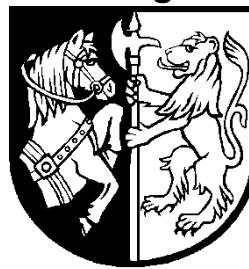


Gemeindeverwaltungsverband Villingendorf

Villingendorf



Bösingen



Flächennutzungsplan 7. punktuelle Fortschreibung

Vorentwurf

Begründung

Begründung

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Veranlassung der Planung	2
2.	Lage, Bestand, Standortalternative	2-3
2.1	Lage	2-3
2.2	Bestand	2-3
2.3	Prüfung Standortalternativen	2-3
3.	Planungsrechtliche Gegebenheiten – Planungsvorgaben	3
3.1	Landesentwicklungsplan – LEP	3-4
3.2	Regionalplan	4-5
3.3	Flächennutzungsplan	5-6
4.	Flächenbilanz der FNP-Änderung	7
5.	Erschließung und Infrastruktur der Erweiterungsfläche	7
5.1	Verkehrliche Erschließung	4
5.2	Entwässerung	4
5.3	Wasserversorgung	4
5.4	Gasversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation	4
6.	Umweltbelange / Umweltprüfung	8-10
7.	Zusammenfassung	10
	Anhang Detaildarstellung	

1. Veranlassung der Planung

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Villingendorf bestehend aus den Mitgliedsgemeinden Villingendorf und Bösingern mit Ortsteil Herrenzimmern hat am 29.03.2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Rahmen der 7. Fortschreibung punktuell zu ändern.

Mit dieser punktuellen Fortschreibung wird nicht die gesamte räumliche Disposition des Flächennutzungsplans hinterfragt. **Die 7. punktuelle Fortschreibung beinhaltet ausschließlich die Änderung einer Fläche für Auffüllung in eine Gewerbefläche. Damit soll die Umsiedlung eines Bauunternehmens aus einer Gemengelage in das Gewerbegebiet erreicht werden. Dem Ortsansässigen Unternehmen wird die Standortsicherung und Möglichkeit geboten, sich weiter zu entwickeln sowie die günstigen Verkehrsanbindungen der Verwaltungsgemeinschaft zu nutzen.**

Parallel zur 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Pfarrbrühl II, 3.Änderung und 2.Erweiterung“, aus welchem detaillierte Informationen entnommen werden können.

2. Lage, Bestand, Standortalternativenprüfung

2.1 Lage

Der Planbereich dieser punktuellen Änderung beinhaltet Teilflächen östlich der Kreisstraße K5522 direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet auf der Gemarkung Bösingern. Als Umfangsbereich der Fortschreibung werden ausschließlich die Teilflächen von Grundstück Flst.-Nrn. 2317/1, 2317/2 und eine Teilfläche von Grundstück Flst.-Nr. 2318 auf Gemarkung Bösingern festgelegt. Die benötigten Teilgrundstücke für das Vorhaben betreffen nur die Teilfläche von Grundstück Flst.-Nrn. 2317/1, 2317/2. Die Teilfläche von Grundstück Flst.-Nr. 2318 soll der geordneten Abgrenzung dienen. Die Ausweisung als gewerbliche Fläche beträgt insgesamt ca. 11.500 m².



Kartenauszug aus RIPS der LUBW

2.2 Bestand

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde und sind zwischenzeitlich komplett aufgefüllt. Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Pfarrbrühl II“ wurden die Teilflächen stückweise als Pflanzgebotsfläche definiert. Diese Pflanzgebotsflächen können durch die vorliegende Planung zum Teil erhalten und teilweise an externe Standorte verlegt werden.

Südlich des Plangebietes grenzt direkt ein landwirtschaftlicher Weg an. In der näheren Umgebung befinden sich landwirtschaftliche genutzte Grünflächen. Östlich in einer Entfernung von ca. 260 m befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich nordwestlich in einer Entfernung von ca. 400 m.

2.3 Prüfung Standortalternativen

Eine Prüfung von alternativen Standorten für das Bauvorhaben fand im Vorfeld der Planung statt. Als mögliche Standorte wurden die vorhandenen freien Gewerbeflächen an der Kreisstraße K 5522 und die östlich gelegene Fläche neben dem Böisinger Fleischwarenbetrieb betrachtet. Diese zwei Alternativen wurden jedoch einerseits aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und andererseits wegen fehlender notwendiger Flächengröße und topographischer Lage verworfen. Auch hat der private Eigentümer (Gewerbebetrieb in Gemengelage) keine Verkaufsbereitschaft erkennen lassen.

Mit der 7. punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird ein fast flächengleicher Tausch angestrebt. Der derzeitige Betriebsstandort wird mit ca. 13.000 m² gewerblicher Fläche aus der Gemengelage herausgenommen und in das Gewerbegebiet „Pfarrbrühl“ ausgesiedelt.

3. Planungsrechtliche Gegebenheiten – Planungsvorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan – LEP

Der LEP enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Der Gemeindeverwaltungsverband Villingendorf ist nach dem Landesentwicklungsprogramm 2002 dem Ländlichem Raum der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg zugeordnet.

Der ländliche Raum in Baden-Württemberg wird vom LEP als Wohn- und Wirtschaftsstandort mit beträchtlicher Wachstumsdynamik, spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten und guten Zukunftsperspektiven beschrieben.

Nachfolgend sind die Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP für den ländlichen Raum, insbesondere die für Natur und Landschaft relevanten Aussagen zusammengefasst dargestellt:

G 2.4.1:

Der ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass [...] seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. [...] Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.

G 2.4.3.1:

[...] Für die weitere Siedlungsentwicklung sind Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen. [...]

Z 2.4.3.5:

Die Land- und Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie [...] ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können.

Z 2.4.3.6:

Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

G 2.4.3.7:

Großflächige Freiräume sollen als Grundlage für eine leistungsfähige und ihre Funktionen erfüllende Land- und Forstwirtschaft erhalten werden; Flächen mit land- oder forstwirtschaftlich gut geeigneten Böden sind zu sichern.

G 2.4.3.8:

Ökologisch bedeutsame Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und in ökologisch wirksamen, großräumig übergreifenden Zusammenhängen zu sichern.

G 2.4.3.9:

Teile von Freiräumen, die für Naherholung, Freizeit und Tourismus besonders geeignet sind, sollen in ihrer landschaftlichen Attraktivität bewahrt und im Freizeit- und Erholungswert verbessert werden.

Auf der Ebene des LEPs stehen den geplanten Vorhaben keine landesweit festgelegten Ziele und Grundsätze im Wege. Demnach entspricht die gegenwärtige Planung den übergeordneten Zielen der Raumordnung.

3.2 Regionalplan



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003“

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

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

Nachfolgend sind die Grundsätze (G) des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg für den ländlichen Raum, insbesondere die für Natur und Landschaft relevanten Aussagen zusammengefasst dargestellt:

- (G) Um den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten, soll sich die künftige Siedlungsentwicklung in der Region an folgenden Grundsätzen orientieren:
- Ausnutzung vorhandener Baulücken, bevor neue Siedlungsflächen ausgewiesen werden;
 - Anbindung neuer Bauflächen an die vorhandenen Ortslagen, Vermeidung von Splittersiedlungen;
 - weitere Verringerung der Bauplatzgrößen für Einfamilienhäuser, mehr verdichtete Bauformen, Versiegelung vermeiden;
 - bessere Nutzung der gewerblichen Entwicklungsflächen durch mehrgeschossigen Gewerbe- und Industriebau.

Demnach steht der geplante Standort der Änderung der Auffüllfläche in ein Gewerbegebiet den festgelegten Grundsätzen des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg nicht im Wege.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Villingendorf, 7. punktuelle Fortschreibung umfasst die gesamten Gemarkungen der Verbandsgemeinden Villingendorf und Bösing. Diese sind:

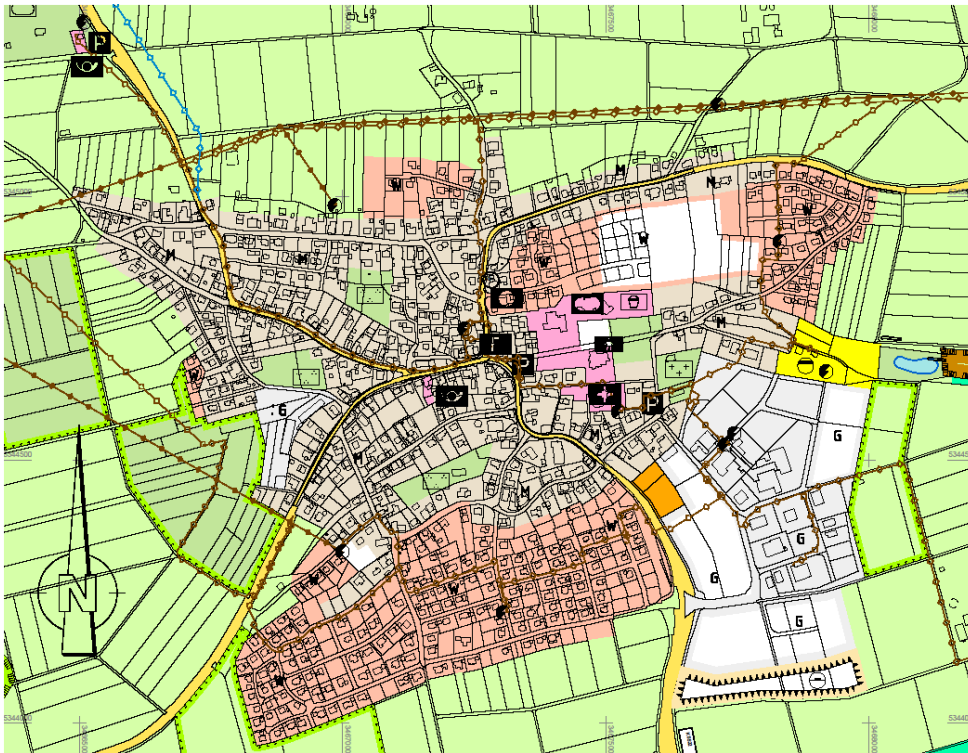
- Gemeinde und Gemarkung Villingendorf
- Gemeinde Bösing mit Gemarkung Bösing und Gemarkung Herrenzimmern

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Gemeindeverwaltungsverband am 29.03.2022 beschlossen die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

An den Zielsetzungen der Planung des Flächennutzungsplanes hat sich auch durch die 7. Änderung prinzipiell nichts geändert. Außerhalb der dargestellten Geltungsbereiche behält der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Villingendorf uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

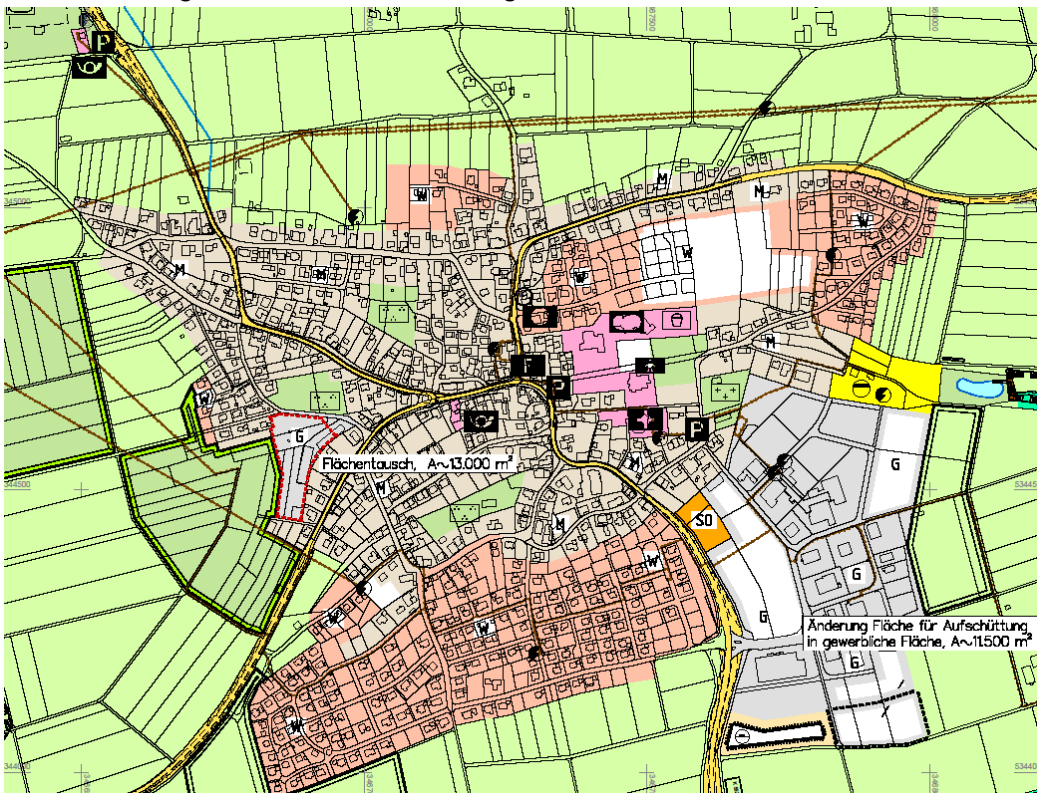
Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Villingendorf als Auffüllfläche ausgewiesen. Durch die vorgesehene Ausweisung einer gewerblichen Fläche für die Umsiedlung eines ortsansässigen Baubetriebes ist der Flächennutzungsplan im Wege der 7. Fortschreibung anzupassen.

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes wird gemäß § 8 Abs 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren ergänzt.



Kartenauszug Gemarkung Bösingen aus der 6. punktuellen Fortschreibung

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



4. Flächenbilanz der FNP-Änderung

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans wieder.

Im Folgenden sind die in der vorliegenden FNP-Änderung geplanten Nutzungsänderung im Überblick dargestellt.

Flächennutzung	Bisherige Darstellung (ha)	Zukünftige Darstellung (ha)
Fläche für Auffüllung	2,3	1,1
gewerbliche Fläche	-	1,1
Flächentausch	1,3	-1,3

5. Erschließung und Infrastruktur der Erweiterungsfläche

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt östlich an der Kreisstraße K 5522. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße von Herrenzimmern nach Bösingern nördlich abzweigend in das Gewerbegebiet „Pfarrbrühl“.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Sondergebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalisation weitergeleitet, sodass eine den Regeln der Technik entsprechende Behandlung des Abwassers über die Kläranlage gewährleistet ist. Das Niederschlagswasser kann nach Behandlung zur Versickerung geführt werden.

5.3 Wasserversorgung

Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage. Bei der Planung und Ausführung sind die Richtlinien und der Arbeitsblätter des DVGW zu beachten.

5.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Energieversorgung und die Telekommunikation erfolgen über die bestehenden Netze der Versorger und sind mit diesen noch im Benehmen herzustellen.

6. Umweltbelange / Umweltprüfung

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 Änderungsfläche liegt in einem bereits größtenteils bebauten Umfeld, welches im größeren Maße versiegelt ist. Die Änderungsfläche wurde in den letzten Jahren aufgefüllt. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist somit nicht gegeben.

Schutzgüter

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Tiere ungefährdeter Arten der Siedlungsbiotope zu erwarten sind. Diese sind wenig empfindlich gegenüber Störungen aus Siedlungsnutzungen. Zudem wurde bereits in den letzten Jahren die Fläche aufgefüllt, somit sind aufgrund der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten. Der Änderungsbereich ist als eine Auffüllfläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und soll künftig als gewerbliche Fläche ausgewiesen werden. Bei Beachtung bodenschützender Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens.

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer und das Grundwasser. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Der Änderungsbereich betrifft die Zone III des durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil vom 17.04.2004 rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Unter Beachtung der in der Rechtsverordnung formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Zu den Beeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen gehört ein erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche. Der Regenwasserabfluss kann durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Dies kann erreicht werden, z.B. durch die Begrünung von Dachflächen, die durchlässige Gestaltung von Stellplatzflächen und die Anlage von Versickerungsflächen. Aufgrund der mit der späteren Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen.

Luft/Klima

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Krafffahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Positiv auf das Lokalklima wirken der Ausbau der dezentralen Energiegewinnung und die Verringerung der Abhängigkeit von den in begrenztem Maße vorhandenen fossilen Energieträgern.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altlastenstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nicht bekannt. Auch besteht aufgrund der bestehenden sowie vorherigen Nutzung kein Altlastenverdacht.

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, somit auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen. Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Gewerbe- und Wohnbebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Mit der Bebauung im schon beplanten Gewerbebereich erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen.

Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner aufgefüllten Fläche keine Bedeutung für die Erholung. Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der späteren geplanten Bebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Umfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Für den Geltungsbereich kann aufgrund der Kenntnisse über die Nutzungen und das Gelände das Vorhandensein von Kultur-oder Sachgütern ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Aussagen zur Eingriffsregelung

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes werden, abgesehen davon, dass sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone III befindet, keine kartierten Schutzgebiete berührt. Die in ihrer Nutzung zu ändernden Flächen innerhalb des Plangebiets sind bisher im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als **Aufschüttungsfläche** dargestellt. Durch die Änderung einer Aufschüttungsfläche in eine gewerbliche Fläche werden die Flächen im Plangebiet größtenteils in ihrer Nutzung nicht verändert. Es ist daher davon auszugehen, dass unter Beachtung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minde-rungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlichen konfliktvermeiden-den Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft entstehen. Ein Nachweis des Ausgleichsflächenbedarfs nach der naturschutzrechtlichen Eingriffs-regelung wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt. Für den parallel auf-gestellten Bebauungsplan wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Be-standsaufnahme der Avifauna nach den Standards der aktuellen Leitfäden über eine Vegetationsperiode erstellt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände aus-schließen zu können.

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

Wegen des parallelen Bauleitplanverfahrens wird eine gemeinsame Umweltprüfung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit dem Bebauungsplan „Pfarrbrühl II, 3.Ände-rung und 2.Erweiterung“ gemäß § 2a BauGB durchgeführt. Die Beauftragung an ein Fachbüro ist bereits erfolgt. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Maßnahmen wer-den im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt.

Der Umweltbericht zur 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird Bestandteil dieser Begründung und wird bei Vorlage dieser als Anlage angefügt.

7. Zusammenfassung

Die im Entwurf vorliegende 7. punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans sieht insgesamt nur eine punktuelle Änderung vor und zwar die Änderung einer Auffüll-fläche in eine gewerbliche Fläche.

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

Aufgestellt:

Villingendorf, 20.04.2022

Ingenieurbüro Weisser & Kernl

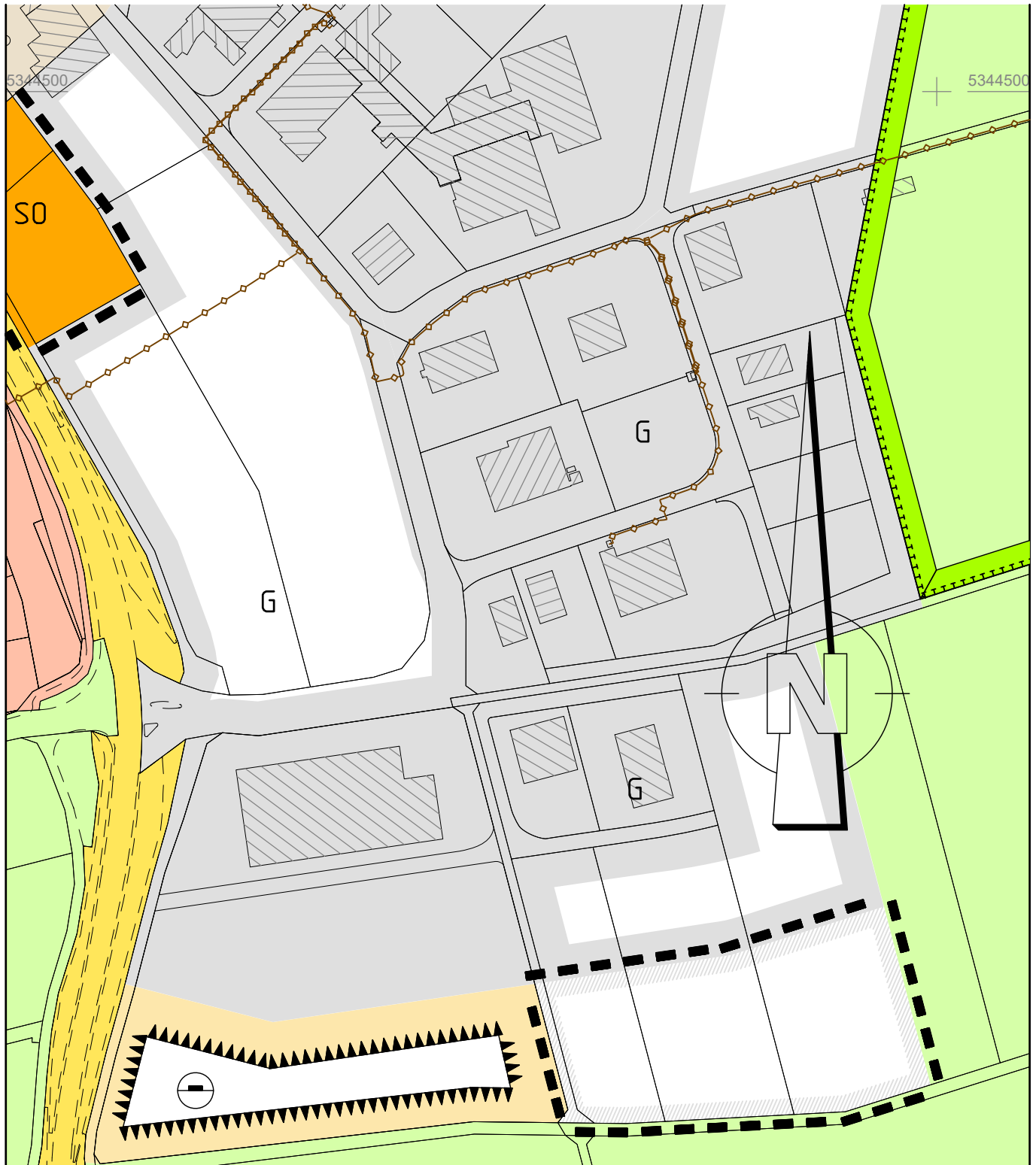
Martin Weisser, Dipl. Ing. FH

Anlage: Detaildarstellung

7. Punktuelle Änderung Flächennutzungsplan

Standort: Gemarkung Bösinggen

1. Flächenausweisung Gewerbefläche



GVV
Villingendorf

7. Punktuelle Änderung Flächennutzungsplan

M = 1 : 2500
0 50 100 150

gefertigt: Villingendorf, 28. März 2022
Bearbeiter: K. Hängs

weisser kernl BERATENDE INGENIEURE

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