

Verwaltungsgemeinschaft Hexental (VG)

6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans für die Bereiche „In den Haseln Ost“ (Flst.Nrn. 475/2 und 477) und „Dohlenbrunnen“ (Flst.Nrn. 53/1 und 54) in der Gemeinde Wittnau

Deckblattänderung mit 2 Änderungsbereichen
Begründung
Flächensteckbriefe
Umweltbericht mit
Spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung - Relevanzprüfung

Stand: 30.03.2023
Fassung: Feststellungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

fsp.stadtplanung

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

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG	2
2	LAGE DER ÄNDERUNGSBEREICHE.....	3
3	VERFAHREN.....	4
3.1	Allgemeines	4
3.2	Verfahrensdaten	4
4	RAUMORDNUNG	5
5	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
6	INHALT DER PLANÄNDERUNG	7
6.1	Bedarfsnachweis im Bebauungsplan	7
6.2	Inhalt der Änderung.....	9
7	STANDORTALTERNATIVEN	10
8	FLÄCHENBILANZ	14
9	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	15
10	ERSCHLIEßUNG	15
11	UMWELTBELANGE.....	16

ANHANG

- **Flächensteckbriefe**

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 16

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental wurde am 15.05.2009 rechtswirksam. In der Vergangenheit wurden insgesamt fünf Flächennutzungsplanänderungen durchgeführt, beziehungsweise begonnen. Vorliegend handelt es sich daher um die 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung.

Anlass für diese Flächennutzungsplanänderung ist die anhaltend große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Wittnau, die die Gemeinde veranlasst, für die ortsansässige Bevölkerung eine neue Wohnbaufläche auszuweisen. So soll der Wegzug vor allem junger Familien aus der Gemeinde verhindert werden. Gleichzeitig steigt jedoch auch der Bedarf nach alternativen Wohnformen vor allem für junge und ältere Menschen, die gerne in der Gemeinde bleiben würden, bisher jedoch kaum angemessenen Wohnraum finden. Eine der baulichen Entwicklungen in der Gemeinde wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplans „In den Haseln Süd“ (Rechtskraft 03.03.2004) ermöglicht, hier wurde im Osten von Wittnau nordöstlich der Straße In den Haseln eine Bebauung mit 4 Bauplätzen ermöglicht. Durch diese Bebauung nordöstlich der Straße wurde die schon bestehende Bebauung im Osten von Wittnau fortgeführt, diese ist geprägt davon, dass die Straße In den Haseln nur einseitig bebaut ist und sich daran nach Nordwesten anschließend eine zwei- bis dreireihige Wohnbebauung anschließt. Diese Entwicklung führt schon seit Jahren zu einer Diskussion bezüglich einer möglichen Bebauung südlich der Straße, so dass im Sinne eines Lückenschlusses die bestehende Bebauung ergänzt werden kann. Auch im Sinne einer nachhaltigen Nutzung der bestehenden Erschließung soll nun hier eine Bebauung ermöglicht werden. Dies wurde vor allem durch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer möglich, so dass die Gemeinde schon im Jahr 2019 beschloss, hier einen Bebauungsplan aufzustellen und eine etwa 1,1 ha große Fläche für eine Wohnbebauung zu entwickeln.

Das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans „In den Haseln Ost“ sollte als Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden. Die Offenlage wurde bereits durchgeführt. Die Anwendbarkeit dieses Verfahrens gemäß § 13b BauGB ist jedoch an definierte Rahmenbedingungen gebunden, unter anderem darf die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt werden. Im Zuge der Offenlage zum Bebauungsplan wurde von den verschiedenen Raumordnungsbehörden darauf hingewiesen, dass die überplante Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. Zwar ist eine Entwicklung als Wohngebiet auch ohne die Darstellung im Flächennutzungsplan möglich, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass der Bedarf nach zusätzlichen Wohngebieten hinreichend dargestellt werden kann. Da dieser im vorliegenden Fall nicht vollständig dargelegt werden konnte (siehe Kapitel 6.1), wurde zwischen den Raumordnungsbehörden und der Gemeinde abgestimmt, im Rahmen einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung einen Flächentausch vorzunehmen. Ziel ist es, eine im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche, in diesem Fall die geplante Mischbaufläche „Dohlenbrunnen“ im Ortsteil Biezychhofen, wieder in eine landwirtschaftliche Nutzung umzuwandeln und im Gegenzug dazu, die nun geplante Wohnbaufläche im Bereich des Bebauungsplans „In den Haseln Ost“ als Wohnbaufläche darzustellen.

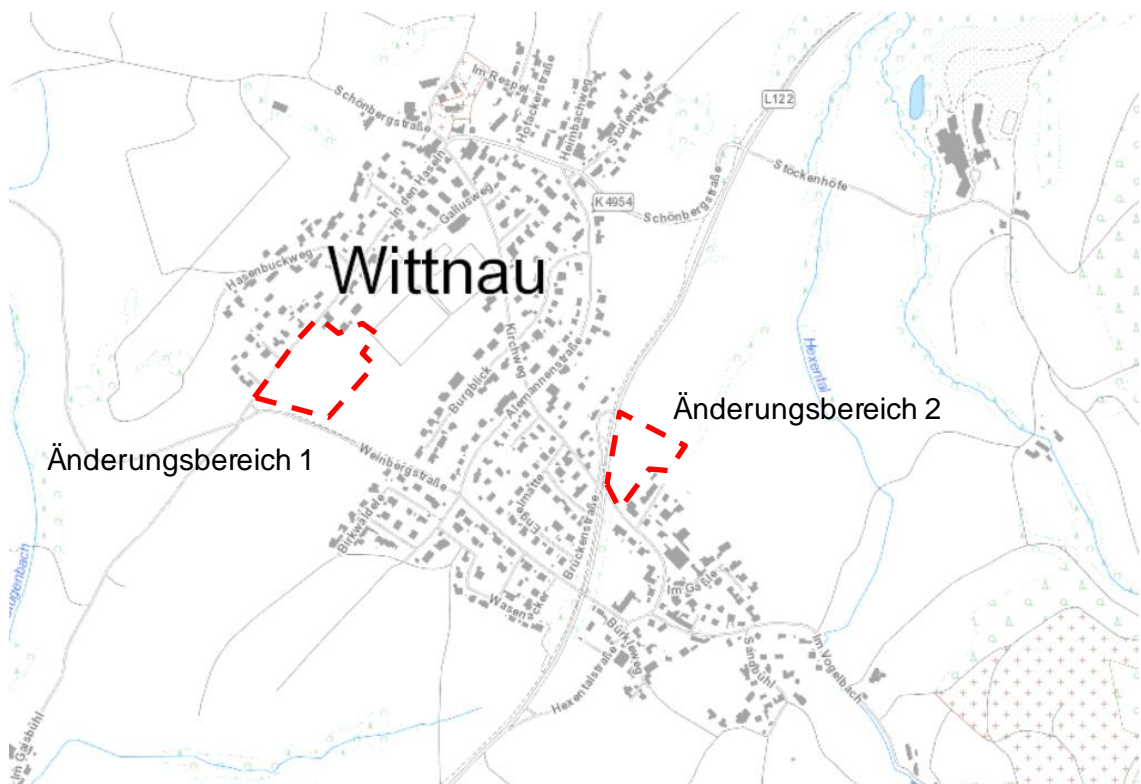
Durch die vorliegende, 6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans, sollen nun die Voraussetzungen geschaffen werden, dass auf der maßgebenden Fläche (Änderungsbereich 1) ein Wohngebiet entwickelt werden kann. Im Rahmen einer aktiven Grundstückspolitik strebt die Gemeinde hier zeitnah den Beschluss des Bebauungsplans „In den Haseln Ost“ an, um der ortsansässigen Bevölkerung ein angemessenes Wohnraumangebot zur Verfügung zu stellen.

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 16

2 LAGE DER ÄNDERUNGSBEREICHE

Die vorliegende 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung umfasst zwei Änderungsbereiche, die in Form einer sogenannten Deckblattänderung dargestellt werden. Der Änderungsbereich 1 im Bereich „In den Haseln Ost“ mit einer Größe von ca. 1,1 ha, liegt im Osten der Gemeinde Wittnau, westlich der Straße In den Haseln und schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Das Plangebiet wird begrenzt im Nordwesten durch die Straße In den Haseln, im Südwesten durch die Weinbergstraße und im Osten durch die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, beziehungsweise die Sportstätten der Gemeinde. Das Plangebiet wird durch die Straße In den Haseln und die Weinbergstraße erschlossen und kann somit ökonomisch an die bestehenden Verkehrswege angeschlossen werden. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Fläche, in kleinen Teilbereichen im Osten auch als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportstätten dargestellt.



Gemeinde Wittnau mit der Darstellung der zwei Änderungsbereiche (eigene Darstellung auf der Kartengrundlage der LUBW, Stand April 2022, o.M.)

Der Änderungsbereich 2 liegt im Norden des Ortsteils Biezhofen in Wittnau, direkt an der Landesstraße L122. Er ist im wirksamen Flächennutzungsplan als geplantes Mischgebiet dargestellt und kann über die Hexentalstraße erschlossen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,55 ha. Es wird im Süden und Osten von der bestehenden Bebauung begrenzt, im Westen von der Landesstraße und im Norden von landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich als Weideland genutzt, zum Teil auch als Garten und Obstwiese.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 16

3 VERFAHREN**3.1 Allgemeines**

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Hexental die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, welche die baulichen und sonstigen Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Rahmen der vorliegenden, 6. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Zur Ermittlung, in welchem Umfang der Detaillierungsgrad die Belange des Umweltschutzes in die Flächennutzungsplanänderung Eingang finden müssen, wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, an dem alle Fachbehörden beteiligt werden.

Ebenso werden zwei Flächensteckbriefe der Begründung beigelegt. Diese geben eine Übersicht über die wichtigsten Belange der Planung, die Gesamtabwägung und Hinweise für nachgelagerte Verfahren.

3.2 Verfahrensdaten

25.04.2022	Die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental fasst den Aufstellungsbeschluss für die 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung.
04.07.2022	Die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental billigt den Vorentwurf zur 6. punktuellen Flächen-nutzungsplanänderung und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
04.07.2022	Die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB für den Fall, dass sich durch die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung keine wesentlichen Änderungen ergeben.
08.08. 2022 bis 23.09.2022	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 01.08.2022 mit Frist bis 23.09.2022	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Scoping gem. § 4 (1) BauGB
28.11.2022 bis 09.01.2023	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 16

Anschreiben vom
23.11.2022 mit Frist
bis 09.01.2023

Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

30.03.2023

Die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental behandelt die in den Offenlagen eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung.

4**RAUMORDNUNG**

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 die Gemeinde Wittnau sind die Ziele des aktuellen Regionalplans „Südlicher Oberrhein“ maßgebend.

Beide Änderungsbereiche befinden sich im Regionalplan auf Flächen ohne eine regionalplanerische Aussage (siehe folgende Abbildung). Damit werden durch die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung die Ziele des Regionalplans nicht tangiert. Südlich des Änderungsbereichs 1, jenseits der Weinbergstraße wird ein Regionaler Grünzug dargestellt, der zwischen den Orten Wittnau und Sölden die freie Landschaft erhalten und schützen soll. Dieser regionale Grünzug wird durch die Planungen jedoch nicht verändert.



Ausschnitt des aktuellen Regionalplans „Südlicher Oberrhein“ mit Änderungsbereichen (genordet; ohne Maßstab)

Die Gemeinde Wittnau ist als Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg zugeordnet (Regionalplan Südlicher Oberrhein Punkt 2.1.2.) Die Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg soll so entwickelt werden, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum Freiburg wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden. Die

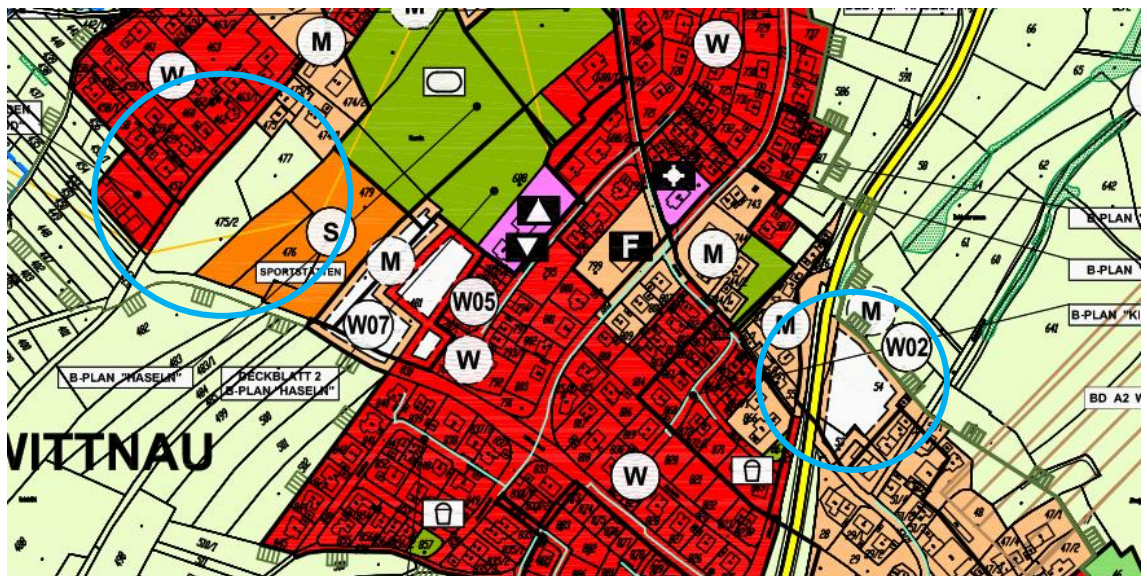
BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 16

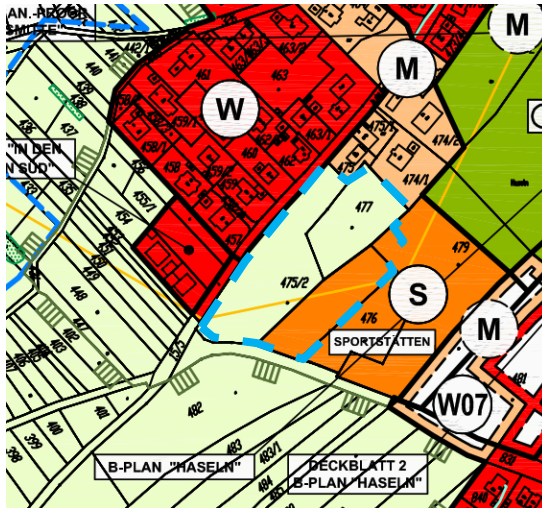
engen strukturellen Verflechtungen zum Verdichtungsraum sowie die infrastrukturelle Anbindung auf leistungsfähige Anknüpfungspunkte an den öffentlichen Personennahverkehr erlauben zusätzliche Siedlungsflächen in den dargestellten Siedlungsbereichen. Gleichzeitig sind die Potenziale zur Eigenentwicklung zu sichern. Die Gemeinde Wittnau wird dem Mittelbereich Freiburg zugeordnet. Die Mittelbereiche sind die Verflechtungsbereiche der Mittelzentren, in denen der gehobene und spezialisierte Bedarf gedeckt werden soll. Sie sind wichtige Bezugsräume der Bevölkerung, in denen ein Großteil der überörtlichen Lebensbeziehungen (Versorgung, Arbeit, Bildung, Freizeit) stattfindet und besonders enge wirtschaftliche und verkehrliche Verflechtungen bestehen.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

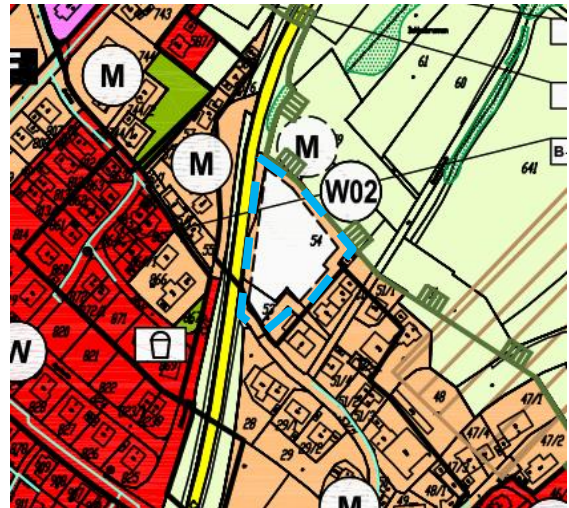
Im aktuellen, wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental aus dem Jahr 2009, ist der Änderungsbereich 1 überwiegend als landwirtschaftliche Fläche und in einem kleinen Teilbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sportstätten dargestellt. Der Änderungsbereich 2 ist als geplante Mischbaufläche (W02) dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental (2009) mit Darstellung der Änderungsbereiche (genordet; ohne Maßstab)



Änderungsbereich 1



Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich 1 grenzt südöstlich an die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße In den Haseln an. Im Norden liegt eine Mischbaufläche, im Osten die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sportstätten. Im Süden liegen landwirtschaftliche genutzte Flächen. Auch im weiteren Verlauf nach Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an, während im Norden und Osten der Ortskern von Wittnau liegt. Die Flächen südlich der Weinbergstraße sind Teile des Landschaftsschutzgebietes „Schönberg“ (Nr. 3.15.015). Das Plangebiet ist etwa 1,1 ha groß. Etwa 0,3 ha dieser Fläche sind heute als Sonderbaufläche dargestellt, die verbleibenden 0,80 ha sind landwirtschaftliche Flächen. Darüber hinaus liegt eine Freileitung in Plangebiet, die im Zuge der konkreten Bebauungsplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Der Änderungsbereich 2 liegt im Norden des Ortsteils Biezighofen, direkt an der Landesstraße L122. Es ist im Süden und Osten von Mischbauflächen umgeben und auch gegenüber der Landesstraße grenzt eine Mischbaufläche an. Im Norden des Plangebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zusätzlich im Landschaftsschutzgebiet „Östliches Hexental“ (Nr. 3.15.045) liegen. Da der Bereich gemäß der heutigen Nutzung im Flächennutzungsplan zukünftig wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden soll, werden keine negativen Auswirkungen bzw. Konflikte erwartet.

6 INHALT DER PLANÄNDERUNG

6.1 Bedarfsnachweis im Bebauungsplan

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Wittnau will die Gemeinde das Wohngebiet „In den Haseln Ost“ entwickeln. Das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans sollte als Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden. Die Offenlage wurde bereits durchgeführt. Die Anwendbarkeit dieses Verfahrens gemäß § 13b BauGB ist jedoch an definierte Rahmenbedingungen gebunden, unter anderem darf die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt werden. Im Zuge der Offenlage zum Bebauungsplan wurde von den verschiedenen Raumordnungsbehörden darauf hingewiesen, dass die überplante Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. Zwar ist eine Entwicklung als Wohngebiet auch ohne die Darstellung im Flächennutzungsplan möglich, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass der Bedarf nach zusätzlichen Wohngebieten hinreichend

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 16

dargestellt werden kann. Daraufhin wurde im Rahmen des Bebauungsplans eine Bedarfsermittlung durchgeführt, die im Folgenden wiedergegeben wird:

Der hohe Wohnbauflächenbedarf in Wittnau zeichnet sich bereits seit einiger Zeit ab und wird verdeutlicht durch die seit Bekanntwerden des Baugebiets noch vor Beginn der Baulandreifmachung ständig steigende Zahl der Interessenten. Mit Stand 21.06.2021 liegen bereits 120 Anfragen für Wohnbauflächen vor. Dies entspricht einer etwa 6-fachen Überzeichnung der zur Verfügung stehenden Bauplätze.

Seitens des planungsrechtlich maßgebenden Regionalplans Südlicher Oberrhein werden Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung und eine Methodik zur Bedarfsermittlung vorgegeben, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg Stand 2019 mit 1.516 Personen. Gemäß Punkt 2.4.1.1 des Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Gemeinde Wittnau als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen kann als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor in Höhe von bis 0,25 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt werden. Dies entspräche einem jährlichen Zuwachs von ca. 3,8 EW / Jahr. Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors wird eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar angenommen.

Die letzten Bebauungsplanungen und Baulandentwicklungen wurde im Jahr 2004 mit dem Bebauungsplan „In den Haseln Süd“ für 4 Bauplätze und dem Bebauungsplan „Hofackerstraße“ für 2 Bauplätze (Bebauungsplan Rechtskraft 01.03.2016) durchgeführt.

Entsprechend der Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Plansatz 2.4.0.3 (3) Z) sind verfügbare Wohnbauflächen in unbeplanten Innenbereichen sowie in Bauleitplänen ausgewiesene, noch nicht bebaute Flächen auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen. Nicht in Abzug zu bringen sind im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbauflächen, die noch nicht umgesetzt sind bzw. für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Für die Gemeinde Wittnau wurden die Baulücken anhand eines Luftbilds, ohne baurechtlicher Prüfung überschlägig ermittelt. Damit stellt es kein Baulückenkataster dar, sondern dient lediglich der ungefähren Ermittlung der in Abzug zu bringenden Baulücken.

Damit ergeben sich insgesamt 12 Baulücken, was bei einer durchschnittlich angenommenen Grundstücksgröße von 500 qm einer Gesamtgröße von 0,6 ha entspricht. Bei einer zugrunde gelegten Aktivierungsrate von 8,3 % in den nächsten fünf Jahren ergibt sich ein Innenentwicklungspotential von rund 500 m².

In einer gemeinsamen Besprechung mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Referat 21, Raumordnung am 21.12.2021 wurde der Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Wittnau ausführlich besprochen. In Anbetracht des vorhandenen Siedlungsdrucks in Bezug auf die Eigenentwicklung der Gemeinde ist für den kurzfristigen Bedarf der Gemeinde Wittnau aus regionalplanerischer Sicht ein maximales Wohnbauflächenpotential von 0,7 ha Wohnbaufläche möglich.

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 16

Der Bebauungsplan hat eine Gebietsfläche von 10.900 m². Somit ergibt sich ein Flächenüberschuss in Bezug auf den Flächenbedarf von ca. 0,4 ha. Der Regionalverband Südlicher Oberrhein schlägt vor, diese Flächen von ca. 0,4 ha im Rahmen eines Flächentauschs auf Flächennutzungsplanebene (FNP), durch eine punktuelle Änderung des FNP, zu kompensieren. Eine mögliche Fläche wäre die Mischgebietsfläche östlich der L122, mit einem Flächenanteil von ca. 0,55 ha.

Der Umrechnungsfaktor von MI Flächen zu WA Flächen liegt bei ca. 0,5 so dass durch den Flächentausch der MI Fläche zugunsten der WA Fläche den Zielen der Raumordnung entsprochen werden kann.

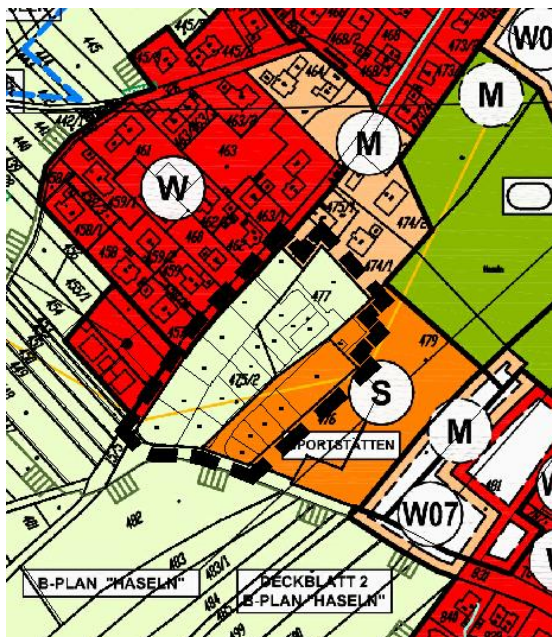
Begründung zum Bebauungsplan „In den Haseln Ost“
Stand Satzungsbeschluss, 25.04.2022

Entsprechend der Abstimmung mit den verschiedenen Behörden soll dementsprechend nun der Flächennutzungsplan geändert werden.

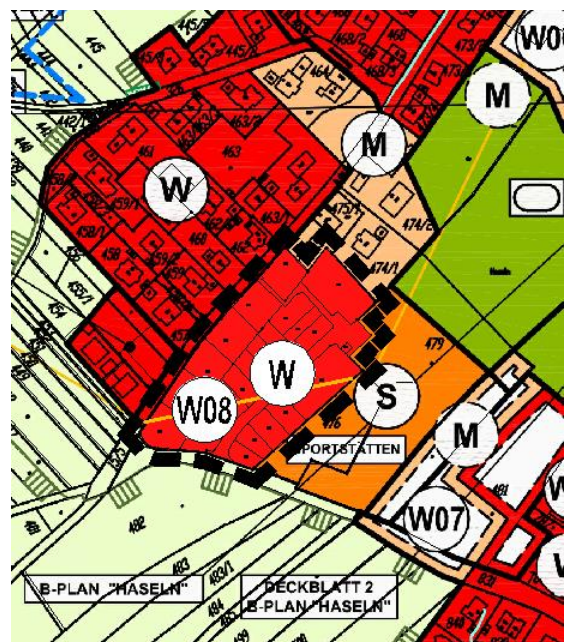
6.2 Inhalt der Änderung

Im Zuge des angestrebten Flächentausches soll nun die Fläche des Änderungsbereiches 1 insgesamt als Wohnbaufläche W08 „In den Haseln Ost“ dargestellt werden. Auch wenn in Anlehnung an die Bedarfsermittlung eigentlich nur eine Fläche von 0,4 ha durch die Flächentausch kompensiert werden muss und der verbleibende Teil über eine Berichtigung des Flächennutzungsplans überplant werden könnte. Aus praktischen und plangraphischen Gründen soll auf diese Zweiteilung jedoch verzichtet und das gesamte Plangebiet mit in die nun vorliegende 6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans mit einbezogen werden.

Änderungsbereich 1



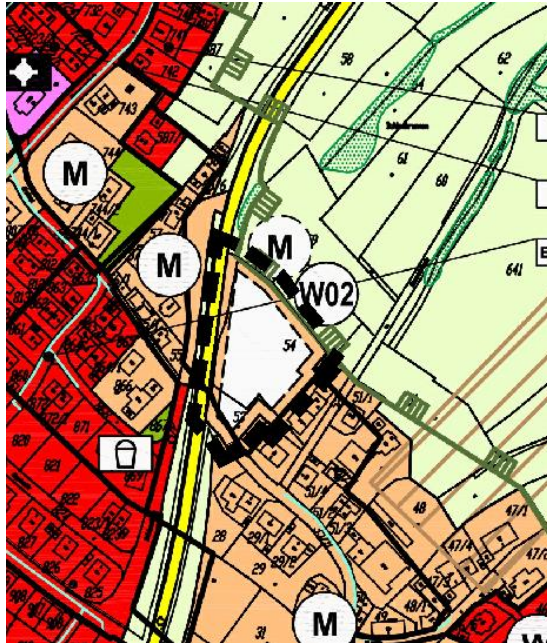
Bisher



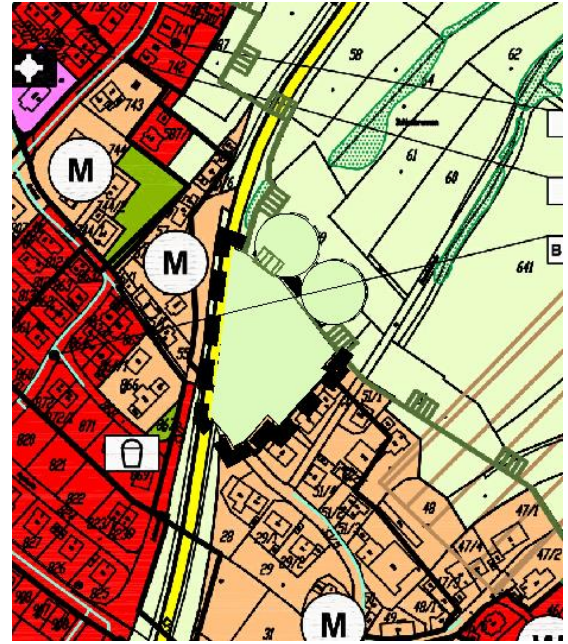
Darstellung im Zuge der 6. FNP-Änderung

BEGRÜNDUNG

Änderungsbereich 2



Bisher



Darstellung im Zuge der 6. FNP-Änderung

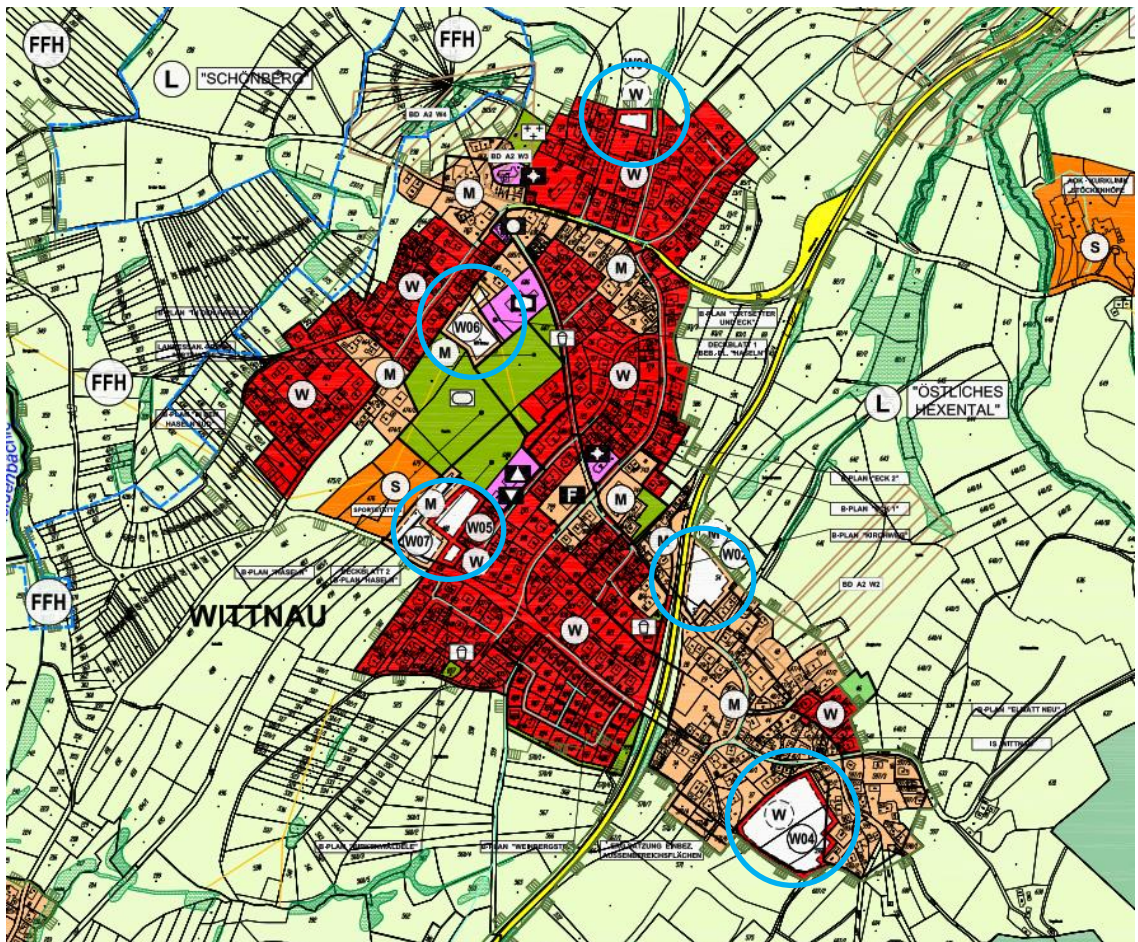
Beim Aufbringen des Deckblatts auf den bestehenden Flächennutzungsplan im Umfeld des Änderungsbereichs 2 werden die Bezeichnungen der bisherigen geplanten Mischbaufläche (M), sowie die Bezeichnung „W02“ durch einen kreisrunden Teilausschnitt, der landwirtschaftliche Fläche dargestellt, überlagert. Die Zuordnungslinie, sowie die Abgrenzung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes werden ebenfalls übernommen.

7 STANDORTALTERNATIVEN

Die Gemeinde Wittnau möchte im Bereich „In den Haseln Ost“ eine Wohnbaufläche entwickeln. Der nun vorliegende Flächentausch im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental soll hierfür die Grundlage bilden. Für diesen Flächentausch wurden die verschiedenen Möglichkeiten näher untersucht. Insgesamt sind im wirksamen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Wittnau 5 Flächen als geplante Wohnbau- oder Mischbauflächen dargestellt, die dementsprechend für einen Flächentausch herangezogen werden könnten:

- W01 Heimbach	Wohnbaufläche	0,16 ha
- W02 Dohlenbrunnen	Mischbaufläche	0,55 ha
- W04 Sandbühl	Wohnbaufläche	1,30 ha
- W05 / W07 Gaisbühl	Wohn- und Mischbaufläche	1,08 ha
- W06 Ortsmitte	Mischbaufläche	0,51 ha

BEGRÜNDUNG



Wirksamer Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental für den Ort Wittnau mit Hervorhebung der möglichen Tauschflächen (eigene Darstellung)

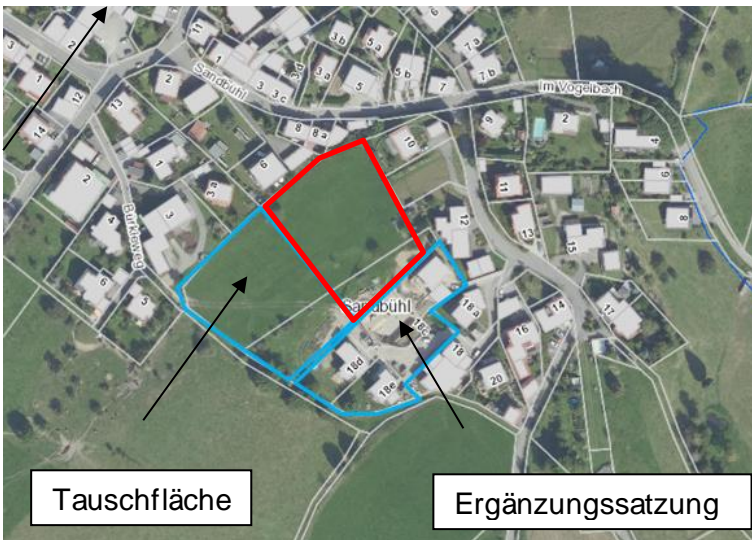
Bei genauerer Prüfung der einzelnen Flächen wird deutlich, dass 2 Flächen bereits durch die Aufstellung eines Bebauungsplans entwickelt wurden. So wurde für das Gebiet W01 im Jahr 2016 der Bebauungsplan „Hofackerstraße“ aufgestellt, der das Gebiet als Wohngebiet ausweist. Auch für den Bereich der Ortsmitte wurde der Bebauungsplan „Haseln – Sportstätten“ aufgestellt und seitdem schon zweimal geändert. Dieser setzt die verschiedenen Bereiche als Mischgebiete oder Grünflächen fest. Beide Flächen stehen damit für einen Flächentausch nicht mehr zur Verfügung, auch wenn die Bebauung im Bereich der Hofackerstraße noch nicht realisiert wurde.

Dementsprechend stehen noch 3 Flächen zur Verfügung, die alle noch nicht entwickelt sind und auch eine ausreichende Flächengröße für den Tausch aufweisen.

BEGRÜNDUNG

Sandbühl

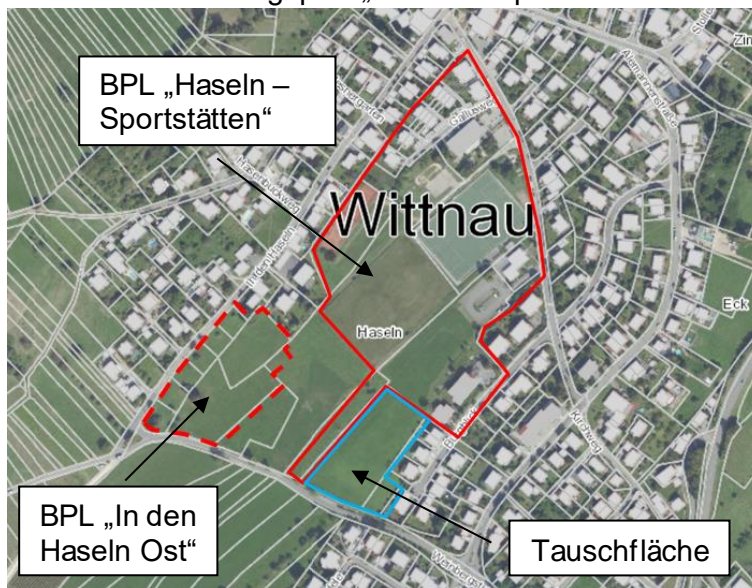
Die Fläche liegt im Ortsteil Biezighofen und hat im Flächennutzungsplan eine Größe von 1,3 ha. Davon wurde jedoch ein Teil durch die Ergänzungssatzung „Sandbühl“ von 2014 entwickelt und einer Wohnbebauung zugeführt, die auch bereits realisiert ist. Dadurch hat die Fläche heute noch eine Größe von knapp 1,0 ha. Im Zuge eines Flächentausches würde die Fläche um 0,4 ha verkleinert werden, so dass im nördlichen Bereich (rote Umrandung) eine Entwicklung weiterhin möglich wäre. Die Tauschfläche wird heute landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Nur im Süden sind vereinzelt Baum- und Strauchstrukturen enthalten, die eine gewisse ökologische Wertigkeit aufweisen. Im Süden wird das Plangebiet durch einen Feldweg begrenzt, der auch gleichzeitig die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Östliches Hexental“ darstellt.



Darstellung der Entwicklungsfläche Sandbühl mit der Abgrenzung der Ergänzungssatzung und der fraglichen Tauschfläche (Quelle: eigene Darstellung auf der Basis der Karte der LUBW, Stand Oktober 2022)

Gaisbühl

Die Fläche liegt im Ortsteil Wittnau und hat im Flächennutzungsplan eine Größe von zusammen 1,08 ha. Davon ist der westliche Teilbereich als geplante Mischbaufläche dargestellt, der östliche als geplante Wohnbaufläche. Auch hier ist ein kleiner Teilbereich durch den Bebauungsplan „Haseln – Sportstätten“ bereits überplant, so dass die Fläche noch eine Größe von 0,73 ha aufweist.



Darstellung der Entwicklungsfläche Gaisbühl mit der Abgrenzung der bestehenden Bebauungspläne und der fraglichen Tauschfläche (Quelle: eigene Darstellung auf der Basis der Karte der LUBW, Stand Oktober 2022)

BEGRÜNDUNG

Auch diese Fläche wird heute landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt und weist wenig ökologisch wertige Strukturen auf. Auch hier grenzt im Süden das Landschaftsschutzgebiet „Östliches Hexental“ an.

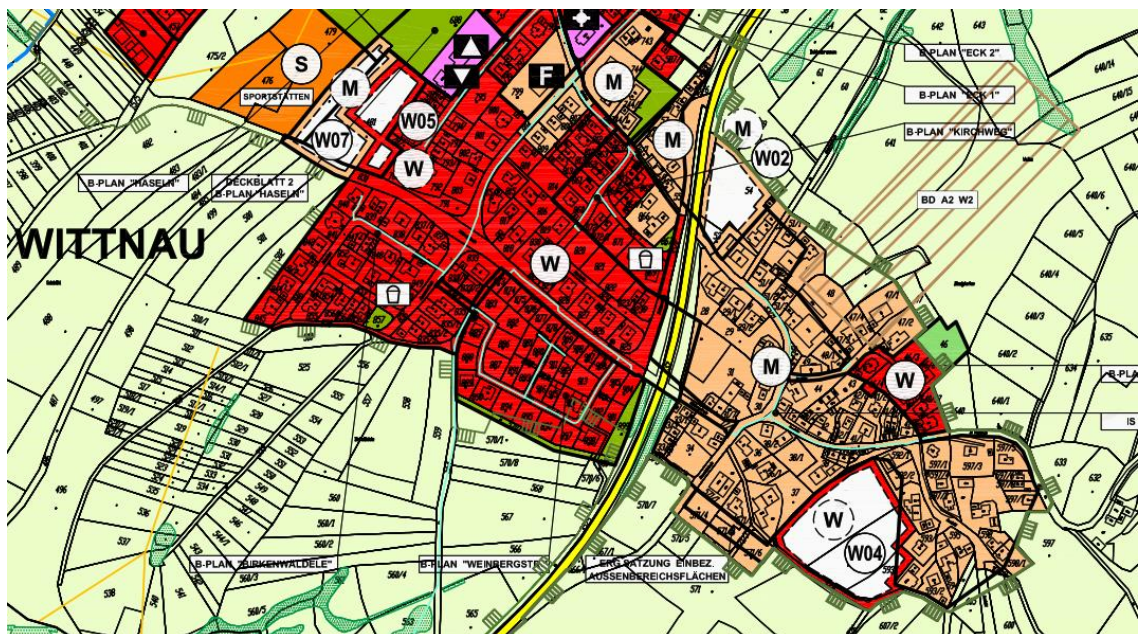
Dohlenbrunnen

Das Gebiet im Dohlenbrunnen hat eine Flächengröße von 0,55 ha und ist im Flächennutzungsplan als geplante Mischbaufläche dargestellt. Sie liegt im Norden des Ortsteils Biezhofen und grenzt im Westen direkt an die Landesstraße L122 an.



Darstellung der Entwicklungsfläche Dohlenbrunnen (Quelle: eigene Darstellung auf der Basis der Karte der LUBW, Stand Oktober 2022)

Das Plangebiet wird heute ebenfalls landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt, in den Randbereichen stehen Baum- und Strauchstrukturen, die eine gewisse ökologische Wertigkeit haben. Im Norden grenzt freie Landschaft an, die ebenfalls zum Landschaftsschutzgebiet „Östliches Hexental“ gehört.



Alle drei Flächen würden dementsprechend als Tauschfläche zur Verfügung stehen. Im Vergleich der drei Flächen liegen die Flächen Sandbühl und Gaisbühl zentral in den

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 16

bebauten Bereichen von Wittnau und sind aufgrund der umgebenden Strukturen für eine harmonische Siedlungsentwicklung geeignet. Beide Flächen würden die Siedlungskörper abrunden und aufgrund der Lage attraktive Wohngebiete darstellen. Das Gebiet Dohlenbrunnen hingegen liegt im Norden von Biezighofen und grenzt direkt an die Landesstraße L122 an. Diese liegt hier etwas erhöht und stellt eine deutliche Trennung der Bebauung von Wittnau dar, da im weiteren Verlauf das Gelände stark ansteigt und die Straße wie in einem Tal verläuft, das zu beiden Seiten steile Böschungen mit umfangreicher Vegetation aufweist. Die Ortsteile sind über die Landesstraße mit einer Brücke verbunden, so dass die Trennung im Ort sehr deutlich ist. Somit würde eine Entwicklung im Bereich Dohlenbrunnen den Ortsteil deutlich nach Norden erweitern und den bestehenden Ortsrand nach Norden verlegen. Darüber hinaus ist hier aufgrund der Lage mit Beeinträchtigungen hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebiets zu rechnen. Zum einen müssen die im § 22 StrG definierten Anbaubeschränkungen eingehalten werden. Da das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, müssen voraussichtlich 20 m vom Straßenrand von einer Bebauung freigehalten werden, so dass die bebaubare Fläche eingeschränkt ist. Darüber hinaus ist mit Lärmemissionen von der Landesstraße zu rechnen, so dass eine Bebauung hier nur mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden kann. Auch im Bereich Gaisbühl ist im Zuge der Planungen hier die Nähe zu den Sportstätten zu berücksichtigen, so dass bei einer Bebauung entsprechend nachgewiesen werden muss, dass die Grenzwerte entsprechend eingehalten werden.

In Abwägung der verschiedenen Rahmenbedingungen wird somit jedoch deutlich, dass die beiden Flächen Gaisbühl und Sandbühl für eine Entwicklung hinsichtlich qualitativ hochwertigen Wohnraums besser geeignet sind und auch hinsichtlich der Ortsentwicklung vorteilhafter sind, da sie die bestehenden Strukturen ergänzt und den Ortsrand harmonisch abrunden. Vor allem im Bereich Gaisbühl würde die soziale Ortsmitte gestärkt und die Siedlungsflächenentwicklung bis zur südlich angrenzenden Weinbergstraße ergänzt. Langfristig und im Zusammenhang mit der Entwicklung im Bereich in den Haseln Ost wird damit der Ortskern von Wittnau abgerundet und vervollständigt. Dementsprechend soll im nun vorliegenden Verfahren der Flächentausch vollzogen werden, so dass der Dohlenbrunnen als Tauschfläche herangezogen wird und in den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird.

8 FLÄCHENBILANZ

Die Bilanzierung der Änderung zeigt konkret, wie sich die Änderungen auf die verschiedenen Bodennutzungen im Geltungsbereich der Änderung auswirken. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen nicht maßstäblich sind.

Durch die vorliegende Änderung (Flächentausch) entsteht gegenüber der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan eine zusätzliche Wohnbaufläche von 1,1 ha. Insgesamt kommt es durch die Änderung zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen in einer Größenordnung von 0,28 ha. Diese Differenz entsteht aus dem nachgewiesenen Wohnbauflächenbedarf in der Gemeinde und liegt in dem Flächenzuschnitt des neuen Wohngebiets begründet. Die Veränderung wird im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung von Wittnau als sehr geringfügig angesehen.

BEGRÜNDUNG

	FNP wirksam	FNP Änderung
Wohnbaufläche	-	1,1 ha (Änderungsbereich 1)
Mischbaufläche	0,55 ha (Änderungsbereich 2)	-
Landwirtschaftsfläche	0,80 ha (Änderungsbereich 1)	0,55 ha (Änderungsbereich 2)
Sonderbaufläche	0,3 ha (Änderungsbereich 1)	-
Gesamt	ca. <u>1,65 ha</u>	ca. <u>1,65 ha</u>

9 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Für die Nutzung des Änderungsbereichs 1 als Wohnbaufläche werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen von ca. 1,1 ha in Anspruch genommen. D.h., dass diese damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden dadurch jedoch nicht zerschnitten und daher die Bewirtschaftung weiterhin gewährleistet. Eine Existenzgefährdung ist durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls nicht zu befürchten. Auch sind bereits 0,3 ha dieser Fläche im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für Sportstätten ausgewiesen, so dass hier die Flächeninanspruchnahme der Fläche reduziert wird.

Da die vorliegende Flächennutzungsplanänderung einen Flächentausch vorsieht, werden landwirtschaftliche Flächen in einer Größe von 0,55 ha auf Ebene des Flächennutzungsplans wieder der Landwirtschaft zurückgeführt.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen von ca. 0,22 ha zugunsten der geplanten Nutzung (Wohnbaufläche) wird aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, der Eignung des Standorts und aufgrund des Flächentauschs auf Flächennutzungsplanebene in die Abwägung eingestellt.

10 ERSCHLIEßUNG

Die geplante Wohnbaufläche im Änderungsbereich 1 kann in ökonomischer Weise an das innerörtliche Verkehrsnetz über die bestehende Straße „In den Haseln“ und die Weinbergstraße angebunden werden. Die technische Infrastruktur kann ebenfalls über die vorhandenen kommunalen Systeme erfolgen. Im parallelen Bebauungsplanverfahren sowie der Erschließungsplanung wurden die entsprechenden Anschlüsse an die Systeme geprüft und entsprechend geplant.

Im Änderungsbereich 2 wird die heutige Nutzung weitergeführt, die bestehende Erschließung bleibt unverändert, so dass eine Veränderung zur heutigen Situation nicht zu erwarten ist.

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 16

11 UMWELTBELANGE

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (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 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 (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 Prüfmethode, 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.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Dieser wird vom Büro für Freiraum- und LandschaftsArchitektur Wermuth aus Eschbach, erarbeitet und der Begründung als Anlage beigelegt.

Merzhausen, den

fsp.stadtplanung

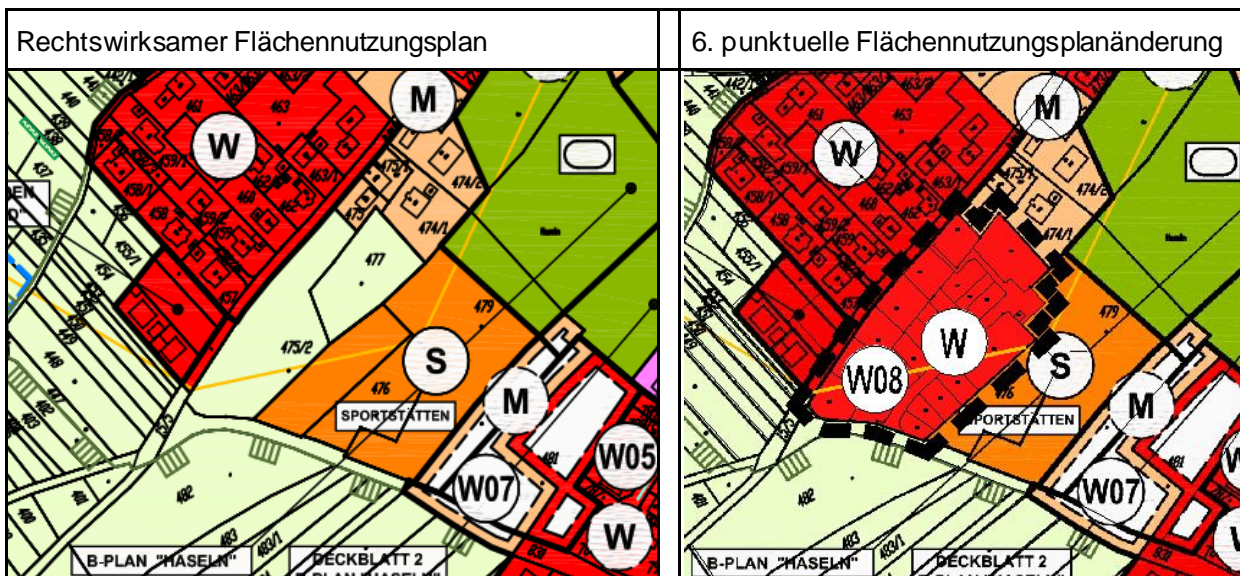
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Dr. Christian Ante
Verbandsvorsitzender

Der Planverfasser

In den Haseln Ost (Flst.Nrn. 475/2 und 477)
 Gemeinde Wittnau

W08



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Lage: östlicher Ortsrand der Gemeinde Wittnau Flächengröße: ca. 1,1 ha Topographie: Hanglage Aktuelle Nutzung: landwirtschaftliche Fläche; Grünland	bisher: landwirtschaftliche Fläche, teilweise Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportstätten geplant: Wohnbaufläche	Entwicklung einer, an den bestehenden Siedlungskörper anknüpfenden Wohnbaufläche (Abrundung) Vermeidung von Nutzungskonflikten im Hinblick auf die Nachbarschaft Ökonomische Erschließung über bestehende Straßen Beachtung grünordnerischer und naturschutzrechtlicher Belange

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Die Planung steht in keinem Konflikt zu Natura 2000-Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiet).
 Das Gebiet umfasst eine ca. 3.800 m² große Streuobstwiese, welche nach § 4 Absatz 7 LLG und § 33a BNatSchG zu erhalten ist.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst	Eignung
Geplant ist, eine bestehende, landwirtschaftliche Fläche in eine geplante Wohnbaufläche umzuwandeln. Das hängige Gelände liegt am östlichen Ortsrand von Wittnau. Unmittelbar nördlich und westlich grenzen Wohnbau- und Mischbauflächen an den Änderungsbereich an, im Süden liegen landwirtschaftliche Flächen. Durch die geplante Bebauung wird entlang der Straße In den Haseln die Bebauung im Ort sinnvoll ergänzt, so dass ein neuer Ortsrand entsteht und die Siedlung harmonisch abgerundet wird. Darüber hinaus können die bestehenden Erschließungsstraßen ökonomisch sinnvoll durch eine doppelseitige Bebauung genutzt werden. Das Plangebiet liegt in der Nähe des Ortskerns, der bestehenden Freizeit- und	Geeignet

FLÄCHENSTECKBRIEFE

<p>Sporteinrichtungen der Gemeinde und ist sehr gut an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der Gemeinde angebunden. Darüber hinaus sind auch die vorhandenen fußläufigen Wegebeziehungen in den Ort sowie die umgebenden Freiräume gut ausgebaut, so dass sich der Standort für eine Wohnbebauung eignet. Hierbei sind jedoch die topografischen Verhältnisse (Hanggelände) zu berücksichtigen.</p> <p>Immissionsschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich der Nähe zu den Sportstätten der Gemeinde sind bei der Planung zu berücksichtigen.</p>	
---	--

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
<p>Die geplante Wohnbaufläche kann in ökonomischer Weise an das innerörtliche Verkehrsnetz über die bestehende Straße „In den Haseln“ bzw. die Weinbergstraße angebunden werden. Die technische Infrastruktur kann ebenfalls über die Straße „In den Haseln“ erfolgen.</p> <p>Die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden durch die Planung nicht zerschnitten und können auch weiterhin über bestehende landwirtschaftliche Wege erschlossen bzw. bewirtschaftet werden. Auch die verbleibende Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sportstätten bleibt ausreichend groß, so dass hier gegebenenfalls in Zukunft entsprechende Angebote realisiert werden können.</p>	<p>Geeignet</p>

Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Durch die vorliegende Änderung ist mit keinen Nutzungskonflikten zu angrenzenden Nutzungen zu rechnen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde geprüft, ob Beeinträchtigungen durch die Sportstätten zu erwarten sind. Entsprechende Schutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Weideflächen an. Dementsprechend ist bei der künftigen Wohnbebauung mit landwirtschaftlichen Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch zu rechnen, welche jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.</p> <p>Während der Bauphase ist temporär vor allem mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen. Dies sind in erster Linie Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr verursacht werden kann, sowie verkehrsbedingte als auch visuelle Beeinträchtigungen.</p>	<p>Gering</p>

Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.</p>	<p>Gering</p>

Landschafts- und Ortsbild / Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Der Änderungsbereich befindet sich im Naturraum „Markgräfler Hügelland“ (Nr. 201) und in der Großlandschaft „Südliches Oberrhein-Tiefland“ (Nr. 20). Die Gemeinde Wittnau liegt auf etwa 385 m ü. NHN. Der Änderungsbereich grenzt südöstlich an die bestehende Wohnbebauung an. Im Norden liegt eine Mischbaufläche, im Osten die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sportstätten“. Im Süden liegen landwirtschaftliche genutzte Flächen. Auch im weiteren Verlauf nach Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an, während im Norden und Osten der Ortskern von Wittnau liegt. Die Landschaft erstreckt sich nach Südwesten über das Hexental bis zum Schönberg. Richtung Osten erstrecken sich die schwarzwaldtypischen Berghänge mit hohem Waldanteil.</p> <p>Erholung</p> <p>Als unbebaute Grünfläche (Grünland mit Streuobstbestand) am Ortsrand von Wittnau ist dem Änderungsbereich zumindest eine geringe Naherholungsfunktion zuzuschreiben. Der Änderungsbereich grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Schönberg (1982“ (Nr. 3.15.015). Richtung Osten wird Wittnau durch das Landschaftsschutzgebiet „Östliches Hexental“ (Nr. 3.15.045) eingerahmt.</p> <p>Vorbelastung</p> <p>Keine</p>	<p>Gering</p> <p>Geringer Verlust durch unbebaute Grünflächen sowie mittlerer Verlust durch Entfernung eines Streuobstbestandes.</p> <p>Durch eine geeignete Eingrünung kann eine Minderung des Konflikts erreicht werden.</p> <p>Erholung</p> <p>Geringer Verlust durch unbebaute Grünflächen.</p> <p>Durch eine geeignete Eingrünung kann eine Minderung des Konflikts erreicht werden</p>

FLÄCHENSTECKBRIEFE

<p><u>Schutzgebiete</u></p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Gebietskulisse des Naturparks „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 6). Darüber hinaus befindet sich ein nach § 4 Abs. 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes zu erhaltener Streuobstbestand im Gebiet.</p> <p><u>Bewertung</u></p> <p>Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben“ Blatt Süd – September 2013) liegt der Großteil des Änderungsbereichs in einem Bereich von hoher Bedeutung. Dies sind Bereiche mit einer groß- sowie kleinräumigen Erlebnisqualität und mit naturnahen, extensiv, teilweise aber auch intensiv, genutzten Biotopkomplexen.</p>	
---	--

Boden / Fläche	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Größtenteils liegt im Änderungsbereich der Bodentyp „Gley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen“ vor. Dieser ist hinsichtlich seiner Funktion „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ als hoch bis sehr hoch (Bewertungsklasse 3,5) zu beschreiben. Bezüglich der Funktion als „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ kann dieser als hoch (Bewertungsklasse 3,0) und hinsichtlich der Funktion als „Filter und Puffer für Schadstoffe“ als hoch (Bewertungsklasse 3,0) beschrieben werden. Als Standort für naturnahe Vegetation wird die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch nicht erreicht. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen des Bodentyps „Gley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen“ beträgt 3,17 (hoch). Der Boden ist tiefgründig und die Erodierbarkeit ist hoch.</p> <p>Ein kleiner Teil im Nordosten wird als „Siedlungsboden“ beschrieben. Der Bodentyp „Siedlung“ fasst Böden zusammen, die anthropogen stark verändert bzw. beeinträchtigt im Bereich von Siedlungen vorliegen. In solchen Fällen ist es zulässig, die Böden in Bezug auf deren Funktionserfüllung, Funktion im Wasserkreislauf, Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen, als Standort für Kulturpflanzen und Standort für die natürliche Vegetation, pauschal der Bewertungsklasse 1 (gering) zuzuordnen (siehe Kapitel 4.1 in „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, LUBW 2012).</p> <p><u>Fläche</u></p> <p>Momentan wird die Fläche als Grünland und Streuobstwiese landwirtschaftlich genutzt.</p> <p><u>Altlast</u></p> <p>Ein Teilbereich des Grundstücks Flurstücks Nr. 479 ist von der 6. Punktuellen Änderung des FNP betroffen. Auf einem Teil des o. g. Flurstücks ist eine archivierte Altlastenverdachtsfläche in der Datenbank des Boden- und Altlastenkatasters vermerkt. Es handelt sich hierbei um eine Altablagerung, von der keine weitere Gefährdung ausgeht. Die Fläche wurde daher als sog. A-Fall (archivierter Fall) vermerkt.</p>	<p>Hoch</p> <p>Im Bereich geplanter Versiegelung und Überbauung entstehen durch den Verlust der Bodenfunktionen hohe Konflikte.</p> <p><u>Fläche</u></p> <p>Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich bzw. am Ortsrand mit teilweise mehrstöckiger Bauweise handelt, sind insgesamt mittlere Auswirkungen auf den Umweltbelastung Fläche zu erwarten. Durch den Verlust an landwirtschaftlicher Fläche für Wohngebiete besteht ein hoher Nutzungskonflikt.</p>

Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Hydrologische Einheit: Verschwemmungssediment, Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Im Bereich des Gley-Kolluviums, die im Großteil des Plangebiets vorherrscht, ergeben sich aufgrund des hohen Filter- und Puffervermögens geringe Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. Etwas erhöhte Risiken ergeben sich im Nordosten aufgrund des geringen Filter- und Puffervermögens des hier vorherrschenden Siedlungsbodens. Nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Grundwasser“, Blatt Süd, Stand September 2013) kommt dem Plangebiet keine bis geringe Bedeutung zu. Die Verringerung der Grundwasserneubildung hängt im Wesentlichen vom Grad der Versiegelung ab.</p> <p>Es werden keine Wasserschutzgebiete durch die Fläche berührt.</p>	<p>Mittel</p> <p>Durch die Versiegelung und Bebauung bisher unversiegelter Flächen wird die Grundwasserneubildung lokal geringfügig unterbunden. Oberflächenwasserversickerung über belebte Bodenschichten kann eine Minderung dieses Konflikts erreichen und wird daher auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Des Weiteren sollte die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Minimum reduziert werden.</p>

FLÄCHENSTECKBRIEFE

Oberflächenwasser	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Es sind keine Oberflächengewässer im Änderungsbereich anzutreffen. Südlich des Plangebiets beginnt jedoch das Gewässersystem, dieses weist erhebliche hydraulische und strukturelle Defizite auf.</p> <p><u>Hochwasserschutz</u></p> <p>Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt die Fläche außerhalb von Hochwassergefahrengebieten. Bei Starkregenereignissen besteht im Plangebiet jedoch eine Gefahr der Überflutung.</p>	<p>Keine</p>

Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Gelände des Plangebiets liegt auf einer Höhe von etwa 385 m ü. NHN. Das Gelände weist außerdem ein West/Ost-Gefälle auf. In Wittnau herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von ca. 9,3°C. Die jährlichen Niederschlagsmengen liegen bei etwa 1.148 mm. Die Hauptwindströme kommen aus südwestlicher Richtung. Im Sommer tritt bei austauscharmen Wetterlagen in Kombination mit hohen Temperaturen und hoher relativer Luftfeuchtigkeit eine Wärmebelastung im Plangebiet auf. In den kalten Jahreszeiten sind bei Hochdruckwetterlagen häufig Temperaturinversionen zu beobachten. Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Klima und Luft“ Blatt Süd – September 2013) liegt das Plangebiet im Bereich ohne Bewertung (sonstige Freiraumbereiche). Nach der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO) des Regionalverbands Südlicher Oberrhein haben die Grünflächen klimaausgleichende Funktionen als Kaltluftentstehungsflächen mit einer Kaltluftproduktion von min. 15 m³/m²/h.</p>	<p>Gering</p> <p>Geringe Konflikte sind im Änderungsbereich durch eine steigende Wärmebelastung infolge der Versiegelung zu erwarten.</p>

Biotop und biologische Vielfalt / Arten	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine ca. 1,07 ha große, unbebaute naturschutzfachlich mittel- bis hochwertige Grünfläche (Wiese und Weide mit und ohne Streuobstbestand) am Ortsrand von Wittnau. Das Grünland wird teilweise als Mähwiese verwendet, wodurch der südöstliche Teil etwas artenreicher ist.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das Vorkommen von Käfern, Vögeln und Fledermäusen nachgewiesen. Diese nutzen vorwiegend die Strukturen der teils älteren Streuobstbäume. Für jede dieser Tiergruppen bestehen geeignete Möglichkeiten für Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), wodurch ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vermieden werden kann.</p> <p><u>Schutzgebiete</u></p> <p>Im Plangebiet befindet sich eine etwa 3.800 m² große Streuobstwiese. Gemäß § 33a Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) Absatz 1 bis 3 gelten folgende Vorschriften für den Erhalt und Ausgleich von Streuobstbeständen:</p> <p>(1) <i>Streuobstbestände im Sinne des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG), die eine Mindestfläche von 1.500 m² umfassen, sind zu erhalten.</i></p> <p>(2) <i>Streuobstbestände im Sinne des Absatzes 1 dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist. Maßnahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Nutzung sowie Pflegemaßnahmen sind keine Umwandlung.</i></p> <p>(3) <i>Umwandlungen von Streuobstbeständen im Sinne des Absatzes 1 sind auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist.</i></p>	<p>Mittel</p> <p>Im Änderungsbereich besteht ein mittleres Konfliktpotenzial durch Eingriffe in Biotopstrukturen mit mittlerer ökologischer Wertigkeit (Streuobstbestand) sowie durch Eingriffe in naturschutzfachlich mittelwertige Grünlandstrukturen.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für wertgebende Tierarten, die aus den durchzuführenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen hervorgehen, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Mittel</p> <p>Die Bebauung geht mit einem Verlust des Streuobstbestandes einher. Diese ist wertgleich über Ersatzflächen auszugleichen.</p>

FLÄCHENSTECKBRIEFE

Ein Antrag auf Umwandlung der Streuobstbestände wurde bereits bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Der Streuobstbestand wird art- und wertgleich auf den Flst.-Nrn. 308 und 448, Gemarkung Wittnau, ausgeglichen.	
--	--

Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB)	Erheblichkeit / Konflikte
Schutzgebiete mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind im Änderungsbereich 1 selbst nicht vorhanden. Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind aufgrund der Entfernung von ca. 120 m nicht zu erwarten.	keine

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

<p>(x) geeignet mit Auflagen (..) bedingt geeignet () ungeeignet</p> <p>Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans von einer landwirtschaftlichen Fläche, bzw. einer Sonderbaufläche für Sportstätten in eine Wohnbaufläche sind keine erheblichen stadt- und landschaftsplanerischen Konflikte zu erwarten.</p> <p>Aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht ist der Änderungsbereich 1 grundsätzlich für eine Wohnbaufläche geeignet. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Streuobstbestand, nach vorherigem Antrag auf Umwandlung, ausgeglichen wird.</p>
--

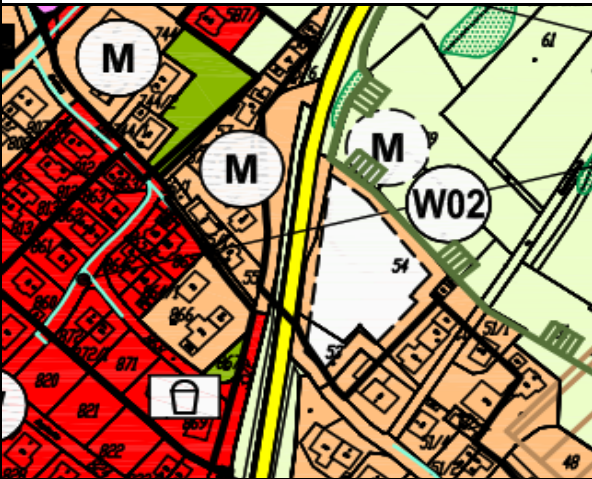
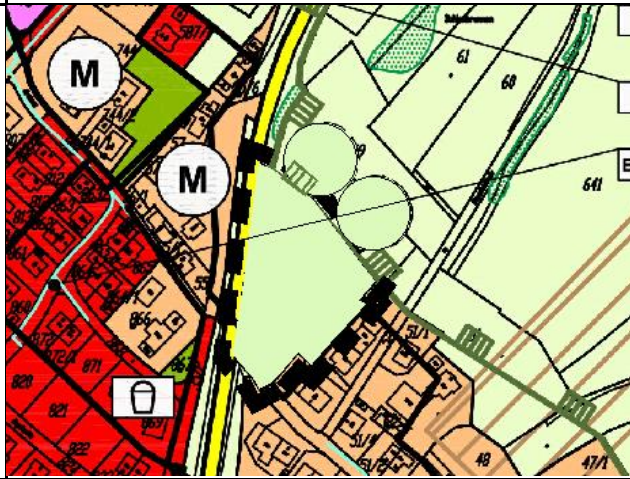
Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung

Stadtplanung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine schalltechnische Stellungnahme zu erarbeiten und gegebenenfalls notwendige Schutzmaßnahmen sind zu definieren.
Umweltbelange	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach § 13 b BauGB ist ein Umweltbeitrag zu erstellen. ▪ Die geplante Umwandlung des Streuobstbestandes ist nach § 33a NatSchG nur mit Genehmigung sowie einem wert- und artgleichen Ersatz möglich. ▪ Die geplante Nutzungsänderung führt zu einem Verlust von einem etwa 3.800 m² großen Streuobstbestandes. Es wird ein Ausgleich erforderlich. ▪ Im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der oben genannten Arten durchgeführt. ▪ Es wird die Eingrünung des Plangebiets zur Einbettung in das Landschaftsbild/ Minderung der negativen klimatischen Effekte empfohlen. ▪ Im Zuge der Erschließungsplanung ist ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten. ▪ Das etwa 600 m südlich beginnende Gewässersystem weist erhebliche Defizite aus, die durch eine Bebauung im Plangebiet verstärkt werden können. Im Bebauungsplan ist dementsprechend der schadlose Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser zu sichern. ▪ Starkregenereignisse und deren Auswirkungen sind im Bebauungsplanverfahren in den Planungen zu berücksichtigen.

Dohlenbrunnen (Flst.Nrn. 53/1 und 54)

W02

Gemeinde Wittnau

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan		6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung	
			
Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziel	
Lage: östlicher Ortsrand vom Ortsteil Biezighofen, direkt an der L122 Flächengröße: ca. 0,55 ha Topographie: nordwestexponierte Hanglage Aktuelle Nutzung: landwirtschaftliche Fläche; Grünland	bisher: geplante Mischbaufläche W 02 geplant: landwirtschaftliche Fläche	Im Zuge eines Flächentauschs soll die geplante Mischbaufläche W 02 wieder in eine landwirtschaftliche Fläche umgewandelt werden.	

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Die Planung steht in keinem Konflikt zu Natura 2000-Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiet).

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst	Eignung
Der Änderungsbereich 2 soll von einer geplanten Mischbaufläche in landwirtschaftliche Fläche umgewandelt werden. Damit wird diese Fläche hinsichtlich der Darstellung im Flächennutzungsplan wieder in ihre derzeitige Nutzung (Wiese, Grünland) zurückgeführt. An den Änderungsbereich grenzen im Norden weitere landwirtschaftliche Wiesen- und Grünlandflächen an, im Süden und Osten liegt die Bebauung des Ortsteils Wittnau, im Westen die Landstraße. Das Plangebiet wird bisher als Wiesen- und Weidefläche genutzt und soll somit erhalten werden.	Geeignet
Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Die Erschließung kann wie auch bisher über die südlich am Änderungsbereich verlaufende Hexentalstraße erhalten bleiben. Eine Erschließung direkt von der Landesstraße ist bisher nicht möglich. Auch gelten entsprechende Anbaubeschränkungen zur Landesstraße, die jedoch im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht relevant sind, bei einer Bebauung jedoch zu berücksichtigen wären.	Geeignet

FLÄCHENSTECKBRIEFE

Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Durch die geplante Änderung von einer potentiellen Mischbaufläche in eine landwirtschaftliche Fläche werden keine Nutzungskonflikte im Hinblick auf das Schutzgut Mensch erwartet. Im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung können landwirtschaftliche Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch entstehen, welche jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind und heute schon bestehen.</p>	<p>Gering</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Für das Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Da nicht in den Boden eingegriffen wird, sind keine Konflikte zu erwarten.</p>	<p>Keine</p>
Landschafts- und Ortsbild / Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Die Gemeinde Wittnau wird geprägt durch die exponierte Lage auf ca. 385 m ü. NHN innerhalb der Vorbergzone zwischen Rheintal und Schwarzwald.</p> <p>Der Änderungsbereich 2 befindet sich im Naturraum „Markgräfler Hügelland“ (Nr. 201) und in der Großlandschaft „Südliches Oberrhein-Tiefland“ (Nr. 20), liegt aber in Übergangsnähe zum Landschaftsbild des „Hochschwarzwaldes“. Der Änderungsbereich 2 grenzt im Norden und Westen an das Landschaftsschutzgebiet „Östliches Hexental“ (LSG-Nr. 3.15.045) an. Richtung Westen wird Wittnau durch das Landschaftsschutzgebiet „Östliches Hexental“ (Nr. 3.15.045) eingerahmt. Der Bereich ist im Süden und Osten von Mischbauflächen umgeben und auch gegenüber der Landesstraße grenzt eine Mischbaufläche an. Außerdem besteht in Richtung Nord-Ost ein leichtes Gefälle. Als unbebaute Grünfläche (Grünland mit Streuobstbestand) am Ortsrand von Wittnau ist dem Änderungsbereich zumindest eine geringe Naherholungsfunktion zuzuschreiben.</p> <p>Die Landschaft um den Änderungsbereich 2 wird durch ausgedehntes Grünland, vielfältige Heckenzüge und verstreut gelegene Aussiedlerhöfe charakterisiert. Die Landschaft erstreckt sich nach Südwesten über das Hexental bis zum Schönberg. Richtung Osten erstrecken sich die schwarzwaldtypischen Berghänge mit hohem Waldanteil.</p> <p>Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben“ Blatt Süd – September 2013) liegt der Änderungsbereich 2 in Flächen mit einer hohen Bedeutung. Dies sind Bereiche mit einer groß- sowie kleinräumigen Erlebnisqualität und mit naturnahen, extensiv, teilweise aber auch intensiv, genutzten Biotopkomplexen. Es bestehen Sichtbeziehungen zu (markanten) Gipfeln des Schwarzwaldes und zum Schönberg.</p> <p>Erholung</p> <p>Im Zusammenhang mit den umliegenden Strukturen ergibt sich eine hohe Wertigkeit des Landschaftsbilds. Weiter östlich entlang der Straße „Im Vogelbach“ beginnt ein Wanderwegenetz sowie der Ruhewald Wittnau. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Fläche jedoch nicht frei zugänglich für Erholungssuchende. Die Sichtbeziehungen nach Westen reichen über das Hexental und den Schönberg.</p> <p>Vorbelastung</p> <p>Am westlichen Rand des Änderungsbereichs 2 ist von Lärmemissionen durch die Nähe zur L 122 auszugehen. Die Landstraße wird entsprechend der Lärmkartierung von 2017 der LUBW bis zum nördlichen Ortseingang von Wittnau mit erhöhtem Straßenlärm dargestellt.</p> <p>Schutzgebiete</p> <p>Der Änderungsbereich 2 liegt gesamtflächig innerhalb der Gebietskulisse des Naturparks „Südlicher Schwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 6). Ansonsten sind im Änderungsbereich 2 Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) nicht vorhanden.</p> <p>Bewertung</p> <p>Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben“ Blatt Süd – September 2013)</p>	<p>Keine</p> <p>Durch die Rückführung von einer potenziellen Mischbaufläche in eine landwirtschaftliche Fläche entstehen keine weiteren Konflikte.</p> <p>Erholung</p> <p>Die landschaftsbezogene Erholung wird nicht tangiert.</p>

FLÄCHENSTECKBRIEFE

kommt dem Änderungsbereich 2 eine hohe Bedeutung zu. Dies sind Bereiche mit einer groß- sowie kleinräumigen Erlebnisqualität und mit naturnahen, extensiv, teilweise aber auch intensiv, genutzten Biotopkomplexen. Es bestehen Sichtbeziehungen zu (markanten) Gipfeln des Schwarzwaldes und zum Schönberg.	
--	--

Boden / Fläche	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Im Änderungsbereich liegt der Bodentyp „Parabraunerde-Pseudogley aus lösslehmreichen Fließerden über lehmig-tonigen Fließerden des Oberen Buntsandsteins“ vor. Der Bodentyp ist im Hinblick auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit von „mittlerer“ (Bewertungsklasse 2,0) und hinsichtlich seiner Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf von „geringer“ (Bewertungsklasse 1,0) Bedeutung. Als Filter und Puffer für Schadstoffe hat der vorkommende Bodentyp eine „hohe“ Bedeutung (Bewertungsklasse 3,0). Als Standort für naturnahe Vegetation wird die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch (Bewertungsklasse 3,5 – 4,0) nicht erreicht. In seiner Gesamtbewertung wird der Boden als „mittel“ eingestuft (Wertstufe 2,0).</p> <p>Fläche</p> <p>Momentan wird die Fläche als Grünland (Fettwiese/-weide) landwirtschaftlich genutzt. Es besteht in Richtung Nord-Ost ein leichtes Gefälle.</p>	<p>Keine</p> <p>Durch die Rückführung von einer potenziellen Mischbaufläche in eine landwirtschaftliche Fläche entstehen keine weiteren Konflikte. Eine Versiegelung findet nicht statt.</p> <p>Fläche</p> <p>Durch die Umwandlung einer potenziellen Mischbaufläche in eine landwirtschaftliche Fläche findet kein Bodeneingriff statt.</p>

Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Hydrologische Einheit: Verwitterungs-/Umlagerungsbildung. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Im Bereich der „Parabraunerde-Pseudogley aus lösslehmreichen Fließerden über lehmig-tonigen Fließerden des Oberen Buntsandsteins“ ergeben sich aufgrund des hohen Filter- und Puffervermögens relativ geringe Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen.</p> <p>Im Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Boden“ Blatt Süd – September 2013) ist der Änderungsbereich 2 als Fläche von mittlerer Bedeutung dargestellt. Es handelt sich dabei um Böden von lokaler Bedeutung mit mittlerer Funktionserfüllung der Bodenfunktionen.</p> <p>Die Verringerung der Grundwasserneubildung hängt im Wesentlichen vom Grad der Versiegelung ab.</p> <p>Es werden keine Wasser- oder Quellschutzgebiete durch die Fläche berührt.</p>	<p>Keine</p> <p>Durch die Umwandlung einer potenziellen Mischbaufläche in eine landwirtschaftliche Fläche findet kein Eingriff in das Grundwasser statt.</p>

Oberflächenwasser	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Es sind keine Oberflächengewässer im Änderungsbereich 2 anzutreffen.</p> <p>Hochwasserschutz</p> <p>Nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte liegt die Fläche außerhalb von Hochwassergefahrengebieten.</p>	<p>Keine</p>

Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Plangebiet befindet sich im klimatischen Einflussbereich des Schwarzwaldes. Es liegt zwischen dem nördlichen Dorfrandbereich und landwirtschaftlich genutztem Offenland.</p> <p>Die Gemeinde Wittnau liegt auf einer Höhe von etwa 385 m ü. NHN. Der Änderungsbereich 2 weist hinsichtlich seiner Topografie eine nordwestexponierte Hanglage auf. In Wittnau herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von ca. 9,3°C. Die jährlichen Niederschlagsmengen liegen bei etwa 1.148 mm. Die Hauptwindströme kommen aus südwestlicher Richtung. Die bisher unversiegelte Freifläche begünstigen eine Kalt- und Frischluftproduktion.</p> <p>Beeinträchtigungen mit Luftschadstoffen sind gegebenenfalls durch die nahe gelegene L 122 gegeben.</p> <p>Gemäß des Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Klima und Luft“ Blatt Süd – September 2013) kommt dem Änderungsbereich 2</p>	<p>Keine</p> <p>Durch die Umwandlung einer potenziellen Mischbaufläche in eine landwirtschaftliche Fläche sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.</p>

FLÄCHENSTECKBRIEFE

keine Bewertung zu („sonstige Freiraumbereiche“). Nach der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO) des Regionalverbands Südlicher Oberrhein haben die Grünflächen klimaausgleichende Funktionen als Kaltluftentstehungsflächen mit einer Kaltluftproduktion von 5 – 15 m³/m²/h.	
--	--

Biotope und biologische Vielfalt / Arten	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Die Fläche wird landwirtschaftlich (Fettwiese/-weide) genutzt. Der Hauptanteil bildet nährstoffreiches Grünland mit teilweise typischen Arten der Fettwiese. Es lassen sich Hinweise (Vertritt) auf Beweidung feststellen. Es bestehen einige Einzelbäume von Streuobst mit Apfel, Kirsche und Walnuss. An den Randstrukturen zu umliegender Wohnbebauung und der L 122 kommt stellenweise eine grasreiche Ruderalvegetation vor.</p> <p>Die Grünlandfläche ist für den Arten- und Biotopschutz von mittlerer Bedeutung.</p> <p>Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Arten und Lebensräume“ Blatt Süd – September 2013) kommt dem Änderungsbereich eine überwiegend mittlere Bedeutung mit mittelwertigen Biotopkomplexen zu. Punktuell sind Bereiche ohne Bewertung (Siedlungsflächen) dargestellt.</p> <p>Artenschutz</p> <p>Für den Änderungsbereich 2 wurde aufgrund der gleichbleibenden Nutzung (Grünland) keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann höchstwahrscheinlich ausgeschlossen werden. Im Zuge der FNP-Änderung werden keine Vermeidungs-, Minimierungs- und/oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p>	<p>Keine</p> <p>Durch die weitere landwirtschaftliche Nutzung sind gegenüber dem heutigen Zustand keine negativen Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz zu erwarten.</p> <p>Artenschutz</p> <p>Durch die weitere landwirtschaftliche Nutzung werden gegenüber der heutigen Situation keine nachteiligen Auswirkungen auf den Artenschutz erwartet.</p>

Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB)	Erheblichkeit / Konflikte
Schutzgebiete mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind im Änderungsbereich 2 selbst nicht vorhanden. Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind aufgrund der Entfernung von ca. 700 m nicht zu erwarten.	Keine

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

<p><input checked="" type="checkbox"/> geeignet; ggf. mit Auflagen <input type="checkbox"/> bedingt geeignet <input type="checkbox"/> ungeeignet</p> <p>Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen stadt- und landschaftsplanerischen Konflikte zu erwarten.</p> <p>Aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht ist die Umwandlung des Änderungsbereichs 2 von einer potentiellen Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche geeignet.</p>

Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung

Umweltbelange	▪ Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich
----------------------	---