

Stadt Tengen

Umweltsteckbrief zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemischte Baufläche – MDW

Stand: März 2023

Auftraggeberin:	Stadt Tengen Bürgermeister Marian Schreier Marktstraße 1 78250 Tengen Tel.: 07736 9233 0
Auftragnehmer:	365° freiraum + umwelt Klosterstraße 1 88662 Überlingen Tel. 07551 949558 0 www.365grad.com
Projektleitung:	Bernadette Siemensmeyer Freie Landschaftsarchitektin bdla, SRL Tel. 07551 949558 4 b.siemensmeyer@365grad.com
Bearbeitung:	MSc. Viktoria Vornehm Tel. 07551 949558 22 v.vornehm@365grad.com
Projekt:	2704_bs

Vorbemerkungen

Im Flächennutzungsplan ist in Büßlingen das Gebiet „BÜ 04“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Diese soll nun realisiert werden, jedoch aufgrund der vorhandenen Streuobstbestände in geringfügig reduzierter Abgrenzung im Südosten. Da diese Fläche bereits im FNP ausgewiesen ist, wird sie im nachfolgenden Umweltbericht zur FNP-Änderung nicht berücksichtigt. Dies erfolgt im parallel durchgeführten Bebauungsplan-Verfahren.

Zusätzlich soll der nordwestlich angrenzende landwirtschaftliche Hof zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden. Im parallel erfolgenden Bebauungsplanverfahren ist die Ausweisung als MDW – Dörfliches Mischgebiet – geplant. Die Landwirtschaft erfolgt als Nebenerwerb, so dass die Ausweisung als MDW Chancen für eine Weiterentwicklung der Fläche bietet.

Nachfolgend werden die von der ca. 0,6 ha großen geplanten gemischten Baufläche ausgehenden Auswirkungen auf die Umweltbelange kurz beschrieben und zusammengefasst.



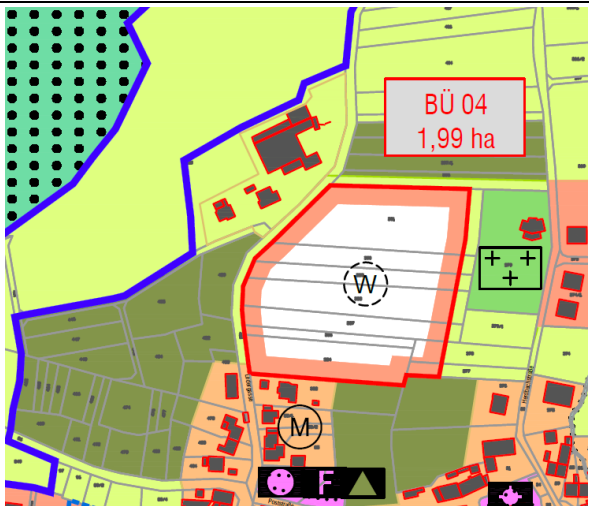
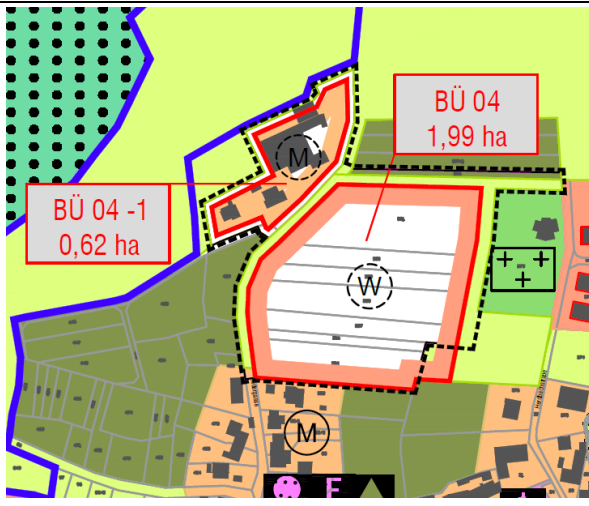
Abbildung 1: Luftbild mit Fläche der FNP-Änderung (fette schwarze Linie) und abweichend dazu der geplante Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplans (gestrichelte Linie). (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 01.03.2023, unmaßstäbliche Darstellung).

1. Bezeichnung: MDW „BÜ 04-1“

2. Lage des Vorhabens

Stadt / Gemeinde	Tengen	Übersichtslageplan (TK 1:25.000) (Quelle: LUBW Daten- und Kartendienst online) 
Gemarkung	Büßlingen	
Größe	0,62 ha	

3. FNP-Darstellung

bisher	geplant
Landwirtschaftliche Flächen	Gemischte Baufläche
	

Flurkartenausschnitt mit Schutzgebieten



Abbildung 2: FFH-Gebiet, FFH-Mähwiesen und geschützte Biotope wie im Kartendienst der LUBW verzeichnet (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 28.02.2022). Im Realbestand sind weitere FFH-Mähwiesen vorhanden, und Teile der Streuobstflächen sind nach § 33a NatSchG als geschützte Bestände einzustufen.

Fotodokumentation



Abbildung 3: Blick über den landwirtschaftlichen Hof nach Südwesten. Die Ortslage von Büßlingen ist aufgrund der Topographie kaum erkennbar. (Juli 2022)



Abbildung 4: Blick von Westen auf den Hof. Im Vordergrund ein Wohnhaus. (Oktober 2022)

4. Planung

4.1. Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens

Geplant ist die Ausweisung einer gemischten Baufläche auf bisher landwirtschaftlichen Flächen (Hofstelle). Damit sollen zukünftige Entwicklungschancen für die nebenerwerbliche Landwirtschaft geschaffen werden.

4.2. Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele (Landschaftsplan, GEP etc.)

Landesentwicklungsplan (2002): Keine Aussagen zur überplanten Fläche

Regionalplan Hochrhein-Bodensee (2000): Der Regionalplan Hochrhein-Bodensee trifft zur betroffenen Fläche oder der näheren Umgebung keine Aussagen.

Landschaftsplan (2018): Der Landschaftsplan der Stadt Tengen stellt angrenzend an die geplante gemischte Baufläche Kernbereiche für Biotop- und Artenschutz dar, was mit der Schutzgebietskulisse und dem Biotopverbund einhergeht. Die Ziele des Landschaftsplans umfassen die Schaffung eines attraktiven Siedlungsumfeldes zur ortsnahe Erholung. Direkt nördlich des Hofes soll der Biotopverbund mittlerer und trockener Standorte gestärkt werden. Außerdem zählen die angrenzenden Flächen zur Poolfläche 3 „Körbental mit östlich angrenzenden Offenlandflächen“ für Kompensationsflächen.

5. Bestand

5.1. Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung)

Die Fläche umfasst die Wohn- und Wirtschaftsgebäude des im Nebenerwerb betriebenen landwirtschaftlichen Hofes. Daher findet sich ein Mosaik an Biotoptypen, welche von verschiedenen Versiegelungsgraden zur Ruderalvegetation, Hausgärten und Einzelbäumen vor allem entlang der südöstlich verlaufenden Ledergasse.

5.2. Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Versiegelung, Altlasten, Nutzung, Trennwirkungen

Die als gemischte Baufläche geplante Fläche ist durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude geprägt. Die Tierhaltung wurde bereits aufgegeben, so dass keine wesentlichen Gerüche von der Nutzung ausgehen. Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

5.3. Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens

Im Plangebiet: Innerhalb der als gemischte Baufläche geplanten Fläche sind keine Schutzgebiete oder Flächen des Landesweiten Biotopverbunds vorhanden.

Im Umfeld des Plangebietes: Im Umfeld befinden sich mehrere unterschiedliche Schutzgebiete:

- Nördlich angrenzend: FFH-Gebiet „Hegaualb“ (Nr. 8118341)

- Nördlich angrenzend: FFH-Mähwiese „Magerwiese "Ledergasse" N Büßlingen" (Nr. 6510800046048036)
- Südöstlich angrenzend: FFH-Mähwiese; Kartierung durch 365°, 2022
- Weitere FFH-Mähwiesen, die bisher nicht kartiert wurden, werden angrenzend an das Plangebiet nicht ausgeschlossen.
- Östlich sowie nordwestlich und südwestlich angrenzend befinden sich Streuobstbestände

Es werden keine Beeinträchtigungen der genannten Schutzgebiete über den Boden-, Wasser- oder Luftpfad erwartet, da sich die geplante zulässige Nutzung als gemischte Baufläche nicht erheblich von der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle unterscheidet.

6. Sinnvolle Alternativen (Darstellung und Beurteilung)

Eine Prüfung von Alternativen ist nicht erfolgt, da die geplante Gebietsausweisung den bestehenden landwirtschaftlichen Hof umfasst. Details s. Begründung zur FNP-Änderung.

7. Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung

Schutzgut	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Auswirkungsintensität
Mensch (Gesundheit/ Wohnen/ Erholung/ Freizeit)	Etwa 120 m südlich und 150 m westlich beginnt die bestehende Wohnbebauung von Büßlingen. Erhebliche zusätzliche Störungen durch die Ausweisung als gemischte Baufläche sind nicht zu erwarten. Ggf. sind auf Baugesuchsebene Nachweise zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte am nächstgelegenen Wohnhaus nachzuweisen. Die angrenzende Ledergasse kann für die fußläufige Naherholung genutzt werden. Beeinträchtigungen dieser Wegeverbindung durch die Planung entstehen nicht.	–
Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	Das Plangebiet ist vom landwirtschaftlichen Hof geprägt und von geringer Bedeutung für Pflanzen. Für Tiere bestehen durch die Nutzungsstruktur und die Gebäude (Stall etc.) teilweise hochwertige Strukturen (potentiell Gebäudebrüter, Fledermäuse). Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind bei konkreten Änderungen der Bestandsbebauung zu prüfen. Dies wäre jedoch auch ohne Ausweisung als gemischte Baufläche der Fall. Von zusätzlichen Auswirkungen durch die Planung ist daher nicht auszugehen.	–
Fläche	Durch die Einbeziehung einer bestehenden Hoffläche in eine gemischte Baufläche und die Schaffung neuer Entwicklungsperspektiven für die Nebenerwerbslandwirtschaft wirkt sich im Sinne des Flächensparziels positiv auf das Schutzgut Fläche aus. Es entsteht keine zusätzliche Flächenzerschneidungswirkung.	+

Schutzgut	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Auswirkungsintensität
Boden	Die Böden sind durch die Bestandsgebäude sowie Versiegelungen und Abgrabungen erheblich in ihrem natürlichen Gefüge gestört. Von weiteren erheblichen Beeinträchtigungen durch die Gebietsausweisung ist nicht auszugehen.	–
Wasser (Grundwasser, Oberflächen- gewässer, Retention)	Auf den bereits versiegelten Flächen ist keine Grundwasserneubildung mehr möglich. Von einer erheblichen zusätzlichen Verringerung durch die Planung ist nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind innerhalb des Wirkraums des Vorhabens nicht vorhanden. Über das Plangebiet verlaufen laut LGRB Kartendienst online (Erosionsgefährdung für das Starkregenrisikomanagement) mehrere Abflussbahnen. Da Bestandsgebäude vorhanden sind, ist nicht mit einer Veränderung der Abflussbahnen oder weiteren Blockierung dieser zu rechnen. Ggf. sind auf Baugesuchsebene Maßnahmen zur Vermeidung von Schadensfällen zu treffen.	–
Luft / Klima	Von der Planung geht keine erhebliche Veränderung von siedlungsklimatisch relevanten Flächen aus.	–
Landschaft / Ortsbild	Das Plangebiet liegt etwa 120–150 m von der bestehenden Siedlungsfläche von Büßlingen entfernt. Die dazwischenliegende Freifläche ist im FNP bereits als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Topographisch liegt die Hofstelle etwas oberhalb der Ledergasse und ist damit von angrenzenden Flächen gut einsehbar. Erhebliche zusätzliche negative Veränderungen der Landschaft oder des Ortsbildes entstehen durch die Aufnahme der Hofstelle als gemischte Baufläche in den FNP nicht.	–
Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter nicht vorhanden Sachgüter: Bestandsgebäude. Negative Beeinträchtigungen durch die Ausweisung als gemischte Baufläche entstehen nicht, es entstehen jedoch Entwicklungsperspektiven für die Bestandsgebäude, die teils leer stehen.	– –
Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge	Es sind keine erheblichen negativen Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen inklusive der angrenzenden Natura2000–Gebiete ersichtlich.	–

Auswirkungsintensität: ●●● hoch, ●● mittel, ● gering, – nicht zu erwarten, + positive Auswirkungen

8. Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung

Durch die folgenden geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können bei Bauvorhaben in der gemischten Baufläche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft weitestgehend vermieden oder minimiert werden:

- Erhalt von Einzelbäumen
→ (Schutzgut Pflanzen, Tiere, Landschaft)
- Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall
→ (Schutzgut Grundwasser, Boden),
- Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall
→ (Schutzgut Grundwasser, Boden),
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Fledermaus-Sommerquartierszeit
→ (Schutzgut Tiere)
- Maßnahmen zur Vorsorge gegen Starkregenereignisse
→ (Schutzgut Mensch, Wasser),
- Verwendung offener Beläge
→ (Schutzgut Wasser, Boden),
- Reduktion von Lichtemissionen
→ (Schutzgut Tiere),
- Gestaltung der unbebauten Flächen
→ (Schutzgut Pflanzen/ Biotope/ Biol. Vielfalt/ Biotopverbund, Tiere, Klima, Landschaftsbild).
- Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben
→ (Schutzgut Tiere)
- Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser
→ (Schutzgut Wasser)
- Dachbegrünung
→ (Schutzgut Pflanzen, Tiere, Landschaft, Klima, Mensch)

9. Voraussichtlicher Kompensationsbedarf und Maßnahmenswerpunkte

Der Kompensationsbedarf wird im Zuge des parallel erfolgenden Bebauungsplan-Verfahrens „Zum Rößleblick“ ermittelt. Aufgrund der bestehenden Nutzungen des Hofes mit Gebäuden und Versiegelungen ist auf dieser Fläche ein eher geringer Kompensationsbedarf zu erwarten.