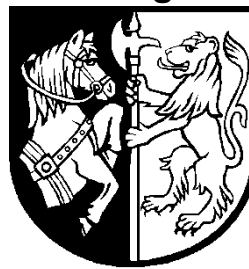


# **Gemeindeverwaltungsverband Villingendorf**

**Villingendorf**



**Bösingen**



## **Flächennutzungsplan 5. punktuelle Fortschreibung**

Entwurf

### **Begründung**

## 1. Veranlassung

### 1.1 Punktuelle Änderung im Rahmen der 5. Fortschreibung

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Villingendorf bestehend aus den Mitgliedsgemeinden Villingendorf und Bösingern mit Ortsteil Herrenzimmern hat am 08.12.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Rahmen der 5. Fortschreibung punktuell zu ändern.

Mit dieser punktuellen Fortschreibung wird nicht die gesamte räumliche Disposition des Flächennutzungsplans hinterfragt. **Die 5. punktuelle Fortschreibung beinhaltet lediglich eine konkret anstehende Einzelmaßnahme, und zwar ausschließlich die Ausweisung einer gemischten Baufläche als zusätzlichen Flächenbedarf zum Bau eines Wohnhauses und eines Pferdestalls für die Eigennutzung.**

## 2. Rechtsgrundlagen

### **BauGB Baugesetzbuch**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

### **BauNVO Baunutzungsverordnung**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33, S.1802) in Kraft getreten am 23.06.2021

### **BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz**

Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

### **GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**

Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBL. S. 403)

### **NatSchG Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**

Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz) i.d.F. vom 23.06.2015 (GBL. S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBL. S. 1233, 1250)

### **PlanzV Planzeichenverordnung 1990**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBL I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057,1063)

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

3.1.1 Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalplan Schwarzwald-Bar-Heuberg 2003 liegt das Plangebiet größtenteils innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Gemeinde Bösinggen auf Gemarkung Bösinggen.



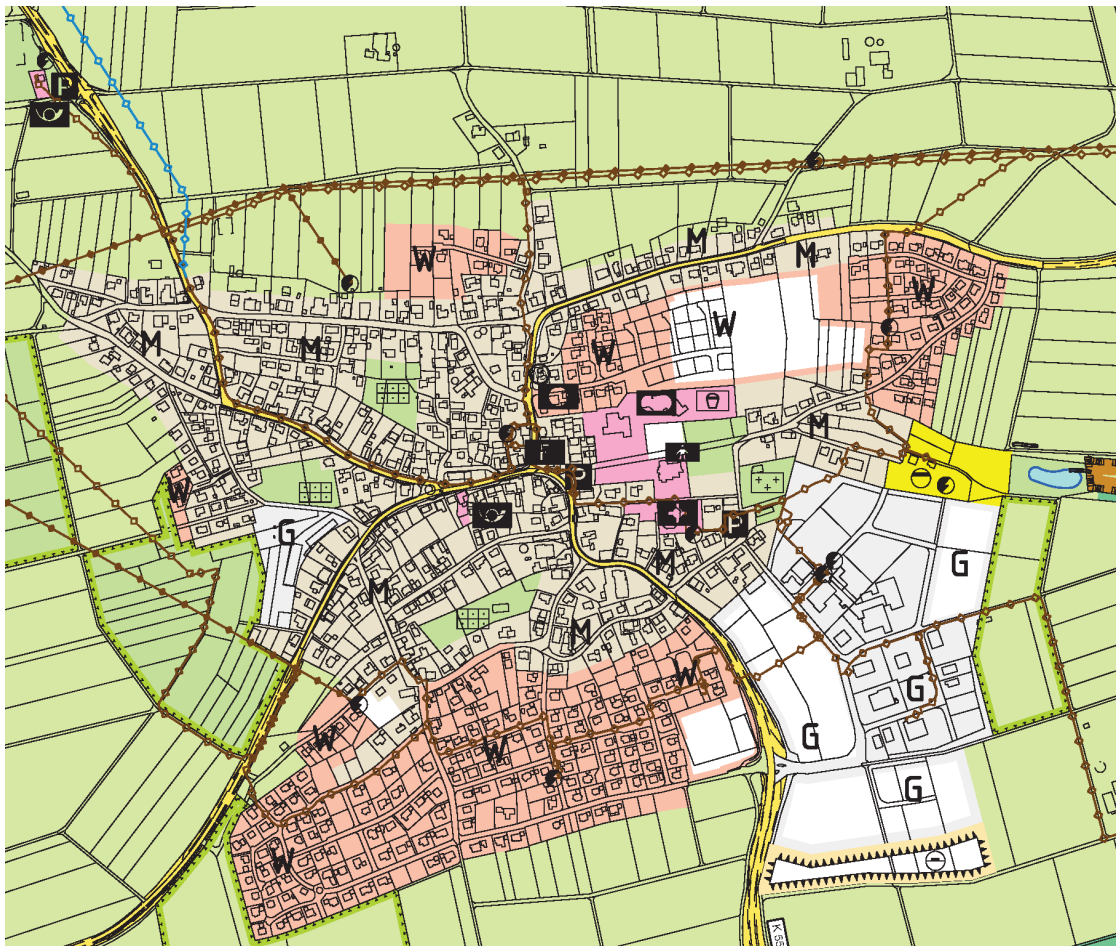
Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Schwarzwald-Baar-Heuberg“

Die ländlichen Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige, gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden.

**3.1.2** Das Plangebiet des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Villingendorf, 5. punktuelle Fortschreibung umfasst die gesamten Gemarkungen der Verbandsgemeinden Villingendorf und Böisingen. Diese sind:

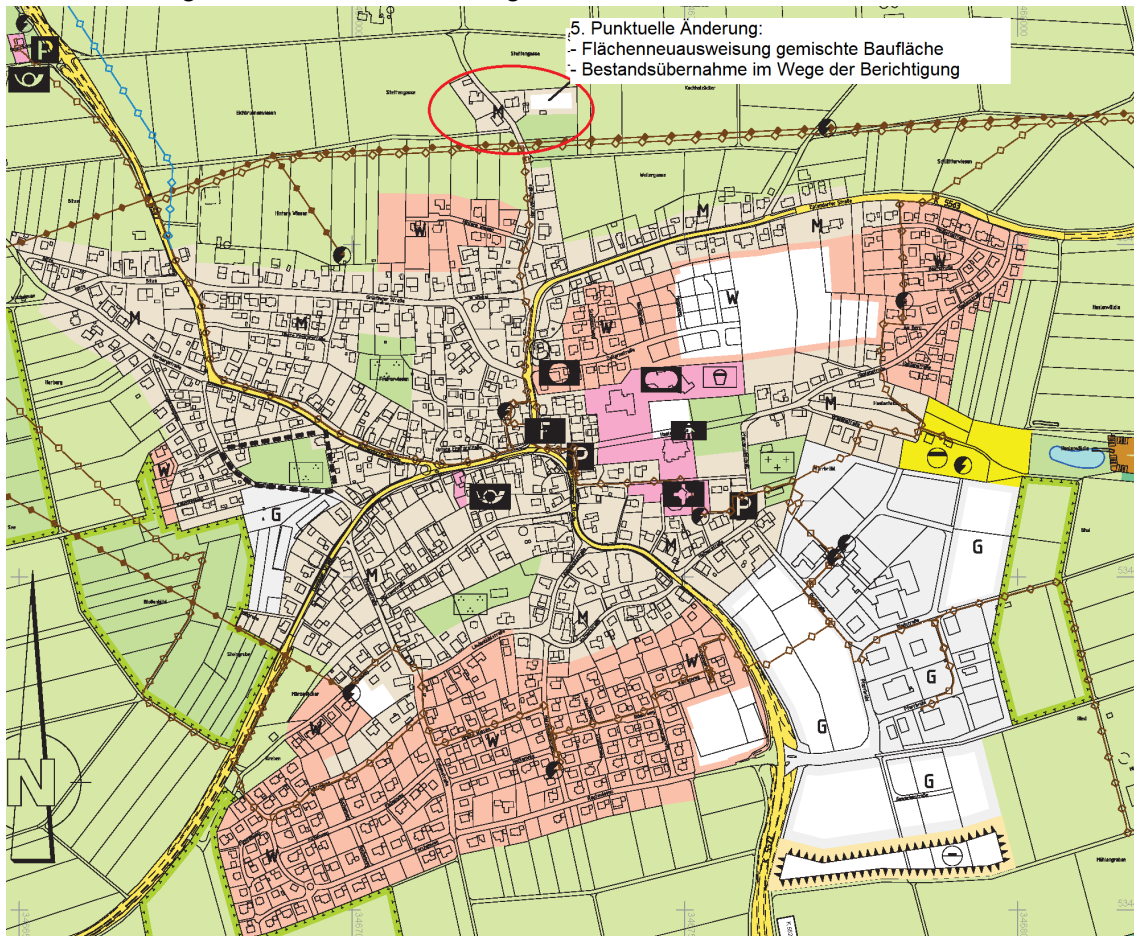
- Gemeinde und Gemarkung Villingendorf
- Gemeinde Böisingen mit Gemarkung Böisingen und Gemarkung Herrenzimmern

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Gemeindeverwaltungsverband am 08.12.2020 beschlossen die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. An den Zielsetzungen der Planung des Flächennutzungsplanes hat sich auch durch die 5. Änderung prinzipiell nichts geändert. Außerhalb der dargestellten Geltungsbereiche behält der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Villingendorf uneingeschränkt seine Wirksamkeit.



Kartenauszug Gemarkung Böisingen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der nachfolgend abgebildete Planausschnitt dokumentiert die punktuelle Änderung im Ortsteil Bösinggen der Gemeinde Bösinggen.



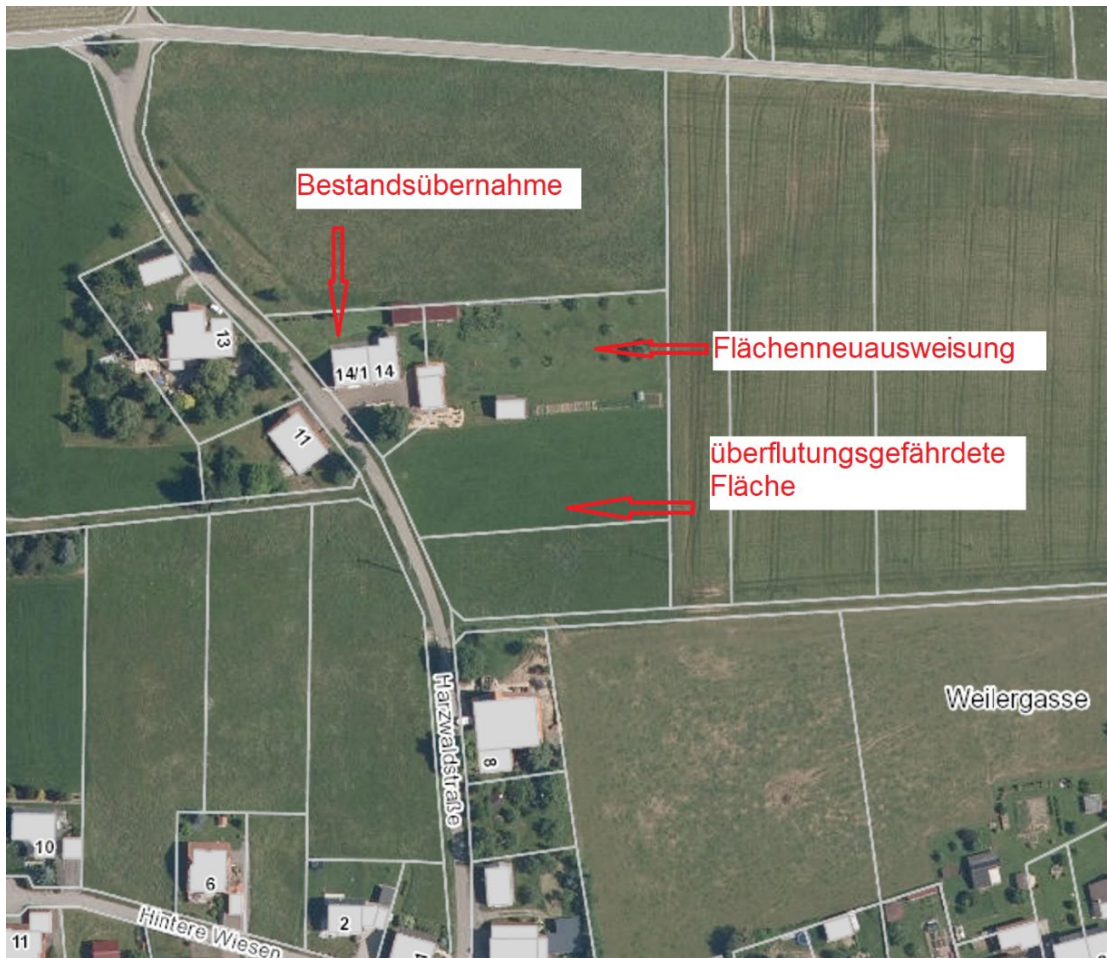
## 4.2 Planinhalt und Bedarfsflächennachweis

### 4.2.1 Punktuelle Änderung /Fortschreibung Gemeinde Bösinggen, Gemarkung Bösinggen

#### Mischgebiet Harzwaldstraße (Bestandsübernahme und Neuausweisung)

Die bebaute Ortslage endet gemäß der Abrundungssatzung für die Gemarkung Bösinggen ca. 40 m südlich von der Bebauung an der Harzwaldstraße. Insgesamt sind dort drei gemischt genutzte Gebäude vorhanden. Diese nördliche Bebauung an der Harzwaldstraße ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Planungsrechtlich handelt es sich bei den Flächen um einen Außenbereich. Es ist beabsichtigt dies im Zuge der 5. Fortschreibung zu berichtigen und eine gemischte Baufläche auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr.2736 neu auszuweisen.

Der Sohn des Eigentümers des Grundstücks Flurstück Nr. 2736 beabsichtigt ein Wohnhaus und einen Pferdestall für die Eigennutzung neben das elterliche Wohnhaus im Hausgarten zu errichten. Die Neuausweisung für einen Teilbereich des Grundstücks Nr. 2736 als gemischte Baufläche beträgt ca. 3050 m<sup>2</sup>. Die restliche Grundstücksfläche mit ca. 3130 m<sup>2</sup> soll als private Grünfläche bestehen bleiben.



Kartenauszug aus RIPS der LUBW

Auch die Grundstücke Flst.-Nrn. 2735, 2719/1 (Teilfläche) und 2734 (Grasweg) werden weiterhin als Grünfläche erhalten, da eine Bebauung aus topographischen Gründen nicht möglich ist.

Auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 2736 und des Grundstücks Flst.-Nr. 2735 sammelt sich bei Starkregen sowie bei der Schneeschmelze das Niederschlagswasser. Zeitlich verzögert versickert und verdunstet anschließend das Niederschlagswasser.

Diese überflutungsgefährdete Fläche ist im Detailplan farbig dargestellt und soll als Retentionsfläche festgesetzt werden. Durch die Darstellung einer überflutungsgefährdeten Fläche als Retentionsfläche dieser oberflächlich abflusslosen Mulde wird Vorsorge getroffen, dass auch künftig in diesem Bereich keine Störungen des Bodenaufbaus und der Deckschichten stattfinden.

Abbildung: Fotografische Dokumentation des Untersuchungsgebietes und der überflutungsgefährdeter Fläche.



Bild überflutungsgefährdete Fläche

Es ist beabsichtigt den erforderlichen Bebauungsplan im Parallelverfahren zur 5. punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufzustellen.

Die Aufstellung der Bauleitplanung für die Erweiterung der baulichen Nutzung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Durch den unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sowie eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Mit der Ausweisung soll das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden.

#### 4.2.2 Gemeinde Bösing, Gemarkung Herrenzimmern

Derzeit keine weiteren Entwicklungsflächen vorgesehen.

#### 4.2.3 Gemeinde Villingendorf, Gemarkung Villingendorf

Derzeit keine weiteren Entwicklungsflächen vorgesehen.

#### 4.3 Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweises

Eine Prüfung von alternativen Standorten für da Bauvorhaben fand im Vorfeld der Planung statt. Alternative Flächen stehen im Gemeindeverwaltungsverband nicht zur Verfügung. Folgende Kriterien wurden bei der Auswahl berücksichtigt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- gute Möglichkeit der Erschließung
- geschlossener Anschluss an die bestehende Ortsbebauung
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse der Starkniederschläge zu beachten
- ursprüngliche Nutzung mit Berücksichtigung von Schutzgebieten

#### 4.3.1 Neuausweisung gemischte Baufläche, Harzwaldstraße, Ziffer 1

##### Gemischte Bauflächen Gemeindeverwaltungsverband

Gemeinde /Gemarkung	Fläche	Verfügbarkeit
Bösing /Herrenzimmern	0,2 ha	private Fläche, keine Flächenverfügbarkeit
Villingendorf/Villingendorf Dotzentäle Süd	1,8 ha	private Flächen, keine Option in der Gemeinde Villingendorf

In der Gemeinde Bösing ist nur im Ortsteil Bösing eine nicht bebaute Mischfläche im Plangebiet dargestellt. Diese befindet sich am Birkenweg angrenzend an eine Wohnbebauung und befindet sich in privater Hand und steht derzeit nicht zur Verfügung.



## **Planungsalternativen**

### Darstellung von Flächen mit Nutzungspotenzialen

Im Plangebiet des Gemeindeverwaltungsverbands werden derzeit keine Nutzungspotenziale in anderen Bestandsgebieten gesehen, die alternativ für die vorgesehene Flächenneuausweisung an der Harzwaldstraße aktiviert werden könnten.

Zusammengefasst kann die Feststellung getroffen werden, dass im Ortsteil Bösingern für eine solche Nutzung geeignete Standorte nicht zur Verfügung stehen.

### Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für das Bauvorhaben

Der Flächenbedarf wird ausschließlich für das Bauvorhaben eines am Ort ansässigen Einwohners (Wohnhausbau mit Pferdestall) benötigt.

Der gewählte Standort für das Wohnhaus mit Pferdestall ist in der Raumnutzungskarte als schutzbedürftiger Bereich ausgewiesen. Dieser für die Bebauung benötigte kleinräumiger Bereich wird bereits heute als Hausgarten genutzt und steht faktisch der Landwirtschaft nicht zur Verfügung. Mit dem Fehlen gleichwertiger Standorte wird die Inanspruchnahme dieses kleinräumigen Bereichs für die Bebauung mit Wohnhaus und Pferdestall begründet.

## **4.3.2 Planung**

Die Fläche, die in der vorliegenden Planung einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, wird bisher als Hausgarten genutzt. Der südliche Teilbereich des Grundstücks wird überwiegend als private Grünfläche genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung. Er besteht aus drei einzelnen Änderungsbereichen.

Die Übernahmen der bestehenden Nutzungen im nordwestlichen Bereich in gemischte Flächen werden im Zuge der 5. Änderung in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die im Nordosten an der Harzwaldstraße der Änderungsfläche bestehende Nutzung wird in eine gemischte Fläche übernommen und die östlich davon liegende Fläche mit ca. 3050 m<sup>2</sup> als Mischfläche neu ausgewiesen. Der südöstlich liegende Abschnitt wird aus der vorgegebenen landwirtschaftlichen Fläche in eine private Grünfläche ausgewiesen. Ein großer Teil dieser Grünfläche wird als überflutungsgefährdeter Bereich ausgewiesen.

## **5. Erschließung und Infrastruktur der Erweiterungsfläche**

### **5.1.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Verlängerung der Harzwaldstraße wird im Zuge der Bestandsübernahme in die 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit übernommen. Neue öffentliche Wege sind nicht erforderlich.

### **5.1.2 Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung der neu ausgewiesenen Mischfläche erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über das bestehende Pumpwerk in die Kanalisation weitergeleitet, sodass eine den Regeln der Technik entsprechende Behandlung des Abwassers über die Kläranlage gewährleistet ist. Das Regenwasser wird wie bisher über die Grünlandflächen versickert.

### **5.1.3 Wasserversorgung**

Die Versorgung der neu ausgewiesenen Mischfläche wird an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Bei der Planung und Ausführung sind die Richtlinien und der Arbeitsblätter des DVGW zu beachten.

### **5.1.4 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Energieversorgung und die Telekommunikation erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des Energieversorgers und ist mit diesem noch im Benehmen herzustellen.

## **6. Natur- und Landschaftsschutz**

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Vogelschutz- noch in einem FFH-Gebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler vor. Die gesamte Gemeinde Bösinggen liegt im Wasserschutzgebiet festgesetzt durch Rechtsverordnung vom 17.12.2004.

Die in ihrer Nutzung zu ändernden Flächen innerhalb des Plangebiets sind bisher im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Durch die Bestandsübernahme werden die Flächen im Plangebiet größtenteils in ihrer Nutzung nicht verändert. Es ist daher davon auszugehen, dass unter Beachtung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlichen konfliktvermeidenden Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft entstehen.

Ein Nachweis des Ausgleichsflächenbedarfs nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls erstellt. Die Beauftragung an ein Fachbüro ist bereits erfolgt. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Maßnahmen werden im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt.

## **7. Immissionsschutz**

Die geplante Flächenneuausweisung als gemischte Baufläche grenzt im Norden und Nordosten an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen und Süden an ein Mischgebiet. Von der Harzwaldstraße ist bzgl. der Verkehrsbelastung von Verkehrslärm nicht auszugehen.

Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

## **8. Bodenschutz, Klimaschutz**

Gemäß § 1a, Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich neben dem Erhalt von bestehenden Nutzungen um die Änderung einer Gartenfläche in eine zukünftige Wohnhausbebauung mit Pferde-stall. Es ist mit der Grünordnungsplanung sowie dem geplanten ökologischen Ausgleich innerhalb und außerhalb des Gebietes ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt.

Gemäß § 1a, Abs. 5 BauGB soll sowohl den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch dem Klimawandel Rechnung getragen werden. Mit den vorgenannten Regelungen im Plangebiet ist nicht zu erwarten, dass die Realisierung erhebliche Auswirkungen auf das Klima haben wird.

## **9. Umweltbericht**

Im Baugesetzbuch (BauGB) ist in § 5 geregelt, dass dem Flächennutzungsplan eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB („Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht“) beizufügen ist.

Im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB, werden die aufgrund der Umweltschutzprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Offenlage als Bestandteil der Begründung eingebunden. Der Umweltbericht sowie die Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (HPA) liegen der Begründung als Anlage bei. Auf die dortigen detaillierten Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## **10. Zusammenfassung**

Die im Entwurf vorliegende 5. punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Rahmen der 5. Änderung sieht insgesamt eine Flächenneuausweisung einer gemischten Baufläche mit einer Gesamtfläche von ca. 0,30 ha vor, die weiteren Flächen beinhalteten Berichtigungen.

Die Änderung ist als Detaildarstellung im Maßstab 1:2500 abgedruckt.

Aufgestellt:

Villingendorf, 10.05.2022

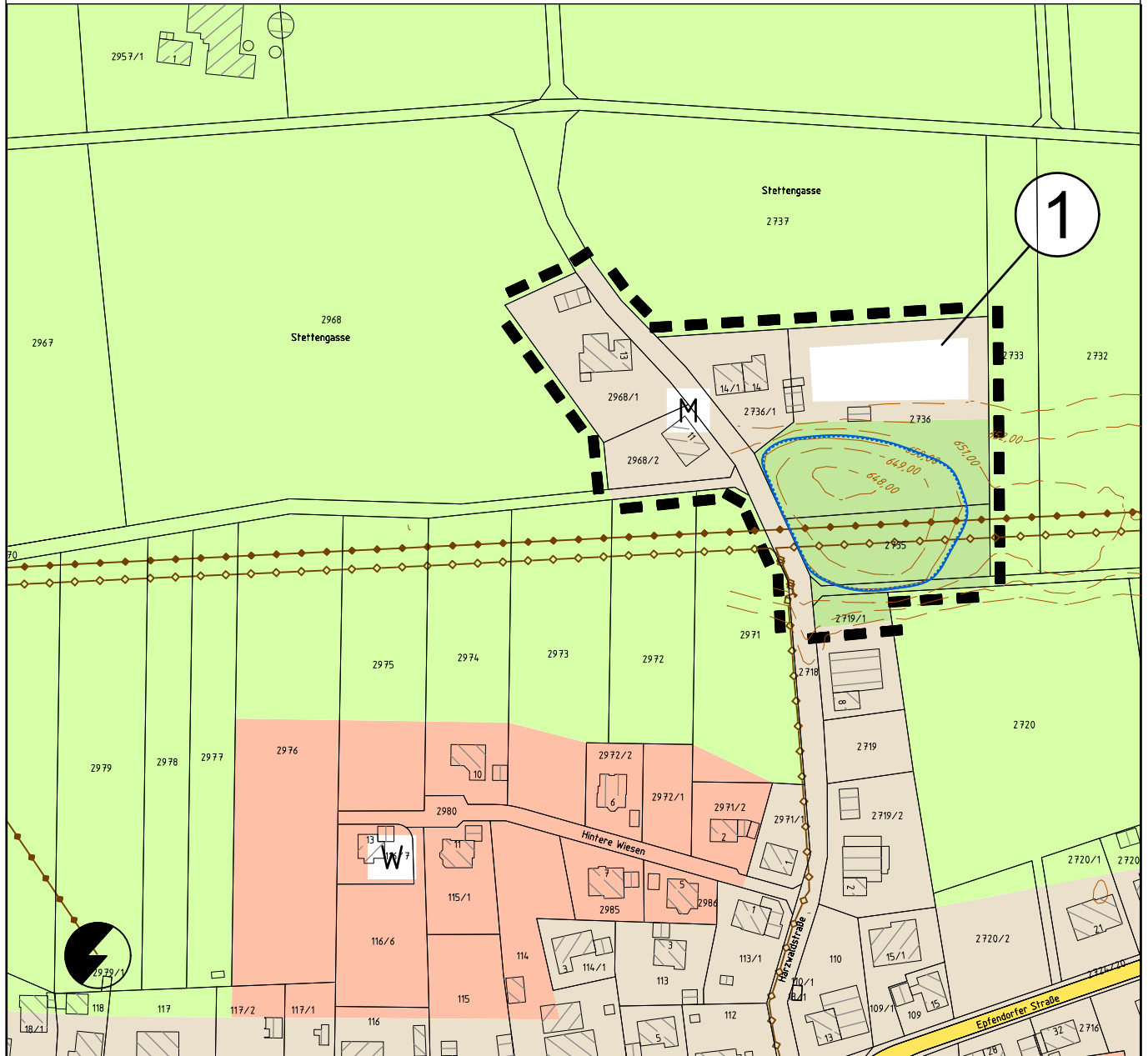
Ingenieurbüro Weisser & Kernl

Martin Weisser, Dipl. Ing. FH

# 5. Punktuelle Änderung Flächennutzungsplan

Standort: Gemarkung Bösingen

- 1. - Flächenneuausweisung gemischte Baufläche ca. 3050 m<sup>2</sup>
- Bestandsübernahme im Wege der Berichtigung



**GVV**  
**Villingendorf**

Punktuelle Änderung Flächennutzungsplan

M = 1 : 2500

0 50 100 150

gefertigt: Villingendorf, 21. Juni 2021  
Bearbeiter: K. Hangs

**weisser kernl** BERATENDE INGENIEURE

Uhlandstraße 8  
D-78667 Villingendorf  
Tel  
0741/93 45-0  
Fax  
0741/93 45 18  
Email  
kontakt@weisser-kernl.de