

## GVV Salem

### Frickingen - Heiligenberg - Salem

---

## Flächennutzungsplan 2020 13. Änderung

### A Neuaufnahme:

Geplante Sonderbaufläche „Neuweilerhof“,  
Zweckbestimmung: „Wohnen mit Assistenzbedarf“, ca. 1,8 ha

### B Umwidmung:

Geplante Sonderbaufläche „Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage“,  
Zweckbestimmung: „Parkplatz“, ca. 0,4 ha

### Begründung Umweltbericht Deckblatt



Vorentwurf Stand 19.12.2017

**Auftraggeber:**

Gemeinde Salem  
Herr Bürgermeister Härle  
Leutkircher Straße 1  
88682 Salem

Gemeinde Heiligenberg  
Herr Bürgermeister Amann  
Schulstraße 5  
88633 Heiligenberg

**Projektbearbeiter:**

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

Regine Guglielmo, M. Sc. Geografie u. M. Eng. Stadtplanung  
Chris Szallies, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

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

Proj. Nr. 2462 + Proj. Nr. 2380D

Salem, den \_\_.\_\_.2018

Überlingen, den \_\_.\_\_.2018



.....  
Bürgermeister Manfred Härle

.....  
Johann Senner

**Inhalt:**

<b>1. Einführung</b> .....	<b>5</b>
1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	5
1.2 VERFAHREN .....	6
1.3 RECHTSGRUNDLAGE .....	6
<b>2. Begründung</b> .....	<b>7</b>
2.1 A SONDERBAUFLÄCHE „NEUWEILERHOF“, GEMEINDE HEILIGENBERG .....	7
2.1.1. VORHABENBESCHREIBUNG .....	7
2.1.2. NUTZUNGSKONZEPT .....	8
2.1.3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG .....	10
2.1.4. STECKBRIEF .....	11
2.2 B SONDERBAUFLÄCHE „PARKPLATZ FREIZEIT- UND ERHOLUNGSANLAGE“, GEMEINDE SALEM .....	13
2.2.1. VORHABENBESCHREIBUNG .....	13
2.2.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNG .....	13
2.2.3. STECKBRIEF .....	14
<b>3. Umweltbericht</b> .....	<b>16</b>
3.1 HINWEISE ZUM UMWELTBERICHT .....	16
3.2 STECKBRIEF A SONDERBAUFLÄCHE „NEUWEILERHOF“ .....	17
3.3 STECKBRIEF B SONDERBAUFLÄCHE „PARKPLATZ FREIZEIT- UND ERHOLUNGSANLAGE“ .....	24
3.4 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES .....	31
3.5 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	34
3.6 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGS- UND KOMPENSATIONSMAßNAHMEN. .....	35
3.7 WERTUNGSRAHMEN UMWELTBERICHT .....	37
<b>4. Deckblatt zur 13. Änderung Flächennutzungsplan 2020 GVV Salem</b> .....	<b>44</b>

**Anhang:**

- A Ausschnitt 13. Änderung FNP Heiligenberg – Maßstab 1:5000
- B Ausschnitt 13. Änderung FNP Salem – Maßstab 1:5000

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den GVV Salem	__ . __ . ____
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	__ . __ . ____
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	__ . __ . ____

## **1. EINFÜHRUNG**

### **1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für verschiedene Sondernutzungen in der GVV Salem geschaffen werden. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB werden zu den Flächennutzungsplanänderungen Bebauungspläne aufgestellt.

Folgende Punkte sind Inhalt der 13. Änderung:

Fläche A:

Die Aufnahme der Sonderbaufläche „Neuweilerhof“ mit der Zweckbestimmung „Wohnen für Menschen Assistenzbedarf“, auf der Gemarkung Hattenweiler der Gemeinde Heiligenberg. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Neuweilerhof“ aufgestellt. (Bearbeitung Planstatt Senner)

Fläche B:

Die Umwidmung eines Teilbereiches der Wohnbaufläche S3 in die Sonderbaufläche „Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ im Ortsteil Mimmehausen der Gemeinde Salem. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage“ aufgestellt. (Bearbeitung Büro Hornstein).

## 1.2 VERFAHREN

Folgende Gemeinden mit ihren Gemarkungen sind Teil des Gemeindeverwaltungsverbands Salem:

Frickingen: Frickingen, Altheim, Leustetten

Heiligenberg: [Hattenweiler](#), Heiligenberg, Wintersulgen

Salem: Beuren, Buggensegel, Grasbeuren, [Mimmenhausen](#), Mittelstenweiler, Neufrach, Oberstenweiler, Rickenbach, Salem, Tüfingen, Weildorf

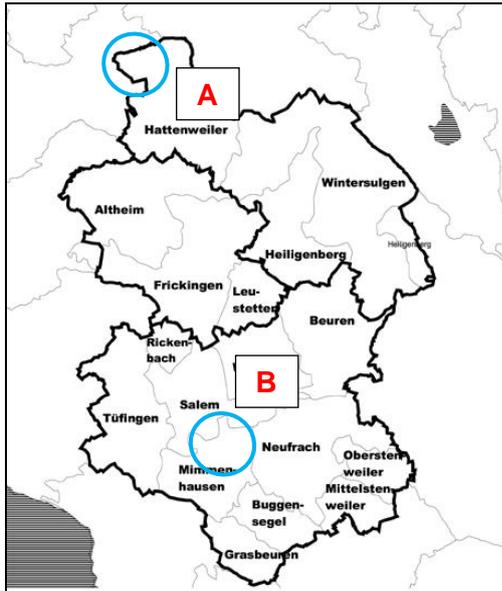


Abb. 1: Übersicht - GVV Salem, o. M., Quelle: Planstatt Senner

Die 13. Änderung betrifft nur die blau markierten Bereiche des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem. Die Änderung wird im Parallelverfahren aufgestellt.

## 1.3 RECHTSGRUNDLAGE

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 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

## **2. BEGRÜNDUNG**

### **2.1 A SONDERBAUFLÄCHE „NEUWEILERHOF“, GEMEINDE HEILIGENBERG**

#### **2.1.1. VORHABENBESCHREIBUNG**

Die Hofstelle hat eine Grundfläche von etwa 1,8 ha und soll in Flächen mit unterschiedlicher Nutzung gegliedert werden. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen die zum Hof gehören werden bereits seit einigen Jahren durch die Lautenbacher Gemeinschaften gGmbH bewirtschaftet.

Im Plangebiet soll das Hofensemble städtebaulich weitgehend beibehalten werden, jedoch müssen die Gebäude größtenteils neu errichtet werden, da die vorhandene Bausubstanz für eine Sanierung zu schlecht ist. Dies ist durch mehrere Gutachten belegt worden.

Die Lautenbacher Gemeinschaften gGmbH befindet sich im Grundstückserwerb. Teile des Hofes, auf denen zum Teil vorhandene Gebäude stehen, sollen auf Basis von Erbpachtverträgen von mind. 50 Jahren an Mitarbeiter der Lebens- und Arbeitsgemeinschaft Lautenbach e.V. sowie an künftige Mitarbeiter bzw. assoziierte Vertragspartner vergeben werden.

## 2.1.2. NUTZUNGSKONZEPT

Die Lautenbacher Gemeinschaften gmbH beabsichtigt den Hof für die Betreuung von Menschen mit Assistenzbedarf zu nutzen und ihren Mitarbeitern auch die Möglichkeit zu geben auf dem Hof zu wohnen. Hier soll ein betreutes Wohnen und Arbeiten stattfinden.

Nachfolgend sind die einzelnen Parzellen (s. Flächen A – M) nach der jetzigen Nutzung im Bestand sowie der geplanten künftigen Nutzung und der Funktion bzw. Rolle der künftigen Bewohner aufgeführt. Die Nummerierungen beziehen sich auf den untenstehenden Flächen-Übersichtsplan des Vermessungsbüros Hohenfels.

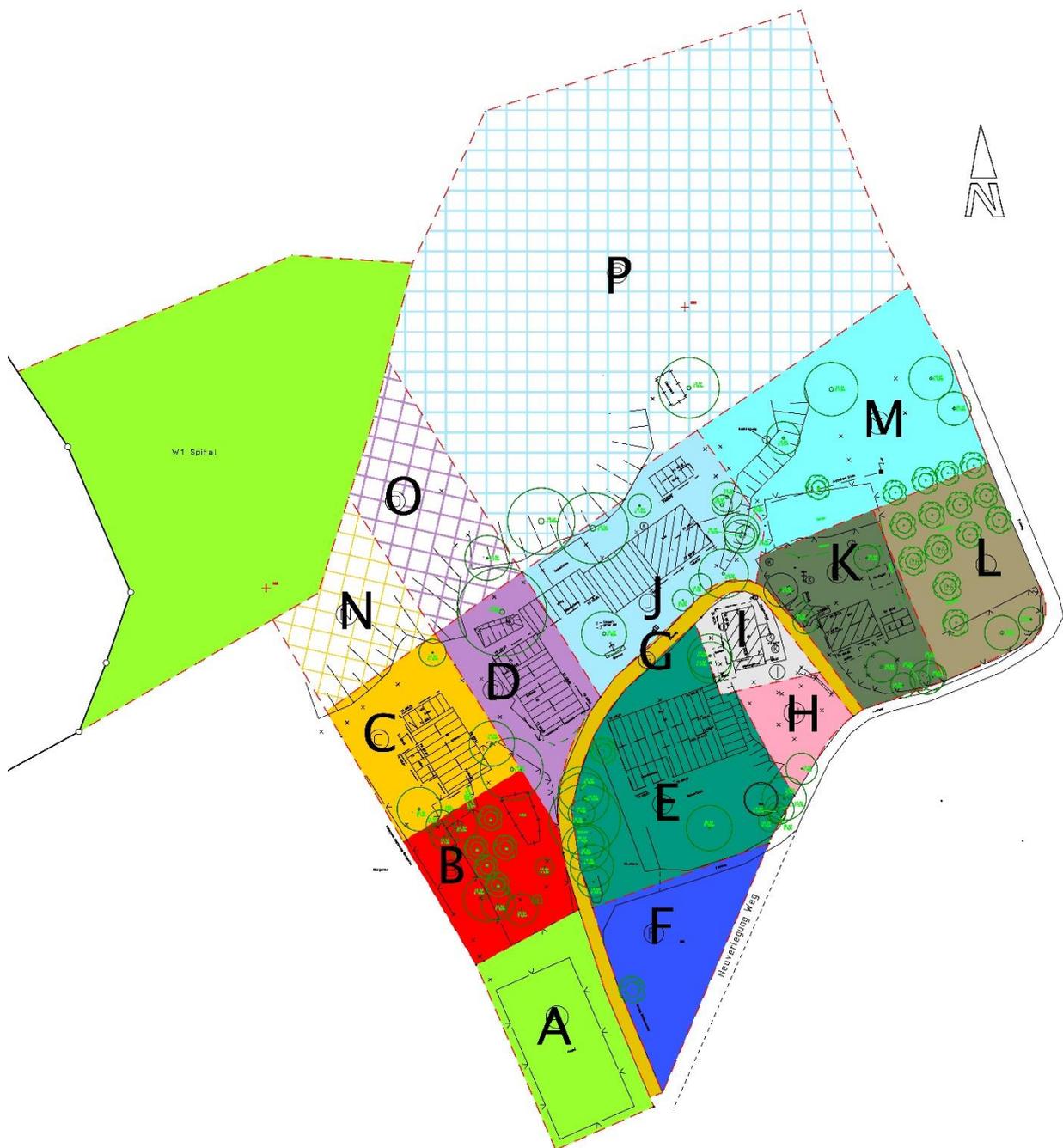


Abb. 2; Flächen-Übersichtsplan des Vermessungsbüros Hohenfels, Quelle: Lautenbacher Gemeinschaft gmbH

**Fläche A:** Derzeit wird die Fläche als Reitplatz genutzt, zukünftig ist vorgesehen die Fläche als Parkplatz für die Bewohner des Neuweilerhofes zu nutzen. Weiterhin könnte die Fläche ein möglicher Standort für eine Holzhackschnitzelheizung für das gesamte Areal sein.

**Fläche B:** Gegenwärtig wird die Fläche als Gartenland mit Bade-Pool genutzt. Auch künftig soll der Bereich als Gartenland durch die Bewohner genutzt werden. Ergänzend kommt im Westen der Fläche noch ein Neubau mit Wohnnutzung dazu für acht Menschen mit Assistenzbedarf.

**Fläche C:** Augenblicklich wird die Fläche als Feldscheune und Maschinenschuppen mit angebauten Pferdeboxen genutzt. Künftig soll es hier eine Wohnnutzung geben für acht Menschen mit Assistenzbedarf.

**Fläche D:** Derzeit wird die Fläche als Hofscheune, Sattelkammer und Wagenremise genutzt. Später soll die Fläche umgenutzt werden und ein Neubau mit zwei Wohnungen für Mitarbeiter der Lebens- und Arbeitsgemeinschaft Lautenbach e.V. entstehen.

**Fläche E:** Im Augenblick wird die Fläche als Stall für Pferde und als Obst- und Mostkeller genutzt. Zukünftig soll hier ein Neubau mit Wohnungen für fünf Fachkräfte und deren Familienmitglieder entstehen.

**Fläche F:** Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche soll auch weiterhin als Freifläche bestehen und als Freifläche genutzt werden.

**Fläche G:** Zum jetzigen Zeitpunkt wird die Fläche als Zufahrtsweg zu allen Gebäuden genutzt, das soll auch künftig so bleiben.

**Fläche H:** Derzeit wird die Fläche als Bauerngarten genutzt, das soll auch weiterhin so bleiben.

**Fläche I:** Auf der Fläche befindet sich die Betriebsleiterwohnung, der Erhalt des Gebäudes ist vorgesehen.

**Fläche J:** Gegenwärtig wird die Fläche als Wohnhaus mit Pferdestall genutzt. Künftig soll hier ein Neubau mit zehn Gästezimmern und zwei Gastwohnungen entstehen, sowie eine Wohnung für Mitarbeiter. Weiterhin sind hier ein Cafébetrieb und eine Verarbeitungsküche geplant.

**Fläche K:** Derzeit befindet sich auf der Fläche ein eingeschossiges Wohnhaus mit Dachgeschossausbau und Keller für Mitarbeiter des Betriebes. Künftig soll hier in einem Neubau eine Wohnung für Mitarbeiter mit Familie entstehen.

**Fläche L:** Bisher wird die Fläche als Bauern- und Obstgarten genutzt. Die Nutzung soll künftig bestehen bleiben.

**Fläche M:** Gegenwärtig wird die Fläche als Bauern- und Obstgarten genutzt. Künftig soll, hier eine bauliche Ergänzung für Mitarbeiter mit Familie entstehen.

### 2.1.3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

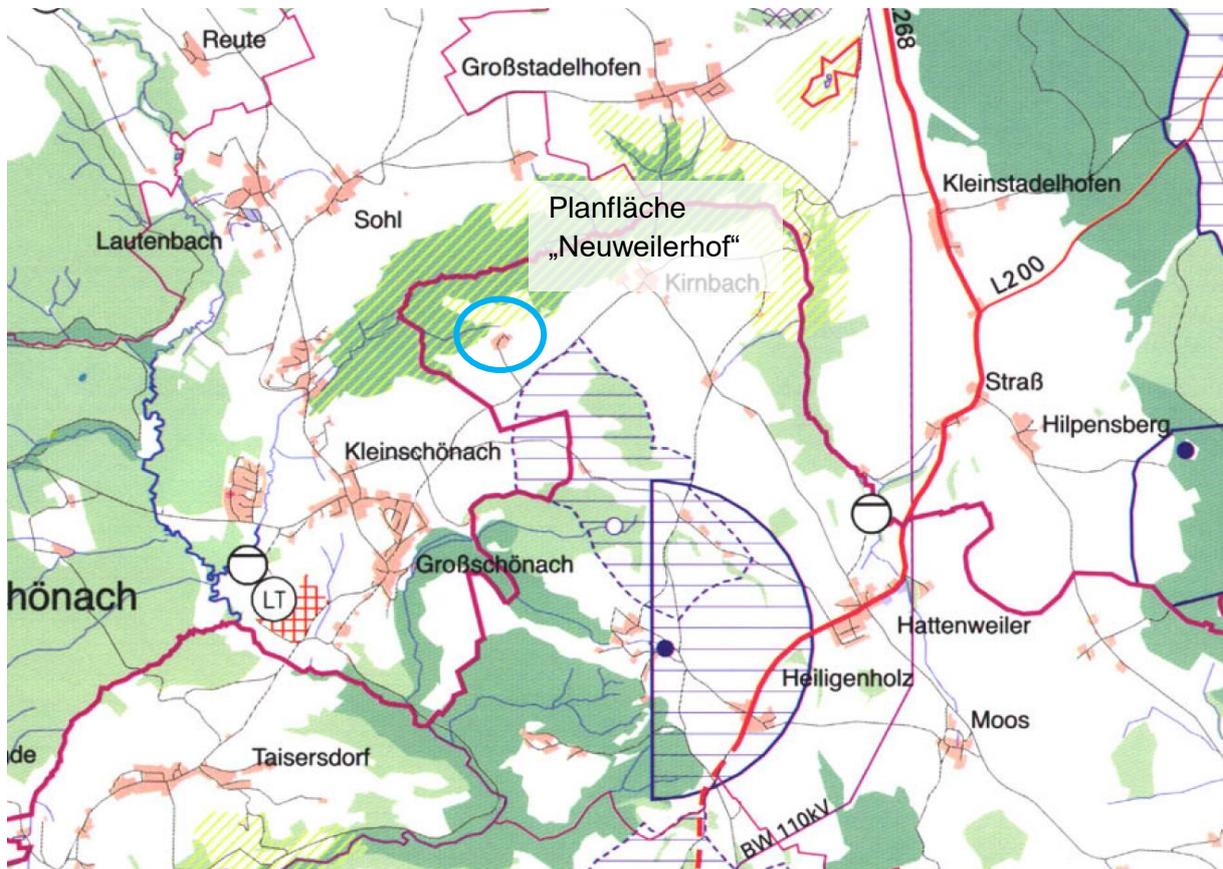


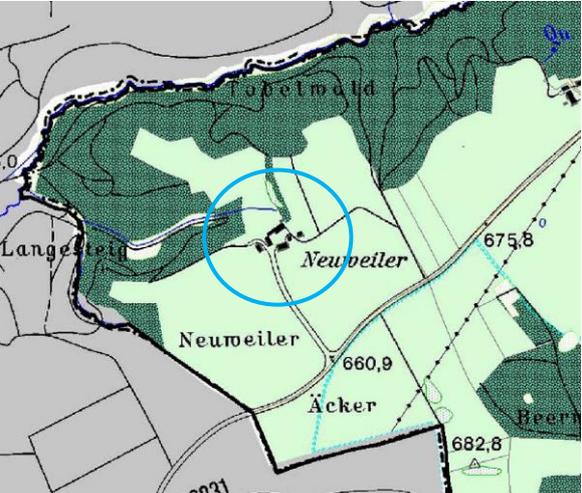
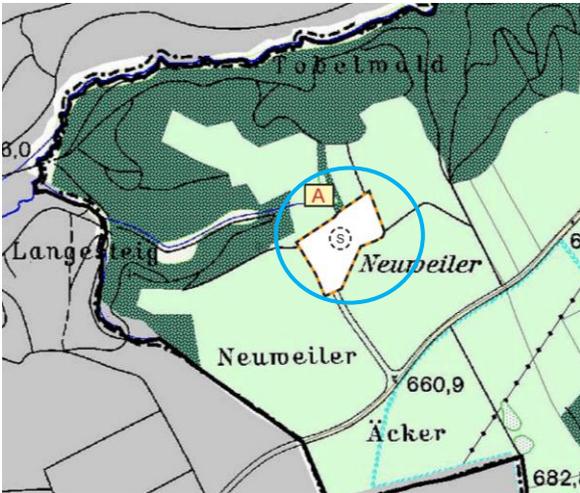
Abb. 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte (1996); Planbereich „Neuweilerhof“ (blau markiert), o.M.  
Quelle: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

Im Regionalplan wird der Planbereich als Siedlungsfläche dargestellt, die von sonstiger landwirtschaftlicher Fläche umgeben wird. Nördlich grenzen Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege an.

### 2.1.4. STECKBRIEF

Gemeinde Heiligenberg	Nr. A	Bezeichnung „Neuweilerhof“	Typ Geplante Sonderbaufläche	Größe ca. 1,8 ha
-----------------------	-------	----------------------------	------------------------------	------------------

(Plandarstellungen ohne Maßstab)

<p>Ausschnitt topographische Karte</p> 	<p>Luftbild</p>  <p>(Hinweis: veraltetes Luftbild)</p>		
<p><b>Darstellung rechtswirksamer FNP 2020</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaftliche Fläche „Neuweilerhof“</li> </ul>  <p>Ohne Maßstab</p>	<p><b>Darstellung 13. Änderung FNP 2020 Vorentwurf</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geplante Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Wohnen für Menschen mit Assistenzbedarf“</li> </ul>  <p>Ohne Maßstab</p>		
<p>Lage</p>	<p>Im Nordosten von Kleinschönach / Großschönach.</p>		
<p>Relief</p>	<p>Gelände steigt nach Nordosten an.</p>		
<p>Realnutzung</p>	<p>Landwirtschaftliche Fläche / Wohnbebauung</p>		

<p>Erschließung /                  Infrastruktur</p>	 <p>Die Planfläche kann gut über die vorhandenen Erschließungsstraßen aus Richtung Kirnbach oder Kleinschönach/Großschönach über die Zufahrt erschlossen werden.</p>
<p>Konflikte</p>	<p>Waldabstand ist einzuhalten.</p>
<p>Flächenpotenzial - Eignung der Fläche für die vorgesehene Nutzung aus städtebaulicher Sicht</p>	
<p>Aufgrund der sehr naturnahen Lage eignet sich besonders der Neuweilerhof für eine Sondernutzung „Wohnen mit Assistenzbedarf“. Das neu entstehende Hofensemble bietet genügend Wohnraum für die Mitarbeiter der Lautenbacher Gemeinschaft gGmbH und den Bewohnern mit Assistenzbedarf. Die landwirtschaftlichen Flächen werden bereits durch die Lautenbacher Gemeinschaft gGmbH seit mehreren Jahren bewirtschaftet. Die Planfläche wird bereits über die südliche Straße erschlossen. Bei der Planung muss der Waldabstand berücksichtigt werden, dieser stellt die einzige Restriktion dar.</p>	

## 2.2 B SONDERBAUFLÄCHE „PARKPLATZ FREIZEIT- UND ERHOLUNGSANLAGE“, GEMEINDE SALEM

### 2.2.1. VORHABENBESCHREIBUNG

Der geplante Parkplatz hat eine Grundfläche von 0,4 ha. Die Planung sieht vor dass der Oberboden abgetragen wird und durch eine Schotter-Tragschicht in diesem Bereich ersetzt wird. Das direkte Umfeld bietet ein vielfältiges Nutzungsangebot aus verschiedenen Freizeitznutzungen. Dadurch werden nicht nur Einwohner sondern auch Besucher aus dem Umland angezogen. Die vorhandene Fläche wird während der Sommermonate bereits als provisorische Parkierungsfläche genutzt, wenn die vorhandenen Parkplätze nicht ausreichen. Dazu kommt noch die beginnende Bautätigkeit im Bereich nördlich der Schlosseeallee gelegenen „Neuen Mitte“, die Bautätigkeit wird zu einer weiteren Verknappung der Stellplätze führen. Es zeigt sich ebenfalls, dass das Angebot des Naturerlebnisparkes ganzjährig genutzt wird.

### 2.2.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

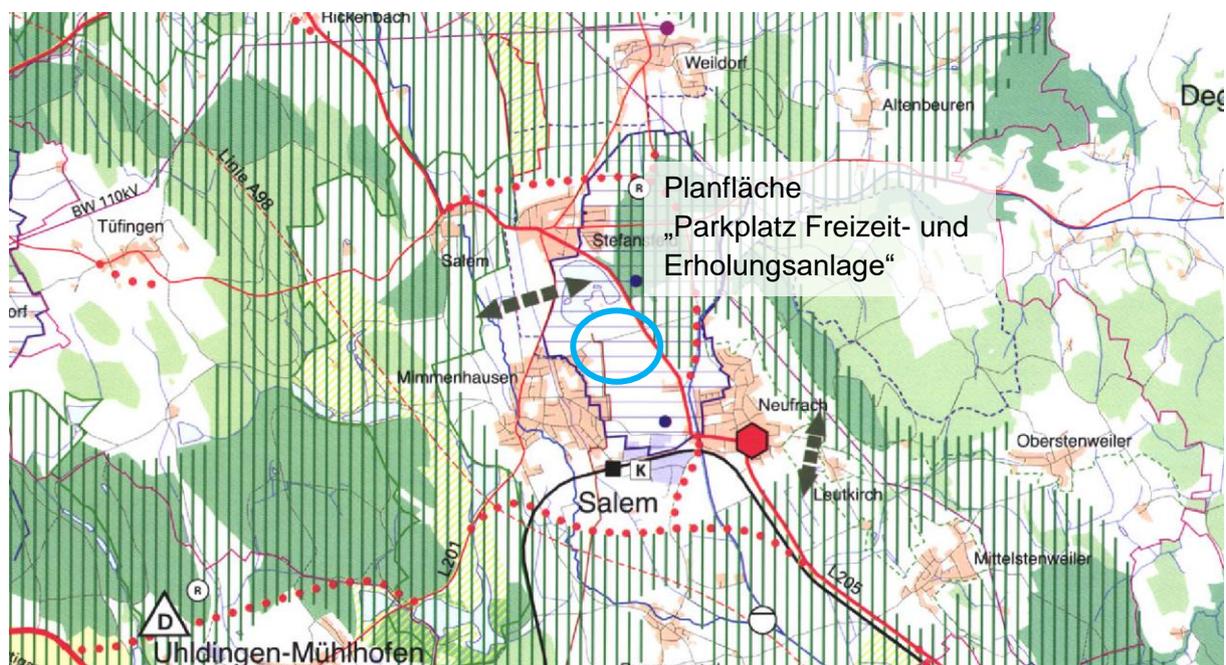


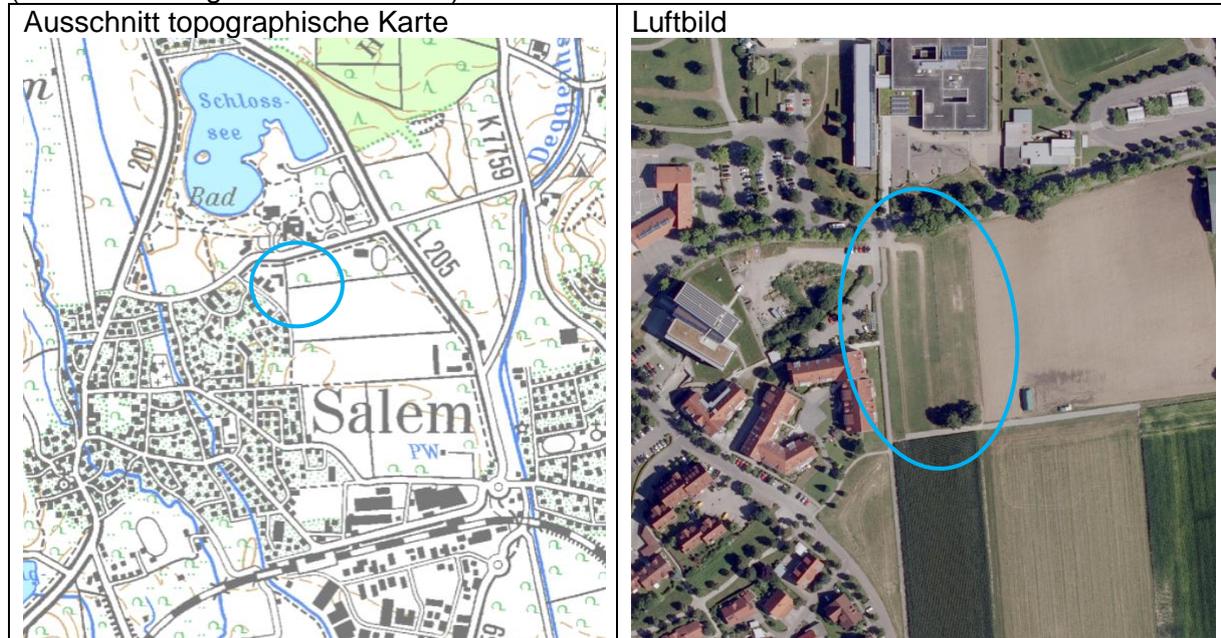
Abb. 4: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte (1996); Planbereich „Parkplatz“ (blau markiert), o.M.  
Quelle: Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg

Im Regionalplan befindet sich die Planfläche innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft. Durch die Planung sind keine regionalen Grünzüge betroffen.

**2.2.3. STECKBRIEF**

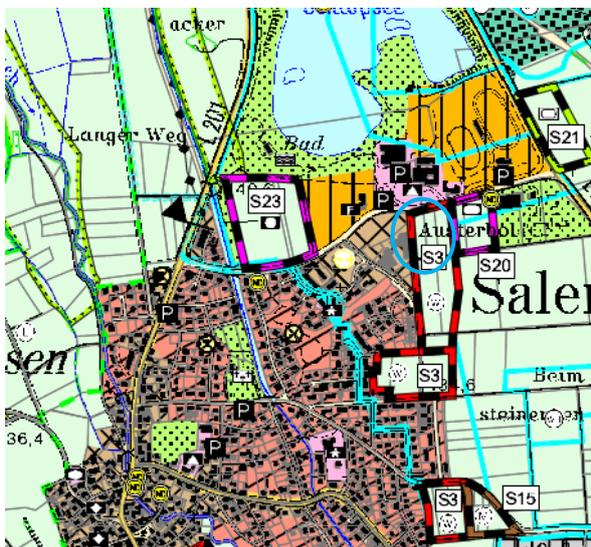
Gemeinde Salem	Nr. B	Bezeichnung „Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage“	Typ Geplante Sonderbaufläche	Größe ca. 0,4 ha
----------------	-------	---	------------------------------	------------------

(Plandarstellungen ohne Maßstab)

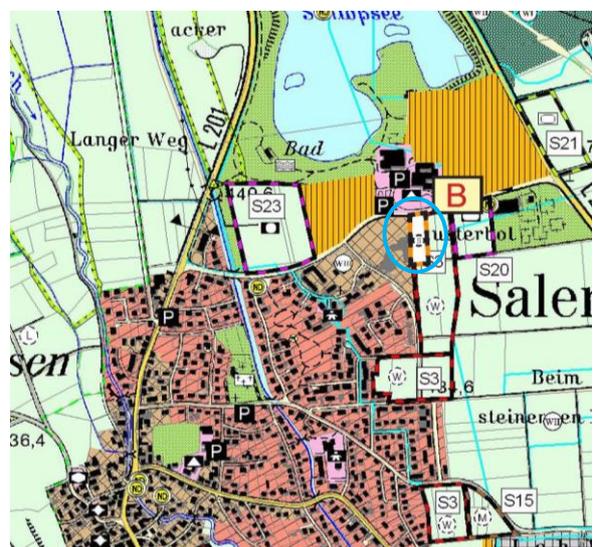


(Hinweis: veraltetes Luftbild)

<p><b>Darstellung rechtswirksamer FNP 2020</b>                  - Geplante Wohnbaufläche S3</p>	<p><b>Darstellung 13. Änderung FNP 2020 Vorentwurf</b>                  - Geplante Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage“</p>
---	--



Ohne Maßstab



Ohne Maßstab

Lage	Am nordöstlichen Ortsrand des Teilortes Mimmenhausen.
Relief	Relativ ebene Fläche.
Realnutzung	Parkplatz
Erschließung / Infrastruktur	Die Planfläche kann über die Schlossseeallee Straße aus Norden erschlossen werden.
Konflikte	--
<p>Flächenpotenzial - Eignung der Fläche für die vorgesehene Nutzung aus städtebaulicher Sicht                  Die Planfläche wird derzeit schon von Anwohnern und Besuchern als Ausweichparkplatz</p>	

genutzt, da die Stellplätze im Umkreis sehr begrenzt sind. Des Weiteren ist eine Erschließung aus Norden bereits vorhanden. Aufgrund der Lage mit Nähe zum Schlossee und dem vorherrschenden Bedarf bietet sich die Nutzung der Fläche als Parkplatz an. Weiterhin gibt es keine Restriktionen, die die Planung einschränken würde.

### **3. UMWELTBERICHT**

#### **3.1 HINWEISE ZUM UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht besteht laut Anlage 1 des Baugesetzbuchs aus den nachfolgend aufgeführten Punkten.

1. Einleitung mit folgenden Angaben:

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans...
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes ...

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:

- a) eine Bestandsaufnahme ...
- b) eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung ...
- c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von der nachteiligen Auswirkungen und
- d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten ...

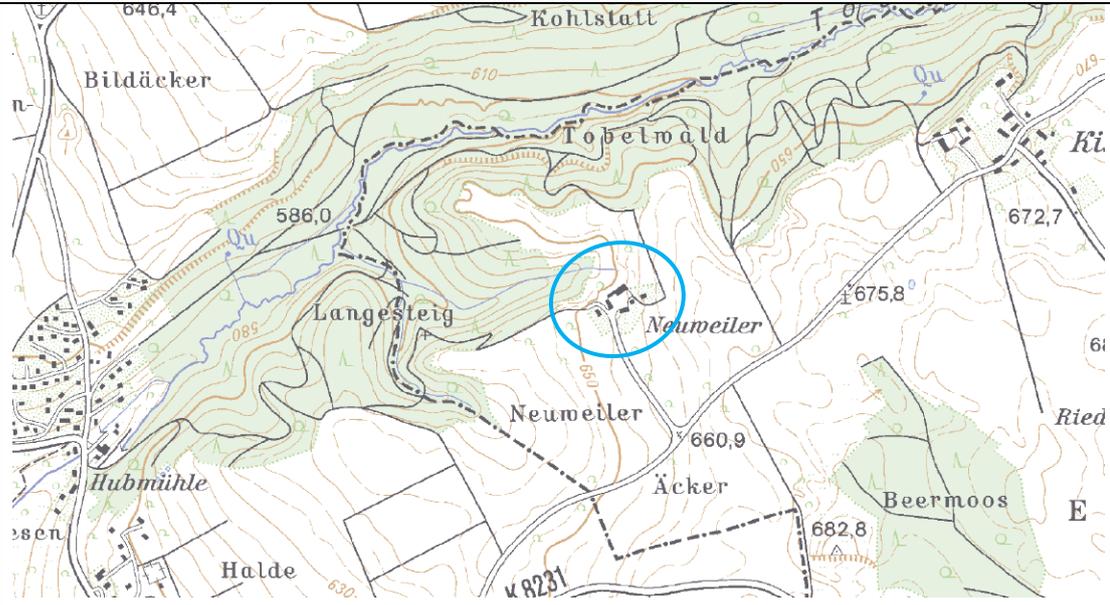
3. Folgenden zusätzlichen Angaben:

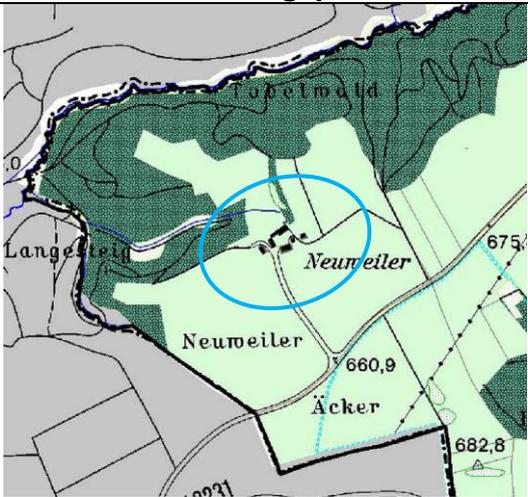
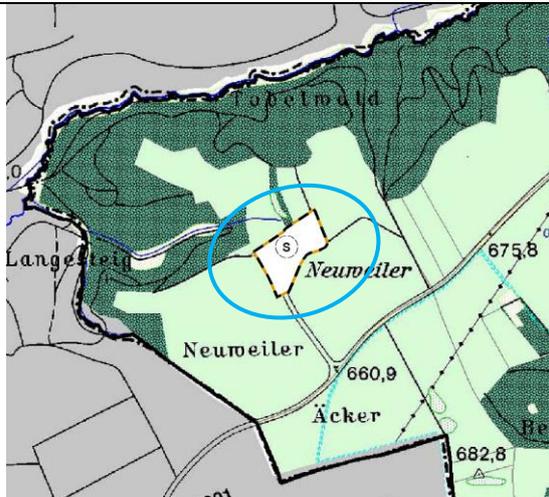
- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ...
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
- c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Kapitel 3.4)

→ Diese Punkte werden in den nachfolgenden Steckbriefen zu den Flächenaufnahmen beschrieben.

### 3.2 STECKBRIEF A SONDERBAUFLÄCHE „NEUWEILERHOF“

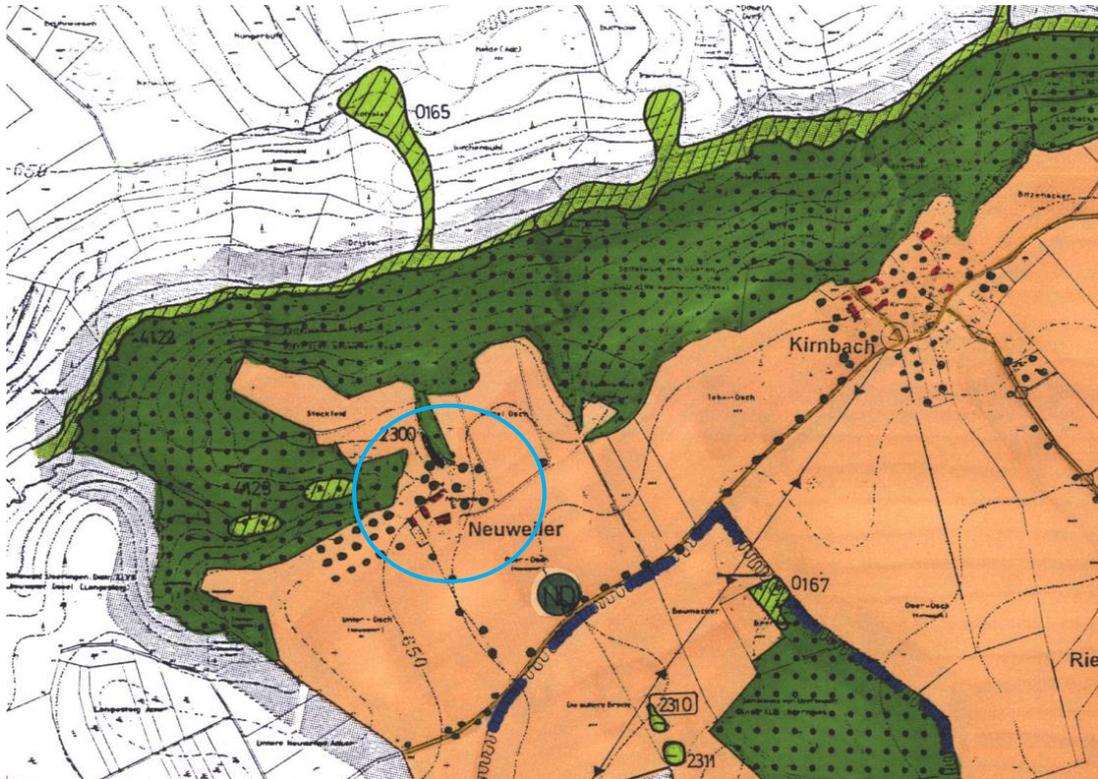
Für die neu aufgenommene geplante Sonderbaufläche „Neuweilerhof“ in Heiligenberg wird ein Umweltbericht-Steckbrief erstellt.

<b>A</b>	<b>ART DER PLANUNG</b>	
	A - Neuaufnahme geplante Sonderbaufläche „Neuweilerhof“	
<b>B</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETS</b>	
	Gemeinde	Heiligenberg
	Gemarkung	Hattenweiler
	Bezeichnung	„Neuweilerhof“
	Fläche in ha	Gesamtfläche 1,8 ha
<b>B1</b>	<b>Topografische Karte (ohne Maßstab)</b>	
		
<b>B2</b>	<b>Luftbild</b>	
		
<p>Die blaue Markierung stellt den Änderungsbereich „Neuweilerhof“ der FNP-Änderung dar</p>		

	<b>Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020</b>	<b>Ausschnitt 13. FNP-Änderung Vorentwurf</b>
	 <p>Ohne Maßstab</p>	 <p>Ohne Maßstab</p>
<b>C</b>	<b>PLANUNG</b>	
<b>C1</b>	<b>Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens</b>	
	<p>Die Lautenbacher Gemeinschaften gGmbH beabsichtigt, mit Interessenten auf Basis von Erbbaupachtverträgen die bestehenden Gebäude des Neuweilerhofs in eine Nutzung überwiegend für Wohnzwecke zu überführen. Ein Teil der Hofstelle soll auch für eine künftige Entwicklung für Menschen mit Assistenzbedarf zur Verfügung stehen.</p> <p>Die zum Hof gehörenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden bereits seit einigen Jahren durch den landwirtschaftlichen Betrieb der Lebens- und Arbeitsgemeinschaft Lautenbach e.V. bewirtschaftet.</p> <p>Die Hofstelle hat eine Grundfläche von etwa 1,8 ha und soll in Flächen mit unterschiedlicher Nutzung gegliedert werden. Die Lautenbacher Gemeinschaften gGmbH befindet sich im Grundstückserwerb. Teile des Hofes, auf denen zum Teil vorhandene Gebäude stehen, sollen auf Basis von Erbpachtverträgen von mind. 50 Jahren an Mitarbeiter der Lebens- und Arbeitsgemeinschaft Lautenbach e.V. sowie an künftige Mitarbeiter bzw. assoziierte Vertragspartner vergeben werden. Im Plangebiet soll das Hofensemble städtebaulich weitgehend beibehalten werden, jedoch müssen die Gebäude größtenteils neu errichtet werden, da die vorhandene Bausubstanz für eine Sanierung zu schlecht ist. Dies ist durch mehrere Gutachten belegt worden.</p>	
<b>C2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> <p><u>Regionalplan 1996</u>                  Die geplante Sonderbaufläche „Neuweilerhof“ wird als Siedlungsfläche dargestellt.</p> <p><u>Flächennutzungsplan 2020</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung als Landwirtschaftliche Fläche</li> </ul>	

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan 1996 ist das Plangebiet „Neuweilerhof“ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



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)**

Plangebiet Nutzung

Die Planfläche ist momentan eine landwirtschaftliche, Hofanlage, die aktuell zum Großteil leer steht und keiner Nutzung mehr unterliegt. Zwei der sechs Gebäude im westlichen Teil des Geltungsbereichs sind noch bewohnt.

Topografie

Die Planfläche steigt auf einer Länge von 160 m von Südwesten nach Nordosten leicht an (von 652 auf 664 m ü. NN).

Erschließung

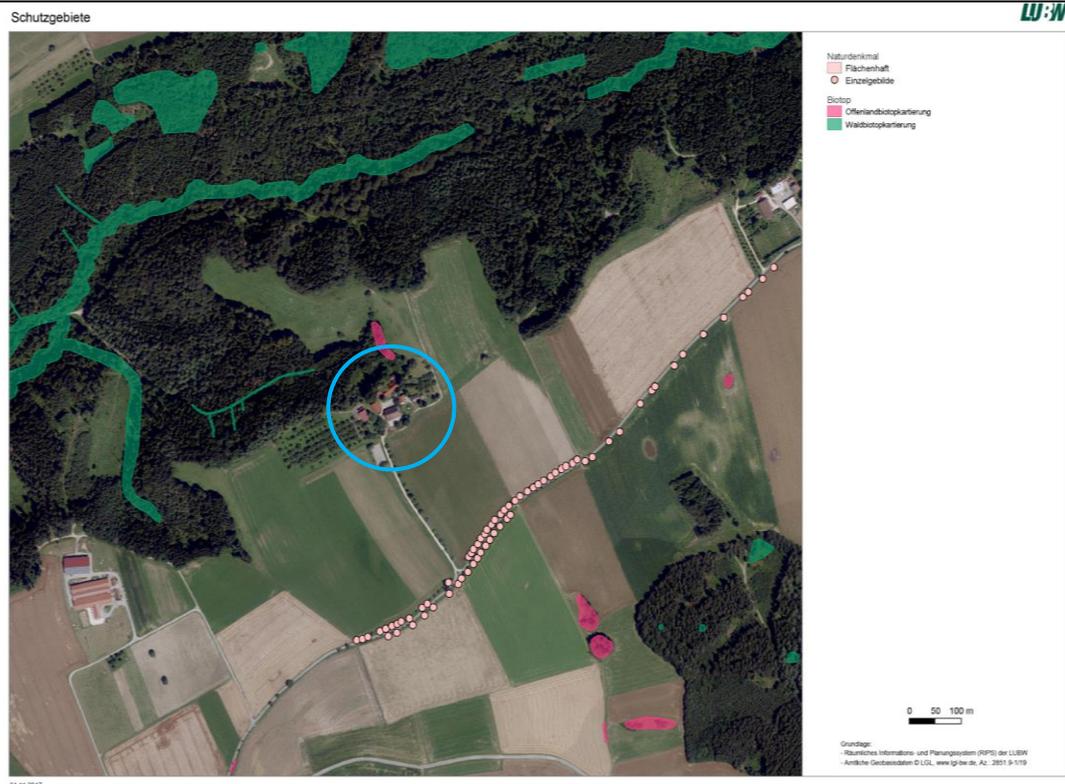
- möglich über landwirtschaftlich genutzte Wege / Straßen

**D2 Vorbelastung durch Immission, Versiegelung, Altlasten, Nutzung**

Immissionen: Vorbelastung durch Abgase und Lärm von landwirtschaftlichen Maschinen auf den Hofangrenzenden Ackerflächen

Versiegelung: Vorbelastung durch Versiegelung durch bestehende Hofanlage  
Altlasten: Altlasten sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, jedoch könne beim Abrissvorgang der Gebäude bzw. Baufeldfreimachung Altlasten nicht ausgeschlossen werden  
Nutzung: Die Planfläche wurde in der Vergangenheit als landwirtschaftliche Hofanlage genutzt. Aktuell werden zwei der sechs Gebäude für Wohnzwecke verwendet. Vorbelastung besteht im Wesentlichen durch Teilversiegelung der Wege und Plätze und durch Vollversiegelung der Gebäude

**D3 Schutzgebietskulisse im Wirkungsraum des Vorhabens**



(Hinweise: veraltetes Luftbild)

**E MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE DURCH DIE PLANUNG**

E1	Schutzgut Mensch / Wohnumfeld / Erholung	Beurteilung der Auswirkung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Wohnumfeld der Hofanlage beschränkt sich durch die außerörtliche Lage auf die geplanten Gebäude</li> <li>- Die Planfläche scheint aufgrund der außerörtlichen Lage unproblematisch hinsichtlich Luftbelastung und Lärmimmissionen</li> <li>- Innerhalb des Planbereichs gibt es keine öffentlichen Wegeverbindungen (z. B. Wanderwege)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fläche ohne besondere Erholungsfunktion</li> </ul> </li> </ul>	gering
E2	Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch)	Beurteilung der Auswirkung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Flächenverbrauch durch die Planung richtet sich nach der</li> </ul>	

	<p>Grundflächenzahl (GRZ), die im SO 1 bei 0,29 und SO2 bei 0,2 liegt. Für Nebenanlagen kann die GRZ um 50% überschritten werden. Daraus ergibt sich eine maximale Vollversiegelung von 3.927 m<sup>2</sup> und eine Teilversiegelung von 2.171 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Bestand steigt die Vollversiegelung um 1.661 m<sup>2</sup>. Die Teilversiegelung verringert sich um 1.609 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich steigt leicht von West nach Ost an</p>	gering
<b>E3</b>	<b>Schutzgut Boden (u.a. Geologie, Relief)</b>	Beurteilung der Auswirkung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das geologische Ausgangsmaterial besteht im Plangebiet vorwiegend aus spätglaziale Fließerde (Decklage) über würmzeitlichen Geschiebemergel</li> <li>- Der Bodentyp wird aus einer mäßig tief entwickelten Parabraunerde gebildet, die verbreitet pseudovergleyt ist und unter landwirtschaftlicher Nutzung schwach erodiert (U51).</li> <li>- Die Bodenfunktionen der unversiegelten Flächen sind in der Gesamtbewertung laut Heft „Bodenschutz 23“ mittel bis hoch einzustufen (Gesamtbewertung 2,67).</li> <li>- Durch die zusätzliche Neuversiegelung der Bebauung gehen Bodenfunktionen verloren, die z.T. durch Entsiegelung von Teilversiegelten Flächen wieder gewonnen werden können.</li> <li>- Altlasten liegen nach jetzigem Kenntnisstand nicht auf der Fläche vor</li> </ul>	mittel
<b>E4</b>	<b>Schutzgut Wasser (Grundwasser / Oberflächenwasser / Retention)</b>	Beurteilung der Auswirkung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die hydrogeologische Einheit im Planungsgebiet besteht aus „Quartäre Becken- und Moränensediment“ (LUBW 2017)</li> <li>- Grundwassergeringleiter (Erschwerte Versickerung von Niederschlagswasser)</li> <li>- Die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung sowie der Gefährdung durch Schadstoffeinträge ist durch die Neuversiegelung gegenüber als gering einzustufen, da bereits ein Verlust der Bodenfunktionen durch den Bestand vorliegt</li> <li>- Durch die geplante Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate minimal zum Bestand eingeschränkt</li> <li>- Das Plangebiet liegt weder im Wasserschutzgebiet, Quell-schutzgebiet</li> <li>- Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden</li> </ul>	gering
<b>E5</b>	<b>Schutzgut Klima / Luft</b>	Beurteilung der Auswirkung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet spielt eine untergeordnete Rolle bei der Kaltluftentstehung</li> <li>- Für das Schutzgut Klima liegen keine nennenswerten Vorbelastungen vor</li> <li>- Die Auswirkungen auf das Schutzgut, durch das Vorhaben, sind auf Grund der außerörtlichen Lage sowie der bestehenden Versiegelung zu vernachlässigen</li> </ul>	--

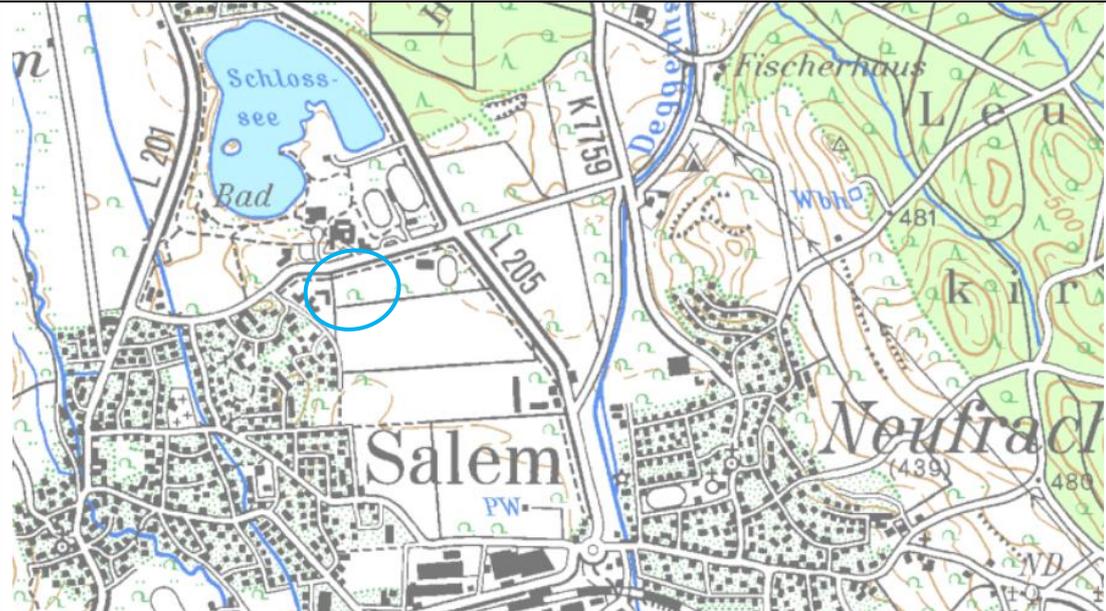
<b>E6</b>	<b>Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biodiversität</b>	Beurteilung der Auswirkung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch das Vorhaben gehen teilweise die kleinteiligen Biotopstrukturen sowie die vielfältigen Nischen der Hofanlage verloren</li> <li>- Vielfältige Artenausstattung in den alten Gebäuden der Hofanlage u.a. mit Mehlschwalbe, Waldkauz und Fledermäusen sind durch die Planung betroffen</li> <li>- Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet vorhanden, daher sind entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen</li> <li>- Das Plangebiet umfasst keine übergeordneten Wildtierkorridore bzw. Biotobverbundsysteme sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder sonstige Schutzgebiete</li> </ul>	mittel bis hoch
<b>E7</b>	<b>Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild</b>	Beurteilung der Auswirkung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche besitzt durch die Lage, außerhalb einer Siedlung, eine abwechslungsreiche, aber eher mäßig ausgeprägte Strukturvielfalt.</li> <li>- Die bestehenden Sichtbeziehungen sowie die durchschnittliche Strukturdiversität messen dem Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung bei</li> <li>- Die Neubebauung hat gegenüber dem Bestand nur geringfügige Änderungen auf das Landschaftsbild</li> <li>- Durch den großteiligen Erhalt der Gehölzstrukturen sind die Auswirkungen des Vorhabens nur im geringen Maße wahrzunehmen</li> <li>- Die Aussicht bzw. die Verstellung von Blickbeziehungen wird durch die Neubebauung nur unwesentlich, im Verhältnis zur bestehenden Bebauung, eingeschränkt</li> </ul>	mittel
<b>E8</b>	<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	Beurteilung der Auswirkung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bestehen innerhalb des Plangebiets keine Hinweise auf Kultur- und Sachgüter</li> </ul>	--
<b>E9</b>	<b>Emissionen/Abfall</b>	Beurteilung der Auswirkungen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In geringem Maße ist mit Emissionen aus der Landwirtschaft, Hausbrand und dem Verkehr zu rechnen</li> </ul>	gering
<b>E10</b>	<b>Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt</b>	Beurteilung der Auswirkung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Umsetzung der Planung sind keine Risiken zu erwarten</li> </ul>	--
<b>E11</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Beurteilung der Auswirkung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimale Verringerung der Grundwasserneubildungsrate → Auswirkungen auf angrenzende Vegetation</li> <li>- Verlust von Biotopstrukturen → Auswirkungen auf den Biotopverbund</li> <li>- Verlust von Habitaten entsprechender Tierarten → Verringerung der Artenvielfalt</li> </ul>	gering

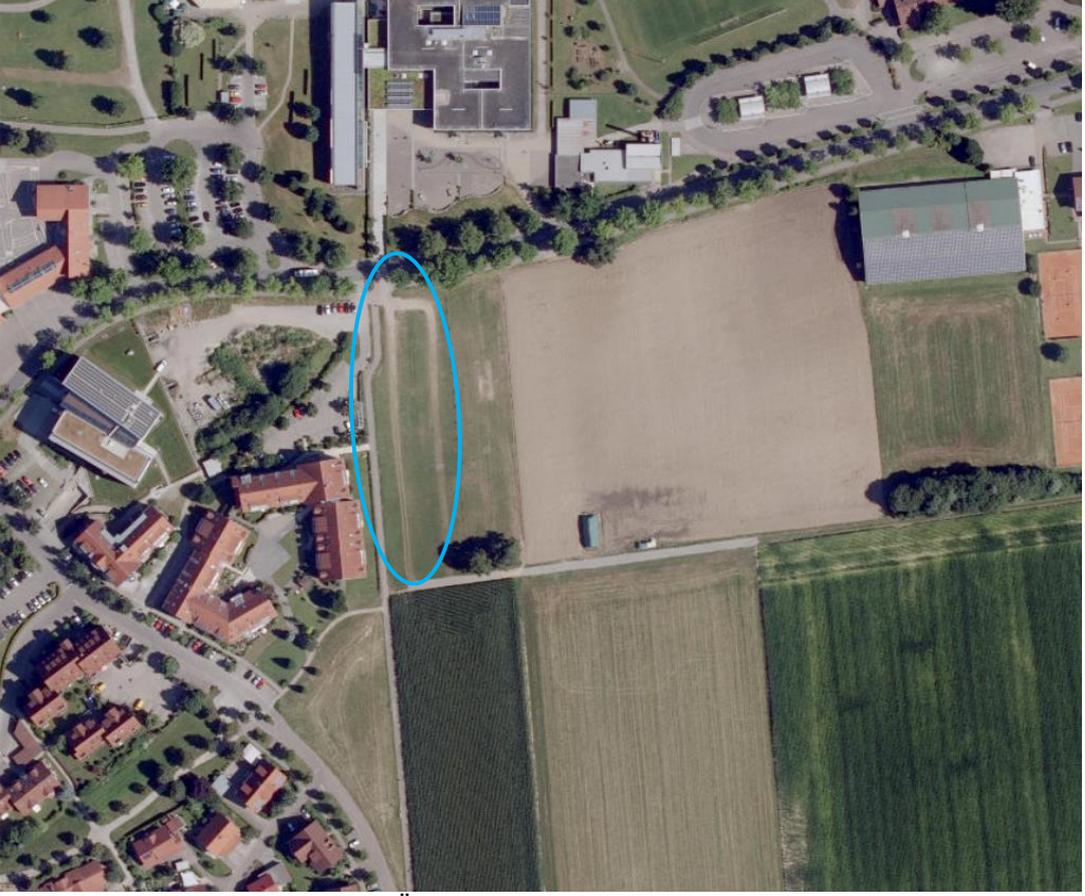
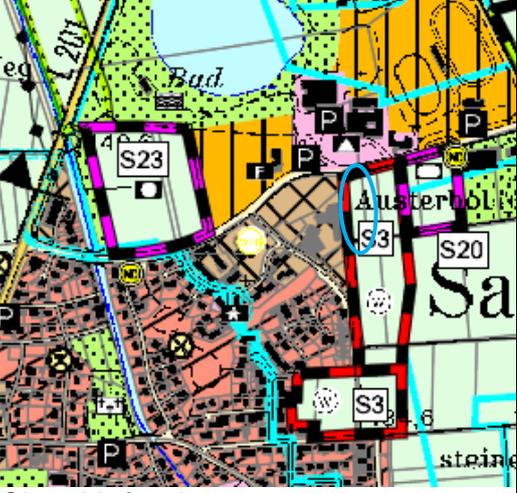
<b>E12</b>	<b>Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte</b>	Beurteilung der Auswirkung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringe Einschränkung der vielfältigen Biotopstrukturen durch Abbruch der alten Hofanlage, dadurch Reduzierung der biologischen Vielfalt</li> <li>- Geringer Verlust der Bodenfunktionen und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung</li> <li>- Geringe Veränderung des Landschaftsbilds durch Bebauung</li> </ul>	gering bis mittel
<b>F</b>	<b>VORAUSSICHTLICHER KOMPENSATIONSBEDARF</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Ausgleichsbedarf kann abgeschätzt werden, sobald der Eingriff feststeht. Hierzu sind Versiegelungen, Abgrabung, Retention etc. wichtig</li> <li>- Verwendung offenerporiger Beläge soweit möglich</li> <li>- Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt</li> </ul>	
<b>G</b>	<b>VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass die zu Großteilen unbewohnte Hofanlage vorerst bestehen bleibt. Arten, die an eine Nutzung (wie Viehhaltung) gebunden sind, wie die Rauchschnalbe würden zunehmend verschwinden</li> </ul>	
<b>I</b>	<b>ALTERNATIVENPRÜFUNG</b>	
	<p><b>Ausgangslage</b> Die Landwirtschaft des Neuweilerhofes befindet sich seit sechs Jahren, durch die Lebens- und Arbeitsgemeinschaft Lautenbach e.V., in Pacht. Die landwirtschaftlichen Ackerflächen des Hofes werden durch die Gemeinschaft ökologisch bewirtschaftet. Durch das Auslaufen des Pachtvertrages für Grünland und Pferdeställe, welcher mit dem jetzigen Besitzer nicht verlängert wird, konnte der Hof zum Kauf angeboten werden. Ein möglicher Abbruch der Gebäude / Teilgebäude sowie die Errichtung der neuen Gebäude soll in einem Zeitraum von ca. 7 bis 12 Jahren erfolgen, dadurch können zukünftige Eingriffe schonend stattfinden.</p> <p><b>Alternativen</b> Alternativen für dieses Vorhaben sind im näheren Umfeld, in dieser Form, nicht vorzufinden. Einerseits ist der bestehende Versiegelungsgrad im Verhältnis zu einer unbauten Fläche sehr hoch, was die Neuversiegelung innerhalb des Plangebiets merklich verringert. Andererseits ist die Bewirtschaftungsform zu erwähnen, bei der es sich um biologisch dynamischen Landbau handelt. Durch diese Bewirtschaftungsform konnten sich die Bodenverhältnisse über die zurückliegenden Jahre verbessern, was ein Vorteil gegenüber Flächen konventioneller Landwirtschaft darstellt. Die nun vorhandenen Bodenverhältnisse sind eine gute Grundvoraussetzung für das fortführen dieser Bewirtschaftungsform. Die Wahl des Standorts ist insbesondere durch die vergangene Pacht und die damit verbundene Fortführung der ökologischen Landwirtschaft (Demeterqualität), der Lautenbacher Gemeinschaften gGmbH, zu begründen. Ein weiterer Grund ist die geringe</p>	

Erholungsfunktion des Plangebietes sowie die eingeschränkten Blickbeziehungen zur umgebenden Landschaft, welche den Standort für solch ein Vorhaben prädestinieren. Ebenso sind vergleichbare Alternativen, dieser Größe zur Pacht bzw. zum Kauf, in der näheren Umgebung nicht gegeben.

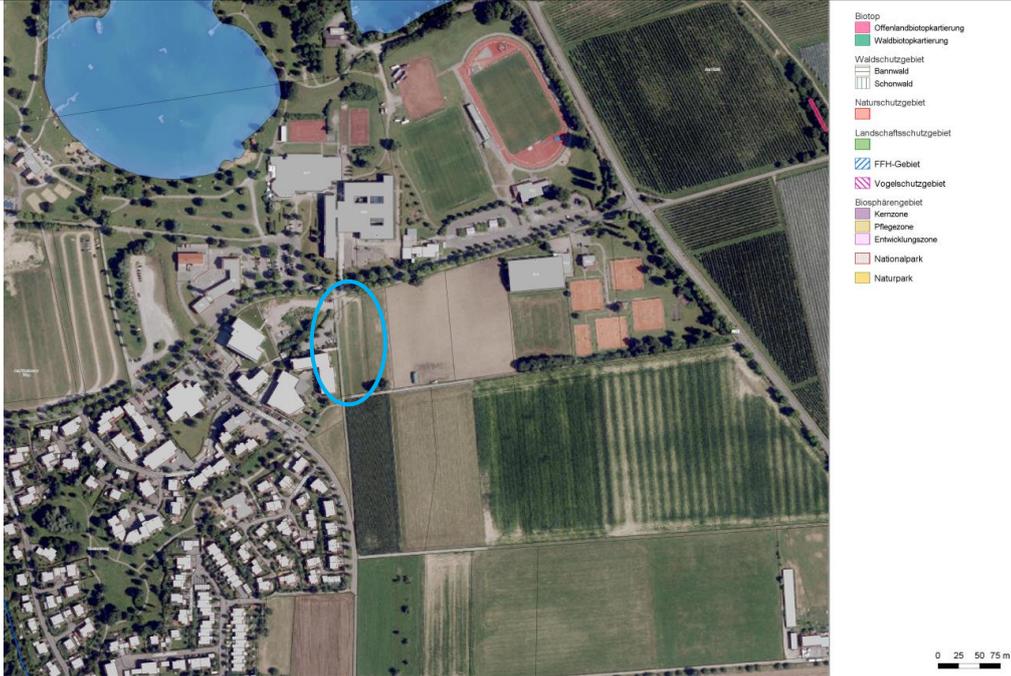
### 3.3 STECKBRIEF B SONDERBAUFLÄCHE „PARKPLATZ FREIZEIT- UND ERHOLUNGSANLAGE“

Für die umgewidmete geplante Sonderbaufläche „Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage“ in Salem wird ein Umweltbericht-Steckbrief erstellt.

<b>A</b>	<b>ART DER PLANUNG</b>	
	B - Umwidmung geplante Sonderbaufläche „Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage“	
<b>B</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETS</b>	
	Gemeinde	Salem
	Gemarkung	Mittenhausen
	Bezeichnung	„Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage“
	Fläche in ha	Gesamtfläche 0,4 ha
<b>B1</b>	<b>Topografische Karte</b> (ohne Maßstab)	
		

<p><b>B2</b></p>	<p><b>Luftbild</b></p>	
 <p>Die blaue Markierung stellt den Änderungsbereich „Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage“ der FNP-Änderung dar</p>		
<p><b>Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020</b></p>		<p><b>Ausschnitt 13. FNP-Änderung</b>                  Vorentwurf</p>
 <p>Ohne Maßstab</p>		 <p>Ohne Maßstab</p>
<p><b>C</b></p>	<p><b>PLANUNG</b></p>	
<p><b>C1</b></p>	<p><b>Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens</b></p>	
<p>Die Planfläche wird seit geraumer Zeit am Ortsrand von Mimmenhausen als Aus-</p>		

	<p>weichparkierungsfläche genutzt, überwiegend von den Besuchern des nahe gelegenen Schlossee-Areals. Der Naturerlebnispark umfasst neben großzügigen Freiflächen ein Strandbad, Spielbereiche und mehrere Anlagen für unterschiedliche Sportarbeiten. Durch das unterschiedliche Nutzungsangebot werden nicht nur Anwohner, sondern auch Besucher angezogen, die aufgrund der räumlichen Entfernung auf ihr PKW angewiesen sind. Während der Sommersaison kann es aufgrund der geringen Kapazität der Parkplätze zu Problemen kommen. Seit Jahren wird die Planfläche d.h. als provisorische Parkfläche genutzt. Die Planung sieht vor, den bisher provisorisch angelegten Parkplatz allwettertauglich und dauerhaft nutzbar zu machen.</p>
<p><b>C2</b></p>	<p><b>Übergeordnete Planungen</b></p> <p><u>Regionalplan 1996</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Regionalplan befindet sich die Planfläche innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft. Durch die Planung sind keine regionalen Grünzüge betroffen.</li> </ul> <p><u>Flächennutzungsplan 2020</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellung als geplante Wohnbaufläche</li> </ul>
	<p><u>Landschaftsplan</u>                  Im Landschaftsplan 1996 ist das Plangebiet „Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage“ als Fläche für die Landwirtschaft und gemischte Baufläche dargestellt.</p>  <p>Auszug aus dem Landschaftsplan GVV Salem</p>
<p><b>D</b></p>	<p><b>BESTAND</b></p>
<p><b>D1</b></p>	<p><b>Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung)</b></p> <p><u>Plangebiet Nutzung</u>                  Derzeit wird die Planfläche als provisorischer Parkplatz ganzjährig genutzt.</p> <p><u>Topografie</u></p>

	<p>Die Planfläche ist weitestgehend eben.</p> <p><u>Erschließung</u> Die Planfläche ist über die Schlosseeallee erschlossen.</p>	
<b>D2</b>	<p><b>Vorbelastung durch Immission, Versiegelung, Altlasten, Nutzung</b></p> <p><u>Immissionen</u>: Vorbelastung durch Abgase und Lärm durch Pkw's</p> <p><u>Altlasten</u>: Altlasten sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.</p> <p><u>Nutzung</u>: Die Planfläche wurde in Vergangenheit als provisorische Parkfläche genutzt.</p>	
<b>D3</b>	<p><b>Schutzgebietskulisse im Wirkungsraum des Vorhabens</b></p>  <p>Quelle: LUBW</p> <p>Wasserschutzgebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- WSG Salemer Becken TB Neufrach (Zone III A)</li> </ul>	
<b>E</b>	<p><b>MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE DURCH DIE PLANUNG</b></p>	
<b>E1</b>	<p><b>Schutzgut Mensch / Wohnumfeld / Erholung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Befestigung des Parkplatzes und der Anlage als Kiesfläche ist die weitgehend witterungsunabhängige Nutzung möglich. Durch ein ausreichendes Parkplatzangebot werden Belastungen für die Anwohner an der Schlossee-Allee vermieden.</li> </ul>	<p>Beurteilung der Auswirkung</p> <p>gering</p>
<b>E2</b>	<p><b>Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In den o. a. dargestellten Kartierungen werden die Bodenfunktionen der von der Planung betroffenen Flächen wie folgt bewertet:</li> <li>- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: sehr hoch (dunkelgrün)</li> <li>- Filter und Puffer für Schadstoffe: sehr hoch (dunkelgrün)</li> </ul>	<p>Beurteilung der Auswirkung</p> <p>gering</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel – hoch (hellgrün)</li> <li>- Standort für naturnahe Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bewertung (braun)</li> </ul>	
<b>E3</b>	<b>Schutzgut Boden (u.a. Geologie, Relief)</b>	Beurteilung der Auswirkung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Oberboden wird abgetragen und durch eine Schotter-Tragschicht ersetzt. Die bisher unbefestigte / mit Gras bewachsene Fläche wird wasserdurchlässig als Kiesfläche angelegt.</li> <li>- Durch den Oberbodenabtrag und die erforderliche Verdichtung des Planums verliert der Boden dauerhaft seine Funktion für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Funktionen `Ausgleichskörper im Wasserkreislauf` und `Filter und Puffer für Schadstoffe` werden beeinträchtigt.</li> <li>- Der Bodentyp wird aus einer mäßig tief entwickelten Parabraunerde gebildet, die verbreitet pseudovergleyt ist und unter landwirtschaftlicher Nutzung schwach erodiert (U51).</li> <li>- Die Bodenfunktionen der unversiegelten Flächen sind in der Gesamtbewertung laut Heft „Bodenschutz 23“ mittel bis hoch einzustufen.</li> <li>- Altlasten liegen nach jetzigem Kenntnisstand nicht auf der Fläche vor</li> </ul>	mittel
<b>E4</b>	<b>Schutzgut Wasser (Grundwasser / Oberflächenwasser / Retention)</b>	Beurteilung der Auswirkung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet wird wasserdurchlässig befestigt und als Kiesfläche angelegt. Das anfallende Niederschlagswasser kommt nach wie vor flächig zur Versickerung.</li> <li>- Das Plangebiet befindet sich im WSG Salemer Becken TB Neufrach (Zone III A)</li> </ul>	gering
<b>E5</b>	<b>Schutzgut Klima / Luft</b>	Beurteilung der Auswirkung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Anlage des Parkplatzes als Kiesfläche und seiner dauerhaften Nutzung gehen die eingeschränkt vorhandenen Funktionen zum Ausgleich des Kleinklimas verloren. Die Abstrahlungshitze erhöht sich, die Luftfeuchtigkeit wird weiter reduziert.</li> </ul>	Gering bis Mittel
<b>E6</b>	<b>Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biodiversität</b>	Beurteilung der Auswirkung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet weist aufgrund seiner temporären Nutzung als Parkplatz nur eine sehr beschränkte Biodiversität auf. Diese wird durch den Wegfall der grasbewachsenen Flächen weiter reduziert.</li> </ul>	--
<b>E7</b>	<b>Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild</b>	Beurteilung der Auswirkung

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planung sieht die Befestigung des vorhandenen Interims-Parkplatzes in wasserdurchlässiger Bauweise (Kiesfläche) vor.</li> <li>- Entlang der westlichen und der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs sind Grünstreifen als Abstandsflächen ausgewiesen.</li> <li>- Die bisher außerhalb der Nutzungszeiten optisch kaum in Erscheinung tretende Fläche wird durch die vorgesehene Befestigung als Teil der Siedlungsstruktur und als Verkehrsfläche deutlich stärker wahrgenommen.</li> </ul>	gering
<b>E8</b>	<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	Beurteilung der Auswirkung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die dauerhafte Nutzung des Plangebietes als Parkplatz greift in die Flächen ein, die im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen dargestellt sind.</li> </ul>	gering
<b>E9</b>	<b>Emissionen/Abfall</b>	Beurteilung der Auswirkungen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung vorbelastet. Mit erhöhten Emissionen oberhalb der Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 ist nicht zu rechnen.</li> <li>- Einrichtungen zur Schmutzwasserbeseitigung sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.</li> <li>- Das anfallende Niederschlagswassers kommt – wie schon im Bestand – flächig zur Versickerung.</li> <li>- Im Plangebiet fällt Müll nur in geringen Mengen an und wird in aufgestellten Behältern gesammelt und entsorgt.</li> </ul>	gering
<b>E10</b>	<b>Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt</b>	Beurteilung der Auswirkung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung erhöhte Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt nicht zu vermuten.</li> </ul>	--
<b>E11</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Beurteilung der Auswirkung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimale Verringerung der Grundwasserneubildungsrate → Auswirkungen auf angrenzende Vegetation</li> <li>- Verlust von Biotopstrukturen → Auswirkungen auf den Biotopverbund</li> <li>- Verlust von Habitaten entsprechender Tierarten → Verringerung der Artenvielfalt</li> </ul>	gering

<b>E12</b>	<b>Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte</b>	Beurteilung der Auswirkung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den Oberbodenabtrag und die erforderliche Verdichtung des Planums verliert der Boden dauerhaft seine Funktion für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Funktionen `Ausgleichskörper im Wasserkreislauf´ und `Filter und Puffer für Schadstoffe´ werden beeinträchtigt. den Einbau einer Kies-/ Schottertragschicht sowie für das Schutzgut Flora / Fauna durch den Verlust der grasbewachsenen Flächen zu erwarten sind. Zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter `Boden´ und `Wasser´ trägt die Anlage in wasserdurchlässiger Bauweise bei, bei der das anfallende Niederschlagswasser flächig versickert wird.</li> <li>- Der Eingriff in die Schutzgüter `Mensch / Bevölkerung´ und `Kultur- / Sachgüter´ ist nicht erheblich. Durch die dauerhafte Anlage des Parkplatzes wird in die Im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen eingegriffen.</li> </ul>	gering bis mittel
<b>F</b>	<b>VORAUSSICHTLICHER KOMPENSATIONSBEDARF</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Ausgleichsbedarf kann abgeschätzt werden, sobald der Eingriff feststeht. Hierzu sind Versiegelungen, Abgrabung, Retention etc. wichtig</li> <li>- Verwendung offener Beläge soweit möglich</li> <li>- Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt</li> </ul>	
<b>G</b>	<b>VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass der provisorisch angelegte Parkplatz vorerst bestehen bleibt.</li> </ul>	
<b>H</b>	<b>ALTERNATIVENPRÜFUNG</b>	
	<p>Die Planfläche wird seit mehreren Jahren als provisorische Parkfläche von Bewohnern und Besuchern des in der Nähe befindlichen Naturerlebnisparkes genutzt. Aufgrund der idealen Lage zwischen Ortsmitte und Schlossee bietet sich die Nutzung als Parkfläche an. Gerade in der Sommersaison nehmen die Besucherzahlen zu und es sind mehr Parkplätze nötig als vorhanden. Im Zuge der jetzigen Planung soll die Fläche befestigt werden und als Parkplatz ausgeprägt werden. Durch die langjährige Nutzung war klar, die Fläche auch weiterhin als Parkplatz zu nutzen.</p>	

### **3.4 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES**

Die Ergebnisse der durchgeführten Bestandsanalyse lassen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung erwarten. Um das Maß dieser Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, muss sich die vorgesehene bauliche Entwicklung an landschaftsplanerischen Leitzielen orientieren. Dabei sollte sowohl den abiotischen, biotischen und ästhetischen Belangen wie auch den sozio-ökonomischen Bedingungen gleichermaßen Bedeutung beigemessen werden.

Für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich daraus folgende Zielvorstellungen:

#### Schutzgut Mensch

Der Schutz der menschlichen Gesundheit ist im Gründungsvertrag der EG (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften C 325/33, 24.12.2002, konsolidierte Fassung) als Ziel aufgelistet.

Beim Schutzgut Mensch sind Anforderungen im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit den Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), in der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) und der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) aufgeführt.

Zielvorgabe für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen nach dem BImSchG ist:

„Zweck dieses Gesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“ (§ 1 Abs. 1 BImSchG)

Umweltqualitätsziel für den Schutz des Menschen und seiner Gesundheit in den Planungsflächen ist es, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen zu erhalten.

Ziele bei Verwirklichung der Planungen

- Vermeidung von Belastungen (z.B. Lärm, Luftverunreinigung)
- Sicherung der Lebensgrundlagen
- Erhalt der Landschaft als Kultur- und Erholungsraum

#### Schutzgut Boden

Zielvorgabe für den Bodenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) ist:

„Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu Renaturierung, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen“ (§ 1 (3) Nr. 2 BNatSchG )

Zielvorgabe für den Bodenschutz nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist:

„Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“ (§ 1 BBodSchG)

Umweltqualitätsziel für den Bodenschutz in den Planungsflächen ist es, die Funktionsfähigkeit des Wirkungsgefüges Boden weitgehend zu erhalten und in belasteten Bereichen soweit möglich wieder-herzustellen.

Ziele bei Verwirklichung der Planungen

- Insgesamt schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Bei Auffüllung ist geogen geeignetes Material zu verwenden.
- Minimierung der für den Bodenwasserhaushalt zu erwartenden Beeinträchtigungen durch eine weitgehende Retention / Versickerung Regenwasser im Plangebiet selbst.
- Die Versiegelung des Bodens ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Wo möglich (z.B. Stellplätze, Zufahrten) sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Schadstoffeinträge jeglicher Art, z.B. durch unsachgemäßen Einsatz von Düngern und Pestiziden auf privaten Grünflächen u. ä. sind zu vermeiden.

#### Schutzgut Wasser

Zielvorgabe für Oberflächenwasser- und Grundwasserschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) ist:

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen [...] so zu schützen, dass 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter [...] auf Dauer gesichert sind.“ (§ 1 (1) BNatSchG)

Zielvorgabe für Oberflächenwasser- und Grundwasserschutz nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ist:

„... Natürliche oder naturnahe Gewässer sollen erhalten werden. bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. ... Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten; besteht kein natürliches Wasserrückhaltevermögen oder reicht dies nicht aus, ist es zu verbessern. ...“ (§ 12 WG)

Umweltqualitätsziel für den Wasserhaushalt in den Planungsflächen ist es, die Funktionsfähigkeit in naturraumspezifischer Ausprägung zu sichern.

Ziele bei Verwirklichung der Planungen (vgl. auch Schutzgut Boden)

- Sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Wasser
- Weitestgehende Trennung des Niederschlagabflusses vom Schmutzwasser
- Retention / Versickerung des Regenwasserabflusses
- Verhältnismäßig naturnahe Behandlung des Regenwassers Retentionsbereichen.
- Harmonische Integration dieses oberflächigen Entwässerungssystems in die öffentliche, so-weit erforderlich in die private Freiflächengestaltung.
- Anlage von Zisternen, Einsatz von Brauchwasser
- Regenwasser als Gestaltungselement und Spiel- bzw. Erfahrungsfeld für Kinder
- Die Zugänglichkeit und Wartungsfreundlichkeit der Entwässerungseinrichtungen ist zu gewährleisten.

#### Schutzgut Klima

Zielvorgabe für Klimaschutz und Lufthygiene nach dem BNatSchG und dem NatSchG BW ist:

„Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer

Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energie-versorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,“ (§ 1 (3) Nr. 4 BNatSchG)

Umweltqualitätsziel für das Klima in den Planungsflächen ist es, die Funktionsfähigkeit der klimatischen Abläufe und Wechselbeziehungen in ihrer charakteristischen Ausprägung langfristig zu erhalten und zu optimieren.

Ziele bei Verwirklichung der Planungen

- Die Versiegelung sollte auf das notwendigste Maß beschränkt werden.
- Schaffen von verdunstungsfähigen Oberflächen bzw. Strukturen, z.B. durch Verwendung offenerporiger Beläge, Fassadenbegrünung, Retention, Dachbegrünung u. ä.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zielvorgabe für den Arten- und Biotopschutz nach dem BNatSchG und dem Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG BW):

„wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,“ (§ 1 (3) Nr. 5 BNatSchG)

„Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen“. (§ 1 Abs. 9 NatSchG BW).

Ziele bei Verwirklichung der Planungen

- Die Versiegelung sollte auf das notwendigste Maß beschränkt werden.
- Schaffen von verdunstungsfähigen Oberflächen, Dachbegrünung etc.
- Belassung von Grünflächen im Gebiet Pflanzung von Bäumen und Gehölzen (z.B. als Bruthabitat für die Avifauna)
- Schaffung von Verbundlinien zwischen der Siedlung und der umgebenden Landschaft
- Streng geschützte Arten sind gesondert zu berücksichtigen

#### Schutzgut Landschaftsbild

Zielvorgabe nach dem BNatSchG und dem NatSchG BW ist:

„...dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft...“ (§ 1 (4) BNatSchG)

Ziele bei Verwirklichung der Planungen

- Eingrünung der Gebiete gegenüber der freien Landschaft
- Einbindung in die umgebende Landschaft

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist das Denkmalschutzgesetz und das Bundesimmissionschutzgesetz relevant.

Zielvorgabe für die Kultur- und Sachgüter nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist:

„Zweck dieses Gesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“ ( § 1 BIm-SchG)

Das Umweltqualitätsziel für die Kultur- und Sachgüter in den Planungsflächen ist es „die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken.“ (§ 1 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg)

Ziele bei Verwirklichung der Planungen

- Schutz der Kultur- und Sachgüter
- ggf. Bergung von Kulturdenkmalen

### 3.5 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Gebiets- und Vorhabensbeschreibung / voraussichtliche Umweltauswirkungen

Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem wird eine Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen und eine Sonderbaufläche von einer Wohnbaufläche umgewidmet.

Die folgende Tabelle stellt die neu aufgenommenen Flächen und ihre voraussichtlichen Umweltauswirkungen dar.

	Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Wertigkeit / Konfliktpotenzial (Empfindlichkeit gegenüber Bebauung)							
Fläche	Mensch, Wohnumfeld, Erholung	Boden / Fläche	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Land-schafts- und Ortsbild	Kultur- und Sachgüter	Gesamtbe-wertung
<b>Sonderbauflächen</b>								
A Neuweilerhof (Heiligenberg 1,8 ha)	gering	mittel / gering	gering	--	mittel bis hoch	mittel	--	gering bis mittel
B Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage (Salem 0,4 ha)	gering	gering / mittel	gering	gering bis mittel	--	gering	gering	gering bis mittel

### 3.6 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGS- UND KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Entsprechend der gesetzlichen Grundlage ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Grundsätzlich sind bei der Umsetzung des Vorhabens die möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter durchzuführen. In jedem Fall ist auf eine gute Ein- und Durchgrünung der geplanten Baugebiete zu achten.

<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V)</li> <li>- Erhalt vorhandener und Pflanzung neuer Gehölzstrukturen (V/M)</li> </ul>
<b>Boden/Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V)</li> <li>- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (M)</li> <li>- Reduzierung von Erdmassenbewegungen (M)</li> <li>- Es sollte möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen und dieser im Plangebiet wiederverwertet werden (M)</li> <li>- Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau, flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 "Bodenarbeiten" (M)</li> <li>- Vermeiden der Minderung von Deckschichten und Bodenverdichtungen (M)</li> <li>- Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase ist sicherzustellen (M)</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V)</li> <li>- Pflanzung neuer Gehölzstrukturen (V/M)</li> <li>- Retention von Niederschlagswasser (M)</li> <li>- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (M)</li> <li>- Reduzierung von Erdmassenbewegungen (M)</li> <li>- Es sollte möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen und dieser im Plangebiet wiederverwertet werden (M)</li> <li>- Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau, flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 "Bodenarbeiten" (M)</li> <li>- Vermeiden der Minderung von Deckschichten und Bodenverdichtungen (M)</li> <li>- Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase ist sicherzustellen (M)</li> </ul>

<b>Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V)</li> <li>- Pflanzung neuer Gehölzstrukturen (V/M)</li> <li>- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (M)</li> <li>- Energieeffizientes Bauen (M)</li> </ul>
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V)</li> <li>- Pflanzung neuer Gehölzstrukturen (V/M)</li> <li>- Verwendung von Natrium-Niederdruckdampflampen (M)</li> </ul>
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V)</li> <li>- Die vorgesehene Bebauung soll sich in die Landschaft einbinden (V)</li> <li>- Pflanzung neuer Gehölzstrukturen im Plangebiet und als Ortsabrundung (V/M)</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (M)</li> </ul>

Die Ermittlung der nötigen Kompensation erfolgt über die Eingriffs-Ausgleichsbilanz bzw. die Umweltprüfung auf Ebene Grünordnungs- und Bebauungsplan.

Aufgrund von Erfahrungswerten ist davon auszugehen, dass eine vollständige Kompensation im Plangebiet in fast allen Fällen der geplanten Flächen nicht möglich sein wird und Kompensationsmaß nahmen im räumlich funktionalen Zusammenhang außerhalb des Plangebiets durchzuführen sind. Nach Aussage des Landratsamtes Sigmaringen sind die geeigneten Rechtsmittel hierfür der öffentlich-rechtliche Vertrag und die Grunddienstbarkeit.

Die genaue Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und die Festlegung der Kompensationsflächen erfolgt auf der Ebene des Umweltberichts zum Bebauungsplan. Für die Regelung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets bieten sich die Rechtsmittel öffentlich-rechtlicher Vertrag und Grunddienstbarkeit an.

Die mögliche Lage von Kompensationsflächen wird in folgenden Planwerken beschrieben und zum Teil festgelegt:

- Landschaftsplan des GVV Salem mit Kompensationsflächenpool
- Ökokonto des GVV Salem
- Vorhandene Gewässerentwicklungspläne
- Entwicklungspläne für Natura 2000-Gebiete

### 3.7 WERTUNGSRAHMEN UMWELTBERICHT

<p>Schutzgut Boden/Fläche</p> <p>Bewertungskriterien (Bewertung der Bodenfunktionen nach Heft 31 Umweltministerium Baden-Württemberg)</p>	Bedeutung / Empfindlichkeit
<p>Rechtlicher Status</p> <p>Bodenschutzwald (§ 30 LWaldG)</p>	sehr hoch
<p>Eigenwert</p> <p>Geotope, seltene Böden, Standorte mit sehr hoher Bedeutung der Bodenfunktionen (mind. eine Bodenfunktion von besonderer Bedeutung)</p>	
<p>Standorte mit hoher Bedeutung der Bodenfunktionen (z.B. naturnahe (Wald-)Böden, extrem trockene/feuchte Böden, hohe Ertragsfähigkeit, besondere Filter- und Pufferfunktionen; hoher Versiegelungsgrad und Flächenverbrauch</p>	hoch
<p>Standorte mit mittlerer Bedeutung der Bodenfunktionen</p>	mittel
<p>Standorte mit geringer Bedeutung der Bodenfunktionen (z.B. vorbelastete/teilversiegelte Böden)</p>	gering
<p>Standorte mit sehr geringer Bedeutung der Bodenfunktionen (stark vorbelastete/versiegelte Böden); geringer Versiegelungsgrad</p>	sehr gering
<p>Schutzgut Wasser</p> <p>Bewertungskriterien</p>	Bedeutung / Empfindlichkeit
<p>Rechtlicher Status</p> <p>Wasserschutzgebiete Zonen I und II gesetzliche Überschwemmungszonen (z.B. Donau)</p>	sehr hoch
<p>Eigenwert</p> <p>bedeutende Quellen / Quellhorizonte (z.B. Karstquellen, Quellhänge)</p>	
<p>Rechtlicher Status</p> <p>Wasserschutzgebiet Zone III, Wasserschongebiete schutzbedürftige Bereiche für die Wasserwirtschaft (Regionalplan)</p> <p>Eigenwert / Funktionserfüllung</p> <p>Fließgewässer (inkl. der potenziellen/realen Überschwemmungsgebiete: Auen)</p> <p>Stillgewässer, einzelne Wasseraustritte; Quellen, bedeutende Grundwasser-</p>	hoch

vorkommen und deren Neubildungsgebiete	
Eigenwert / Funktionserfüllung weniger bedeutende Grundwasservorkommen und deren Neubildungsbereiche bedeutende Grundwasservorkommen mit ausreichenden Deckschichten untergeordnete Fließgewässer (Gräben)	mittel
Eigenwert / Funktionserfüllung keine bekannten Grundwasservorkommen, keine Vorkommen von Oberflächengewässern	gering
Belastungsgebiete (versiegelte Flächen, erheblich schadstoffbelastete Flächen)	sehr gering
Schutzgut Pflanzen und Tiere Bewertungskriterien	Bedeutung / Empfindlichkeit
Rechtlicher Status Naturschutzgebiete (Beeinträchtigung), bedeutende geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG: Verlust / überregional bedeutsame Flächen für den Biotop- und Artenschutz (z.B. gemäß FFH-Richtlinie Ramsarkonvention, Bundesartenschutzabkommen), Naturdenkmäler (Verlust) Eigenwert Landesweit bedeutende Biotope sowie Vorkommen von gefährdeten / seltenen Pflanzen und Tieren	sehr hoch
Rechtlicher Status Landschaftsschutzgebiete, geschützte Grünbestände bedeutende geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG: Beeinträchtigungen Grünzäsuren gem. Landschaftsplan und Leitbild, Regionale Grünzüge, Naturpark „Obere Donau“ Eigenwert regional bedeutende Räume für den Biotop- und Artenschutz sowie für Tierwanderungen, Waldflächen Streuobstbestände von mind. 0,1-1 ha und älter als 10 Jahre oder mit einer Fläche von mehr als 1 ha, oder kleinere Bestände mit Bäumen älter als 50 Jahre Lebensräume von bedrohten Pflanzen und Tieren (RL)	hoch

Flächen, die sich für die Entwicklung von regional bedeutenden Lebensräumen eignen (regionale Biotopverbundlinien)	
<p>Eigenwert</p> <p>mäßig naturnahe Räume mit lokaler Bedeutung</p> <p>Streuobstbestände mit einer Fläche unter 1 ha und Bäumen jünger als 50 Jahre</p> <p>Biotopverbundlinien von Lebensräumen sowie Wanderwege von Tieren mit lokaler Bedeutung</p> <p>Vorkommen lokal seltener Arten</p> <p>Innerstädtischer Park und Grünräume mit durchschnittlicher Artenvielfalt</p> <p>Landwirtschaftliche Nutzflächen noch artenschutzrelevant</p>	mittel
<p>Eigenwert</p> <p>für Pflanzen und Tiere wenig relevante Räume, landwirtschaftliche Nutzflächen, in denen nur noch Arten eutropher Standorte vorkommen; geringe Artenzahl</p>	gering
Siedlungsgebiete mit starker Versiegelung, Straßen, vorbelastete Flächen	sehr gering
<p>Schutzgut Klima / Luft</p> <p>Bewertungskriterien</p>	Bedeutung / Empfindlichkeit
<p>Funktionserfüllung</p> <p>Gebiete mit lufthygienischer Wirkung (z.B. Wälder)</p> <p>Luftaustauschbahnen zwischen Kaltluftproduktionsflächen und belasteten Siedlungsgebieten (insbesondere zu Tallagen mit geringem Kaltluftabfluss)</p> <p>Gebiete mit bioklimatischen Gunstlagen (Südhänge)</p>	sehr hoch / hoch (je nach Siedlungs- bzw. Erholungsrelevanz der klimatischen Funktionen)
<p>Funktionserfüllung</p> <p>Räume mit geringen klimatischen Ausgleichsfunktionen (versiegelte/schadstoffbelastete Räume)</p> <p>windoffene Lagen</p> <p>siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (offene Ackerfläche)</p> <p>Luftaustauschbahnen zu Siedlungsgebieten</p>	mittel
Funktionserfüllung	gering

<p>Räume mit hoher Vorbelastung (Versiegelung / Schadstoffbelastungen (z.B. entlang von Hauptverkehrswegen, Gewerbegebiete, dicht bebaute Siedlungsgebiete)</p> <p>nicht siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (offene Acker- und Grünlandflächen mit siedlungsabgewandtem Abfluss / nur lufthygienisch belastete Siedlungsräume)</p>	
<p>Klima - Belastungsgebiete: Siedlungsgebiete mit hoher Versiegelung, Straßen, Gewerbegebiete</p>	<p>sehr gering</p>
<p>Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild</p> <p>Bewertungskriterien</p>	<p>Bedeutung / Empfindlichkeit</p>
<p>Rechtlicher Status</p> <p>regionale Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>geschützte Grünbestände, regionale Grünzüge</p> <p>Eigenwert</p> <p>markante Aussichtspunkte, Sichtbeziehungen und geländemorphologische Ausprägungen</p> <p>struktureiche Landschaftsräume, weit einsehbare Landschaftsräume</p> <p>sensitiv besonders ansprechende Räume (Ensemblewirkung)</p> <p>kulturhistorisch bedeutsame Denkmäler, Landschaften, Wege und Sichtbezüge</p>	<p>sehr hoch bis hoch (je nach Ausprägung)</p>
<p>Eigenwert</p> <p>durchschnittlich strukturierte Landschaftsteile</p> <p>Räume mit mittlerer Einsehbarkeit</p> <p>Erlebnisraum von kulturhistorisch bedeutenden Landschaftsräumen</p>	<p>mittel</p>
<p>Eigenwert</p> <p>strukturarme oder hoch bis mittel vorbelastete Landschaftsteile / geringe Einsehbarkeit</p>	<p>gering</p>
<p>Gewerbegebiete, Straßen, Landschaftsschäden</p>	<p>sehr gering</p>

Schutzgut	Bewertungskriterien	Bedeutung / Empfindlich- keit
Wohnumfeld / Erholung	Funktionserfüllung  Lärm- und schadstoffsensible Nutzungen: Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Sanatorien, Kur- und Parkanlagen	sehr hoch
	Funktionserfüllung  Wohnumfeld mit hohen Erholungsqualitäten (vielfältig strukturiert, ruhig, schadstoffarm) / bedeutende bzw. stark frequentierte Erholungsräume mit ausreichender Erschließung; Landschaftsräume mit erholungsrelevanter Ruhe < 45-50 dB und/oder günstigem Bioklima	hoch
	Funktionserfüllung  mäßig vielfältig strukturierte bzw. frequentierte Erholungsräume  wohngebietsnahe Ortsrandlagen  Bereiche mit mäßiger Ruhe, Luftqualität, Bioklima (geringfügig vorbelastet)	mittel
	Funktionserfüllung  vorbelastete, strukturarme Landschaftsbereiche, die nicht primär für Erholung geeignet sind	gering
	Für Erholung ungeeignete Räume: Gewerbegebiete, Straßen + Immissionsraum beidseitig)	sehr gering
Kulturelle Güter	Eigenwert / Rechtlicher Status  Bodendenkmäler, Baudenkmäler inkl. deren Erlebnisraum  kulturhistorisch bedeutsame Einzelelemente / Landschaftsräume, Wegebezüge mit dazugehörigem Erlebnisraum	

Schutzgut Emissionen/Abfall Bewertungskriterien	Bedeutung / Empfindlich- keit
Nutzungen mit sehr hohen Emissionen und Abfallproduktion (Gewerbegebiet, Sondergebiete)	sehr hoch bis hoch (je nach Ausprägung)
Nutzungen mit mittleren Emissionen und Abfallproduktion (Gewerbegebiete, Sondergebiete)	mittel
Nutzungen mit geringen Emissionen und Abfallproduktion (Gewerbegebiete, Sondergebiete)	gering
Nutzungen mit sehr geringen Emissionen und Abfallproduktion (Wohnbaugebiete)	sehr gering
Schutzgut Risiken Bewertungskriterien	Bedeutung / Empfindlich- keit
Nutzungen mit sehr hohem bis hohem Risikograd (Produktion benötigt giftige bzw. gefährliche Stoffe, Produktion von entflammaren Stoffen)	sehr hoch bis hoch (je nach Ausprägung)
Nutzungen mit mittlerem Risikograd (Gewerbliche Nutzung mit Risikostoffen)	mittel
Nutzung mit geringem Risikograd (gewöhnliche gewerbliche Nutzung)	gering
Nutzung mit sehr geringem Risikograd (Wohnbebauung)	sehr gering

**Grobeinschätzung des Konfliktpotenzials einer Entwicklungsfläche / Gesamtbewertung Landschaftsökologie - Aggregation der Schutzgüter**

Gesamtbeurteilung	Bewertung der Schutzgüter
sehr hoch	mindestens ein Schutzgut sehr hoch empfindlich
hoch	mindestens drei Schutzgüter hoch empfindlich
mittel	mindestens ein Schutzgut hoch oder mindestens drei Schutzgüter mittel empfindlich
gering	zwei oder weniger Schutzgüter mittel empfindlich
sehr gering	Mindestens drei Schutzgüter sehr gering empfindlich, kein Schutzgut mittel empfindlich

#### **4. DECKBLATT ZUR 13. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 GVV SALEM**

Siehe Anlagen:

A Ausschnitt 13. Änderung FNP Heiligenberg – Maßstab 1:5000

B Ausschnitt 13. Änderung FNP Salem - Maßstab 1:5000