an die geplanten Nutzungen angepasst werden. Die Berichtigung ist ein eigenständiges Verfahren und nicht Gegenstand der vorliegenden FNP-Änderung. Trotzdem zeigt dieses Vorhaben, dass dem Leitbild Salem 2020 für die Ortsentwicklung eine hohe Bedeutung zukommt.

Derzeit wird die Fläche überwiegend im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt (Fläche S23) und soll künftig Fläche für Wohnen, Gemeinbedarf und Sondergebiet anbieten.



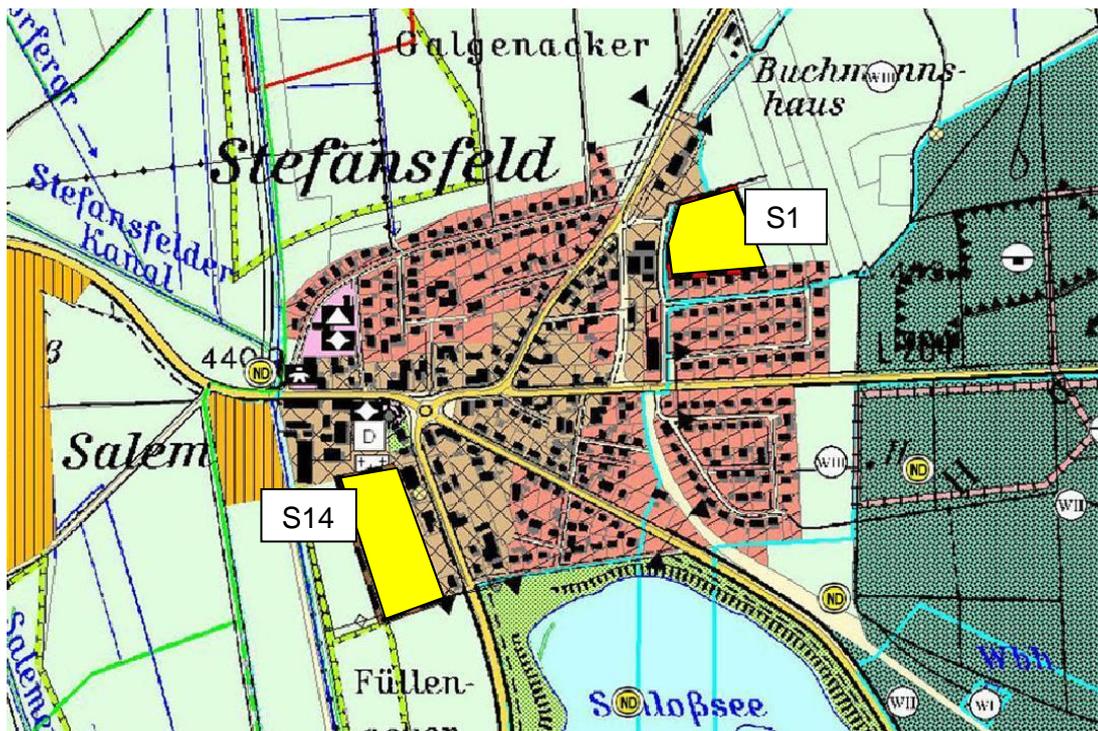
Lage der Flächen S2 und S3 in Mimmenhausen

5.3 Stefansfeld

In Stefansfeld ist gemäß Flächennutzungsplan die Fläche S1 als Wohnbaufläche und die Fläche S14 als Mischbaufläche dargestellt. Die Fläche S14 befindet sich im Südwesten von Stefansfeld und liegt vollständig innerhalb eines hundertjährigen Überschwemmungsereignisses (HQ100) und unterliegt demnach dem Planungsverbot nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 78 Abs. 3 WHG liegen nicht vor. Technische Maßnahmen, die zu einem Schutz der Fläche vor einem hundertjährigen Überschwemmungsereignis führen würden, sind aufwändig und machen eine wirtschaftliche Erschließung des Baugebiets und damit bezahlbare Baulandpreise unmöglich.

Es verbleibt die Fläche S1 im Nordosten von Stefansfeld. Diese Fläche ist für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet. Die Einzelgrundstücke wurden bereits erworben und auch die Erschließung des neuen Wohngebiets kann an die bestehenden Straßenstrukturen anknüpfen. Es liegen keine Planungsverbote vor (z.B. HQ100), die nur durch aufwändige technische Maßnahmen überwunden werden können. Allerdings liegt die Fläche innerhalb des schutzwürdigen Bereichs für die Wasserwirtschaft und innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A. Hierbei steht dem Grundwasserschutz eine besondere Berücksichtigung zu. Durch entsprechende Maßnahmen muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und in der Umsetzung selbst sichergestellt werden, dass das Grundwasser nicht beeinträchtigt wird.

Die Größe der Fläche S1 ist jedoch für die hohe Nachfrage nach Wohnbauland nicht ausreichend, weshalb sie um die Fläche S1a, die Gegenstand der vorliegenden 7. FNP-Änderung sind, nach Westen und Norden vergrößert werden soll. Die geplante Erweiterung der Fläche nach Norden kollidiert mit dem im Regionalplan festgesetzten Ziel der Freihaltetrasse (vgl. Kap. 4.1). Im Zuge eines Zielabweichungsverfahrens wurde vom Regierungspräsidium Tübingen entschieden, dass zugunsten der geplanten Erweiterung der Wohnbaufläche S1 um die Wohnbaufläche S1a eine Abweichung vom Ziel der im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) festgelegten Freihaltetrasse für Straßenverkehr zugelassen wird.



Lage der Flächen S1 und S14 in Stefansfeld

6 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

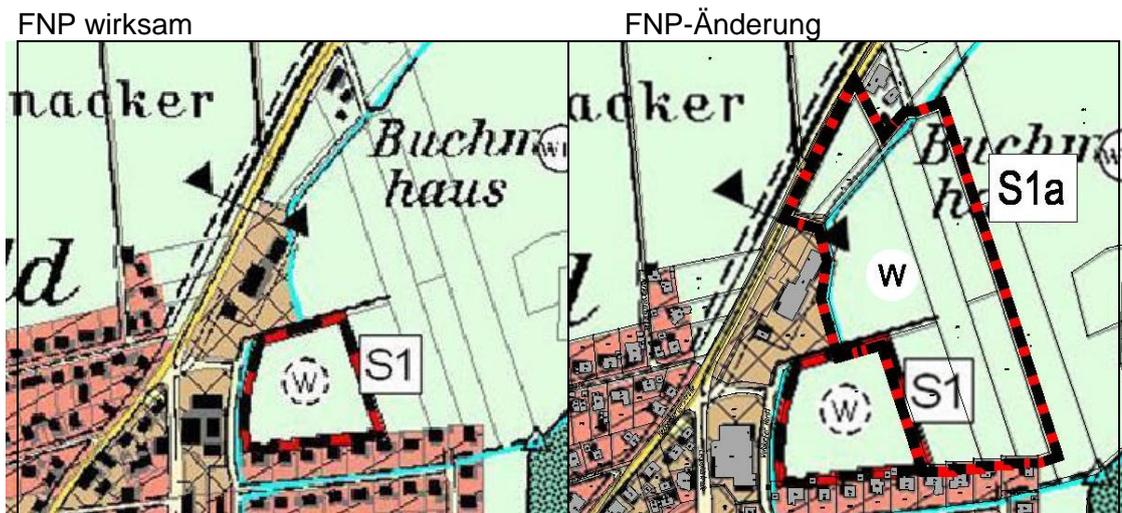
6.1 Fläche S1a „Buchmannshaus“ (neue Wohnbaufläche)

Salem erfährt eine anhaltend starke Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbaugrundstücken. Derzeit können interessierten Personen jedoch keine Wohnbaugrundstücke mehr angeboten werden, da in den bestehenden Baugebieten alle gemeindlichen Bauplätze verkauft wurden. Die Gemeinde Salem beabsichtigt daher ein neues Wohngebiet im Bereich der geplanten Wohnbaufläche S1 (Weildorfer Hardt) zu entwickeln. Um die hohe Nachfrage nach Wohnraum decken zu können,

ist die Flächengröße von 1,2 ha jedoch nicht ausreichend. Deshalb soll die Fläche S1 um die Fläche S1a „Buchmannshaus“ (Änderungsbereich) erweitert werden. Die Erweiterungsflächen haben zusammen eine Größe von 3,9 ha, wodurch eine Wohnbaufläche von insgesamt 5,1 ha entsteht.

Die Entwicklung dieser Fläche kann zeitnah erfolgen, da die Grundstücke verfügbar sind und die Erschließung der Siedlungsfläche über die bestehenden Straßen ohne großen Aufwand erfolgen kann.

6.1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan und Änderungsinhalt



Flächendaten	FNP Darstellung	Gründe für Änderung
Größe: ca. 3,9 ha Lage: am nordöstlichen Ortsrand, im Anschluss an eine bestehende Mischbaufläche sowie die geplante Wohnbaufläche S1 - Weildorfer Hardt. Höhenlage 430 - 450m üNN Topographie: Hangneigung von < 20% Realnutzung: landwirtschaftliche Fläche	bisher: landwirtschaftliche Fläche geplant: Wohnbaufläche	Die geplante Wohnbaufläche S1 soll aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken durch die Fläche S1a 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.

Die Fläche S1 liegt im Westen an der Straße „Weildorfer Hardt“, über die die Quartierszufahrt problemlos erfolgen kann. Aufgrund der Ergänzung durch die Fläche S1a kann an die L 201 (Heiligenbergerstraße) angeschlossen werden, so dass eine ökonomische und verkehrsfunktionale Erschließung entstehen kann.

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.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Beeinträchtigungen von Lebensräumen geschützter Arten zu vermuten. Das Plangebiet hat jedoch eine hohe Bedeutung für den Grundwasserschutz. Es liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A „Salemer Becken – Tiefbrunnen Hardt“ und im schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft nach Regionalplan Bodensee-Oberschwaben. Dementsprechend ist die Verordnung zum Wasserschutzgebiet als übergeordnete Planungen zu beachten. Hierbei gilt es, die Trinkwasserversorgung langfristig zu sichern und das Grundwasser nicht negativ zu beeinträchtigen. Entsprechende Maßnahmen und Vorkehrungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und zu benennen.

Die Überplanung des Plangebiets stellt einen Eingriff in hochwertige Böden dar. Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Bodenstruktur verändert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

Weitere Informationen zur Bewertung der Fläche S1a Buchmannshaus können dem beiliegenden Flächensteckbrief entnommen werden.

6.2 Flächenkompensation

Zur Kompensation der zusätzlichen Wohnbaufläche „S1a Buchmannshaus“ im Flächennutzungsplan wird an anderer Stelle im Gemeindegebiet auf entsprechende Wohn- und Mischbauflächen verzichtet.

Für die Fläche „S1a Buchmannshaus“ ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 3,9 ha. Im Folgenden werden diejenigen Flächen aufgelistet und beschrieben, auf die im Rahmen der Kompensation verzichtet wird. Es handelt sich dabei um 6 Einzelflächen.

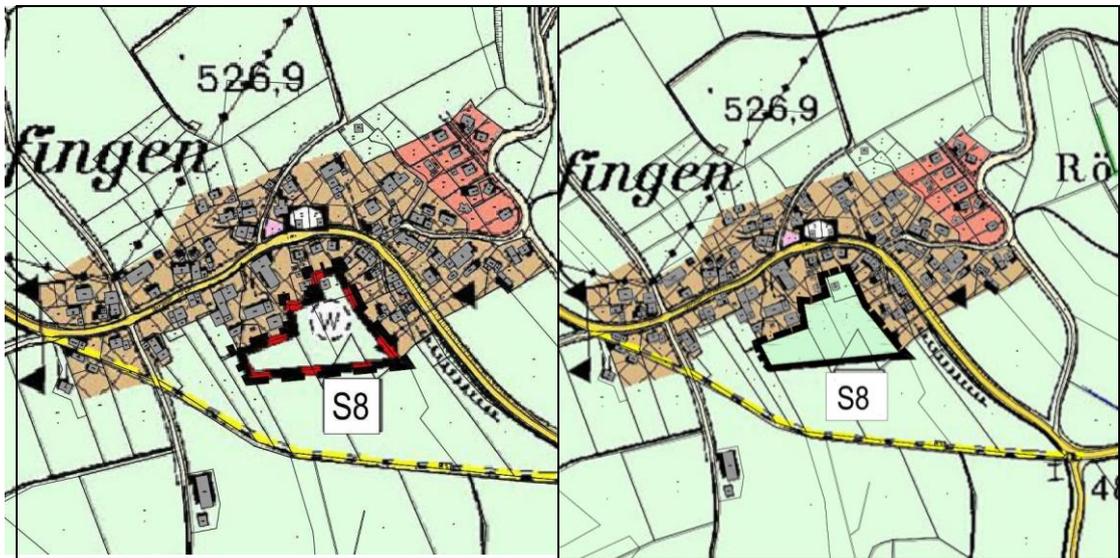
6.2.1 Verzicht auf die Wohnbaufläche S8 – Unterdorf (Tüfingen)

Die Fläche „S8 Unterdorf“ liegt am südöstlichen Ortsrand, im Anschluss an eine bestehende Mischbaufläche und weist eine Größe von 1,0 ha auf. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland/Ackerfläche genutzt.

Eine Wohnbauentwicklung auf der Fläche S8 ist nur unter verkehrstechnischen aufwändigen Maßnahmen möglich, so dass eine zeitnahe Wohnbauentwicklung nicht zu erwarten ist. Sie ist umgeben von – teilweise bereits bebauten – Privatgrundstücken und befindet sich dadurch in einer gefangenen Lage. Daher soll die geplante Wohnbaufläche S8 zukünftig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden.

FNP wirksam

FNP-Änderung



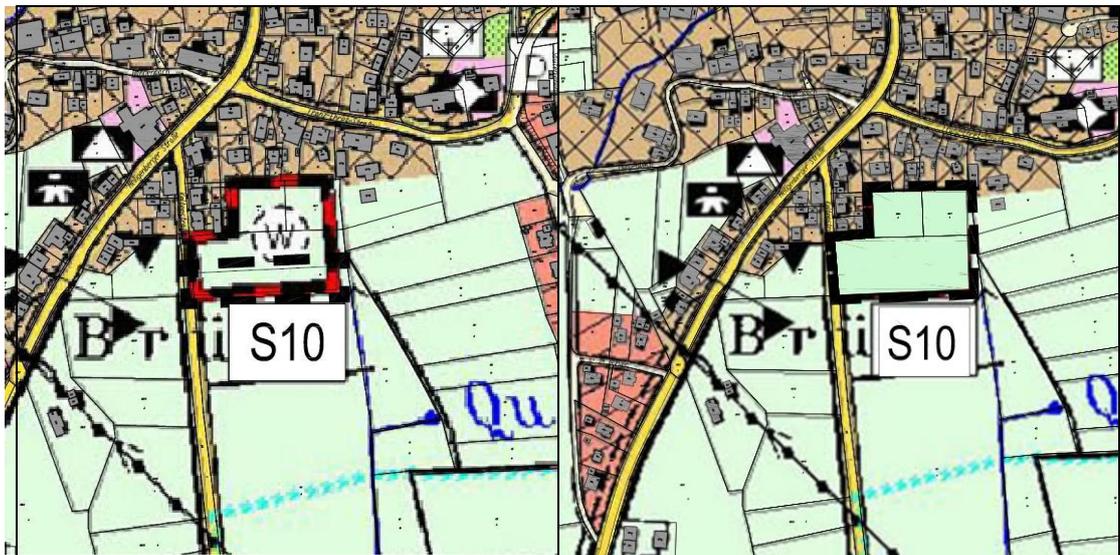
Durch diese Flächennutzungsplanänderung werden keine umweltrelevanten Eingriffe generiert, da die neue Flächennutzungsplandarstellung der faktisch vorhandenen Nutzung entspricht. Das Landschaftsbild, die Bodenfunktionen, das Klima bleiben in ihrer heutigen Funktion erhalten. Ebenso sind aufgrund dieser Änderung keine Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Weitere Informationen zur und Bewertung der Fläche S8 Unterdorf können dem beiliegenden Flächensteckbrief entnommen werden.

6.2.2 Verzicht auf die Wohnbaufläche S10 – Keltenstraße (Weildorf)

Die Fläche „S10 Keltenstraße“ liegt am südlichen Ortsrand, im Anschluss an eine bestehende Mischbaufläche und weist eine Größe von 0,8 ha auf. Im Westen verläuft die L 201. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker, Obstplantage und Streuobstwiese genutzt.

FNP wirksam

FNP-Änderung



Durch diese Flächennutzungsplanänderung werden keine umweltrelevanten Eingriffe generiert, da die neue Flächennutzungsplandarstellung der faktisch vorhandenen Nutzung entspricht. Das Landschaftsbild, die Bodenfunktionen, das Klima bleiben in ihrer heutigen Funktion erhalten. Ebenso sind aufgrund dieser Änderung keine Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Weitere Informationen zur und Bewertung der Fläche S10 Keltenstraße können dem beiliegenden Flächensteckbrief entnommen werden.

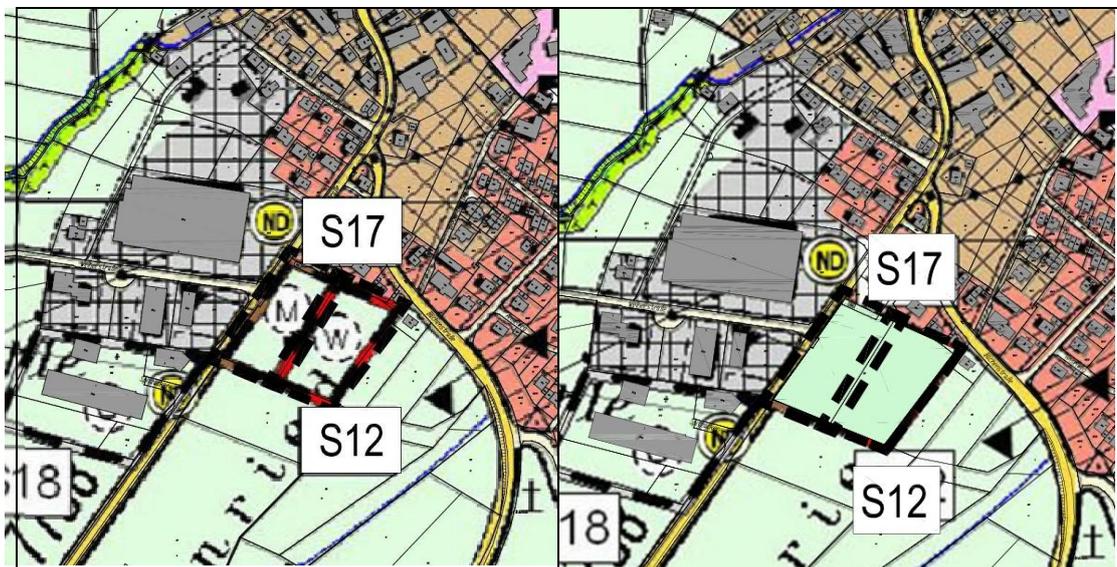
6.2.3 Verzicht auf die Wohnbaufläche S12 und Mischbaufläche S17 - Bächenstraße (Beuren)

Die Fläche „S12 Bächenstraße“ liegt am südlichen Ortsrand, im Anschluss an eine bestehende Wohnbaufläche und weist eine Größe von 0,6 ha auf. Die Fläche „S17 Bächenstraße“ liegt am südlichen Ortsrand, im Anschluss an eine bestehende Wohnbaufläche und weist ebenfalls eine Größe von 0,6 ha auf. Im Westen verläuft die Schwedenstraße (K7758). Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Obstplantage genutzt.

Eine Wohnbauentwicklung auf den Flächen S12 und S17 in absehbarer Zeit ist nicht möglich. Sie liegen vollständig im Überschwemmungsbereich HQ100 und HQextrem; eine Bebauung ist gem. WHG ohne aufwändige Hochwasserschutzmaßnahmen nicht mehr möglich. Daher sollen die geplante Wohnbaufläche S12 und die geplante Mischbaufläche S17 zukünftig als Flächen für Landwirtschaft dargestellt werden. Für die Mischbaufläche kann lediglich ein Anteil von 0,3 ha für die Wohnbauflächenkompensation angerechnet werden.

FNP wirksam

FNP-Änderung



Durch diese Flächennutzungsplanänderung werden keine umweltrelevanten Eingriffe generiert, da die neue Flächennutzungsplandarstellung der faktisch vorhandenen Nutzung entspricht. Das Landschaftsbild, die Bodenfunktionen, das Klima bleiben in ihrer heutigen Funktion erhalten. Ebenso sind aufgrund dieser Änderung keine Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Weitere Informationen zur Bewertung der Flächen S12 und S17 Bächenstraße können dem beiliegenden Flächensteckbrief entnommen werden.

6.2.4 Verzicht auf die Mischbaufläche S14 - Bodenseestraße (Stefansfeld)

Die Fläche „S14 Bodenseestraße“ liegt am westlichen Ortsrand, im Anschluss an eine bestehende Mischbaufläche und weist eine Größe von 1,9 ha auf. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Eine Wohnbauentwicklung auf der Fläche S14 in absehbarer Zeit ist nicht möglich. Sie liegt vollständig im Überschwemmungsbereich HQ100; eine Bebauung ist gem. WHG ohne aufwändige Hochwasserschutzmaßnahmen nicht mehr möglich. Daher soll die geplante Mischbaufläche S14 zukünftig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden. Für die Mischbaufläche kann lediglich ein Anteil von 0,95 ha für die Wohnbauflächenkompensation angerechnet werden.

FNP wirksam

FNP-Änderung



Durch diese Flächennutzungsplanänderung werden keine umweltrelevanten Eingriffe generiert, da die neue Flächennutzungsplandarstellung der faktisch vorhandenen Nutzung entspricht. Das Landschaftsbild, die Bodenfunktionen, das Klima bleiben in ihrer heutigen Funktion erhalten. Ebenso sind aufgrund dieser Änderung keine Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Weitere Informationen zur und Bewertung der Fläche S14 Bodenseestraße können dem beiliegenden Flächensteckbrief entnommen werden.

6.2.5 Verzicht auf die Mischbaufläche S16 – St.-Antonius Straße (Oberstenweiler)

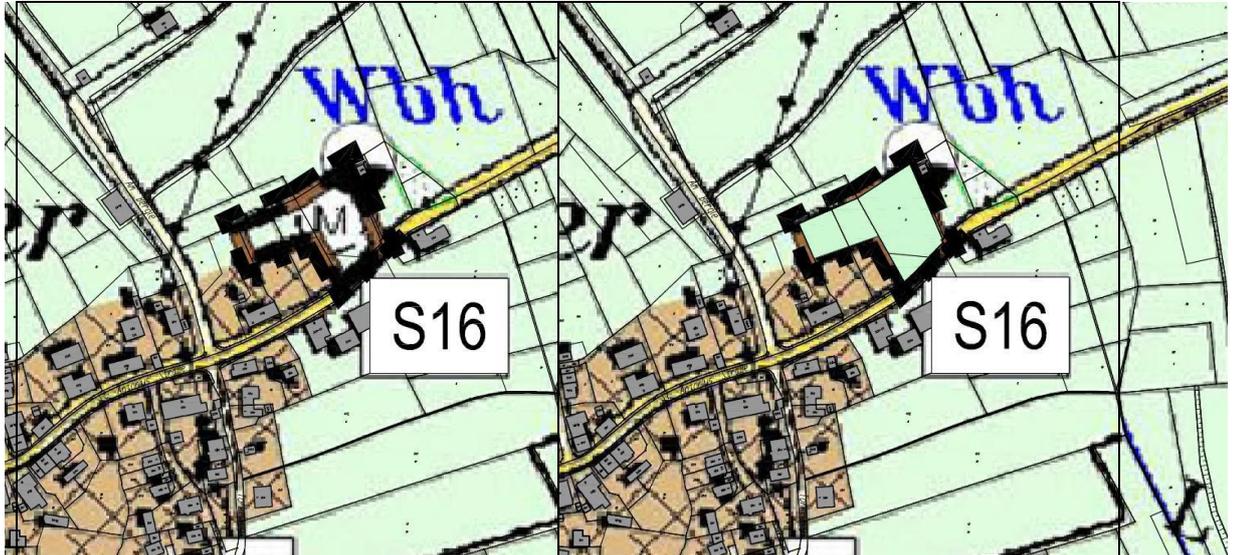
Die Fläche „S16 - St. Antonius-Straße“ liegt am nordöstlichen Ortsrand, im Anschluss an eine bestehende Mischbaufläche und weist eine Größe von 0,3 ha auf. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Obstplantage, Halbstammanlage und Fettwiese genutzt.

In dem Leitbild der Gemeinde Salem wird eine Konzentration von Wohnbauflächen in den Hauptorten angestrebt. Eine Wohnbauentwicklung in den Nebenorten soll zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, jedoch nur in einem sehr geringen Umfang stattfinden. Vor diesem Hintergrund soll im Ortsteil Oberstenweiler auf die Fläche S16 als Mischbaufläche verzichtet werden. Die bisher bestehende geplante Mischbaufläche wird als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Da es sich um eine

Mischbaufläche handelt, kann lediglich ein Anteil von 0,15 ha für die Wohnbauflächenkompensation angerechnet werden.

FNP wirksam

FNP-Änderung



Durch diese Flächennutzungsplanänderung werden keine umweltrelevanten Eingriffe generiert, da die neue Flächennutzungsplandarstellung der faktisch vorhandenen Nutzung entspricht. Das Landschaftsbild, die Bodenfunktionen, das Klima bleiben in ihrer heutigen Funktion erhalten. Ebenso sind aufgrund dieser Änderung keine Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Weitere Informationen zur und Bewertung der Fläche S16 St. Antonius-Straße können dem beiliegenden Flächensteckbrief entnommen werden.

7 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans wieder. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen, wie z.B. die Breite von Straßen nicht maßstäblich sind.

Im Folgenden sollen die in der vorliegenden 7. FNP-Änderung geplanten Nutzungsänderungen im Überblick dargestellt werden.

Bezeichnung	Größe	Gegenstand der 7. FNP-Änderung	Flächennutzung	Fläche	
				Bisher	Zukünftig
S1a „Buchmannshaus“	3,9 ha	ja	Landwirtschaftliche Fläche	3,9 ha	-
			Wohnbaufläche	-	3,9 ha
Summe neuer Wohnbauflächen (Kompensationsbedarf)				3,9 ha	

Bezeichnung	Größe	Flächennutzung	Fläche		Anrechnung
			Bisher	Zukünftig	
S8 „Unterdorf“	1,0 ha	Wohnbaufläche	1,0 ha	-	1,0 ha
		Landwirtschaftliche Fläche	-	1,0 ha	
S17 „Bächenstraße“	0,6 ha	Mischbaufläche	0,6 ha	-	0,3 ha
		Landwirtschaftliche Fläche	-	0,6 ha	
S14 „Bodenseestraße“	1,9 ha	Mischbaufläche	1,9 ha	-	0,95 ha
		Landwirtschaftliche Fläche	-	1,9 ha	
S10 „Keltenstraße“	0,8 ha	Wohnbaufläche	0,8 ha	-	0,8 ha
		Landwirtschaftliche Fläche	-	0,8 ha	
S12 „Bächenstraße“	0,6 ha	Wohnbaufläche	0,6 ha	-	0,6 ha
		Landwirtschaftliche Fläche	-	0,6 ha	
S16 „St.-Antonius-Straße“	0,3	Mischbaufläche	0,3 ha	-	0,15 ha
		Landwirtschaftliche Fläche	-	0,3 ha	
Summe der anrechenbaren Kompensationsflächen					3,8 ha

Die Flächen S17, S14 und S16 sind gemischte Bauflächen, die nur zur Hälfte an die Wohnbauflächenkompensation angerechnet wurden. Theoretisch ergibt sich daraus die Möglichkeit zur Aufnahme gewerblicher Bauflächen in einer Größenordnung von 1,4 ha, sofern ein entsprechender Gewerbeflächenbedarf gegeben ist. In der vorliegenden FNP-Änderung soll davon jedoch kein Gebrauch gemacht werden.

Die Flächenbilanz zeigt anschaulich, dass der Kompensationsbedarf für die zusätzlichen Wohnbauflächen für die Flächen S1a „Buchmannshaus“ durch den Verzicht von geplanten Wohn- und Mischbauflächen fast vollständig kompensiert werden kann.

8 HINWEIS DER ARCHÄOLOGISCHEN DENKMALPFLEGE

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (insbesondere Hölzer, Pfähle sowie Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humose Bodenhorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege (LAD), Dienstsitz Hemmenhofen (s. u.) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Gegebenenfalls ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und eine angemessene Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Der Beginn aller Erdarbeiten (einschließlich Oberbodenabtrag, Baugrunduntersuchungen, Baggerschürfen etc.) ist frühzeitig terminlich abzustimmen und spätestens 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Werden archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom

Vorhabensträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Entsprechend dem Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart wurden bereits Baggerschürfen unter der Aufsicht der archäologischen Denkmalpflege durchgeführt, die keinerlei Hinweise auf archäologische Funde ergeben haben.

9 UMWELTBERICHT

Im Umweltbericht müssen die durch die Nutzungsänderung evtl. veränderten Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Parallel zur Aufstellung der 7. Flächennutzungsplanänderung wird durch das Büro Hornstein aus Überlingen ein Bebauungsplanverfahren für die Wohnbaufläche S1a „Buchmannshaus“ in Stefansfeld durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit der Darstellung der Untersuchungsergebnisse der Umweltprüfung eine Grundlage zur Standort-Bewertung und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Dieser Umweltbericht wird auch Bestandteil der 7. Flächennutzungsplanänderung sein.

Es wird angenommen, dass die Eingriffe, die auf FNP-Ebene vorbereitet werden, vollständig innerhalb des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet und ausgeglichen werden. Für die Flächen, die aus dem Flächennutzungsplan zur Kompensation herausgenommen werden, wird von einer Eingriffsminimierung ausgegangen. Da auf 5,2 ha geplante Bauflächen verzichtet werden, werden auch die vorbereiteten Eingriffe auf diesen Flächen obsolet. Der faktische Zustand, die Bodenfunktionen und potentiellen Lebensräume für Pflanzen und Tiere werden nicht verändert und bleiben in ihrer heutigen Funktion erhalten.

10 ANLAGE

Flächensteckbriefe

Salem, den

der Vorsitzende des
Gemeindeverwaltungsverbands
Frickingen, Heiligenberg, Salem

fsp.stadtplanung

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

Die Planverfasser