

# Flächennutzungsplan

## Verwaltungsgemeinschaft Stockach 14. Änderung

### „Röschberg-Süd“, Gemarkung Liggersdorf, Gemeinde Hohenfels

#### Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	10.05.2021
Frühzeitige Anhörung – Beschluss	10.05.2021
Bekanntmachung	04.02.2022
Anhørungsfrist	15.02.2022 – 23.03.2022
Öffentliche Auslegung	
Bekanntmachung	01.07.2022
Auslegungsfrist	18.07.2022 – 31.08.2022
Behandlung Stellungnahmen/ Feststellungsbeschluss	16.11.2022

#### Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Änderungsplans unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft übereinstimmt.

Stockach, den 05.06.2023



*Walter Gaiser*  
Gaiser  
Bürgermeisterstellvertreter

Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 des  
Baugesetzbuches  
Landratsamt Konstanz

Konstanz, den 9. OKT. 2023

Rechtsverbindlich seit 27.10.23

Verwaltungsgemeinschaft Stockach - 14. Änderung des FNP „Röschberg-Süd“, Gemarkung Liggersdorf, Gemeinde Hohenfels  
 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 18.07. – 31.08.2022

Lan

Nr.	Bedenken/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussantrag	Beschluss
<b>1. Träger öffentlicher Belange - Bedenken und Anregungen</b>			
<b>1.1. Landratsamt Konstanz, Untere Baurechtsbehörde, 78467 Konstanz (Schreiben vom 26.08.2022)</b>			
	zu dem oben genannten Bebauungsplan nimmt das Landratsamt Konstanz wie folgt Stellung:		
	<b>Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:</b> Bezüglich der Beachtung des Flächenspargebots verweisen wir auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Höhere Raumordnungsbehörde, vom 19. August 2022.		
	<b>Abfallrecht und Gewerbeaufsicht:</b> Bezüglich der o.g. Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich von hier aus keine Bedenken und Anregungen.	---	
	<b>Hinweis:</b> Gemäß § 3 Abs.3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einer Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.	Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung des Hinweises im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.	Nicht erforderlich
	<b>Kreisarchäologie:</b> Das Plangebiet Röschberg-Süd (Änderungsbereich 1) liegt im Bereich eines Kulturdenkmals nach § 2 Denkmalschutzgesetz. Durch archäologische Prospektionsmaßnahmen konnten im Plangebiet Röschberg-Süd weitere Befunde eines angrenzenden römischen Gutshofes des 1.-3. Jahrhunderts n. Chr. nachgewiesen werden. Im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen sind daher archäologische Rettungsgrabungen in Bereichen des Plangebiets notwendig.	Die genannten Belange der archäologischen Denkmalpflege werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Baugebiet 'Röschberg Süd' berücksichtigt.	Nicht erforderlich

Verwaltungsgemeinschaft Stockach - 14. Änderung des FNP „Röschberg-Süd“, Gemarkung Liggersdorf, Gemeinde Hohenfels

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 18.07. – 31.08.2022

<p>Es wird auf die Belange der Bodendenkmalpflege im parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahren "Röschberg Süd" verwiesen. Gegen die Herausnahme von im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen in Deutwang Flst. 157/13 (Änderungsbereich 2) und Mindersdorf Flst. 191/36 (Änderungsbereich 3) im Zuge des Flächentauschs bestehen keine Bedenken.</p>		
<p><b>Landwirtschaft:</b> Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 08. März 2022.</p>	<p>Die genannte Stellungnahme zur Landwirtschaft vom 08. März 2022 wurde wie folgt bewertet:</p> <p><i>Die FNP-Änderung dient der Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine maßvoll verdichtete Bebauung angestrebt, die dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt.</i></p>	<p>Nicht erforderlich</p>
<p><b>Naturschutz:</b> Mit dem Schreiben vom 08. März 2022 wurde bereits zu o.g. Vorhaben Stellung genommen. Auf diese umfangreiche Stellungnahme wird verwiesen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans.</p>	<p>In der genannten Stellungnahme vom 08. März 2022 wurden aus der Sicht des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante FNP-Änderung geäußert.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
<p><b>Straßenbauamt:</b> Gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir aus fachlicher Sicht keine Einwände oder Bedenken.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
<p><b>Wasserwirtschaft und Bodenschutz:</b> Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände. Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen gebeten</p>		
<p><b>Abwassertechnik</b> Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen, es wird allerdings auf unsere diesbezügliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Röschberg-Süd“ hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Eine Entwässerungskonzeption wird derzeit erarbeitet und mit dem Landratsamt Konstanz abgestimmt.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Verwaltungsgemeinschaft Stockach - 14. Änderung des FNP „Röschberg-Süd“, Gemarkung Liggersdorf, Gemeinde Hohenfels

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 18.07. – 31.08.2022

	<p><u>Altlasten</u> Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt.</p>	---	---
	<p><u>Bodenschutz</u> Sofern die im Bebauungsplan erfassten Erschließungsflächen 0,5 ha bzw. 1,0 ha überschreiten ist gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept einzureichen bzw. eine fachkundliche Baubegleitung (BBB) nachzuweisen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zu minimieren bzw. zu vermeiden. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzuschreiben. Eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gemäß Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ ist mit dem Bebauungsplan zu erbringen.</p>	Kenntnisnahme, die detaillierte Eingriff-Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts, der im Bebauungsplanverfahren erstellt wird.	Nicht erforderlich
	<p><u>Oberirdische Gewässer</u> Aufgrund der Hanglage bzw. der oberhalb liegenden Ackerflächen ist bei Starkregenereignissen im Plangebiet mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Hierfür sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Es wird auf den Leitfaden "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" der LUBW hingewiesen.</p>	Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.	Nicht erforderlich
	<p><u>Vermessung:</u> Keine Einwände gegen die Planung.</p>	---	---
<p><b>1.2. Transnet BW GmbH, Look 21, 70191 Stuttgart (Eingang per Mail am 29.06.2022)</b></p>			
	<p>Im geplanten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung „Röschberg Süd“ in Hohenfels Liggersfeld betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.</p> <p><b>Wir bitten um die Beteiligung im Bebauungsplanverfahren, um über eine mögliche Ausweisung von externen Ausgleichsmaßnahmen unterrichtet zu werden.</b></p>	<p>---</p> <p>Die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren wird zugesichert.</p>	Nicht erforderlich

Verwaltungsgemeinschaft Stockach - 14. Änderung des FNP „Röschberg-Süd“, Gemarkung Liggersdorf, Gemeinde Hohenfels  
 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 18.07. – 31.08.2022

<p>1.3. terranets bw GmbH, Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart          (Eingang per Mail am 01.07.2022)</p>	<p>wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens von den Änderungen (gilt nur für rot markierte Bereiche) nicht betroffen sind.           Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten FNP liegen Anlagen der terranets bw GmbH.          Sollten der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die Anlagen der terranets bw GmbH nicht auszuschließen sein, bitten wir um erneute Beteiligung.           (Anlage Übersichtsplan)</p>	<p>Kenntnisnahme, die Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesichert.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
<p>1.4. Netze BW GmbH, Eiftastr. 1 – 5, 78532 Tuttlingen          (Eingang per Mail am 17.07.2022)</p>	<p>Die uns zugegangenen Unterlagen haben wir auf unserer Belange hin geprüft. Für die Benachrichtigung über die 14. Änderung des Flächennutzungsplans bedanken wir uns und nehmen wie folgt Stellung:           Wir haben zur Flächennutzungsplanänderung keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Zum Bebauungsverfahren „Röschberg Süd“ haben wir bereits am 20.05.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme hat weiterhin Gültigkeit.           Wir bitten Sie, uns weiter am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die genannte Stellungnahme vom 20.05.2022 wird im Rahmen des Bebauungsverfahrens zum Baugebiet 'Röschberg Süd' bewertet und ggfs. berücksichtigt.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

**Verwaltungsgemeinschaft Stockach - 14. Änderung des FNP „Röschberg-Süd“, Gemarkung Liggersdorf, Gemeinde Hohenfels**

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 18.07. – 31.08.2022**

<p><b>1.5. Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 46.2, Luftverkehr u. Luftsicherheit- Außenstelle Freiburg, Münsterplatz 3 (Eingang per Mail am 11.07.2022)</b></p>	<p>vielen Dank für die Beteiligung zu o.g. Verfahren.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Bau- und Anlagenschutzbereichs und außerhalb des direkten Einflusses eines Fluggeländes.</p> <p>Aus luftrechtlicher Sicht bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung keine Einwendungen.</p>	<p>---</p>
<hr/>		
<p><b>1.6. Polizeipräsidium Konstanz, Sachbereich Verkehr, Benediktinerplatz 3, 78467 Konstanz (Eingang per Mail am 19.07.2022)</b></p>	<p>nach Prüfung der Unterlagen bestehen keine Einwände gegen die Änderung des im Betreff genannten Flächennutzungsplanes.</p>	<p>---</p>
<hr/>		
<p><b>1.7. Stadtverwaltung Singen, Abt. Stadtplanung, Hohgarten 2, 78224 Singen (Schreiben vom 08.08.2022 – eingegangen am 17.08.2022)</b></p>	<p>vielen Dank für die Beteiligung an den diesen Änderungen des Flächennutzungsplans der WG Stockach:</p> <p><b>14. Änderung FNP - Wohnbaufläche Gemarkung Liggersdorf – Flächentausch</b></p> <p>Die Stadt Singen und die Gemeinden Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen unserer vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft haben keine Anregungen zu den einzelnen Bauleitplanverfahren vorzubringen.</p>	<p>---</p>
<hr/>		
<p><b>1.8. Thüga Energienetze GmbH, Industriestraße 7, 78224 Singen (Eingang per Mail am 01.08.2022)</b></p>	<p>Gerne teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Einwände gegen den Flächennutzungsplan bestehen.</p>	<p>---</p>

Verwaltungsgemeinschaft Stockach - 14. Änderung des FNP „Röschberg-Süd“, Gemarkung Liggersdorf, Gemeinde Hohenfels  
 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 18.07. – 31.08.2022

1.9.	Stadt Pfullendorf, Bauverwaltung, Kirchplatz 1, 88630 Pfullendorf (Eingang per Mail am 10.08.2022) Die Stadt Pfullendorf hat die Entwurfsunterlagen des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen. Es werden jedoch keine Stellungnahmen der Stadt Pfullendorf zu dieser Änderung abgegeben. Bauleitplanerische Belange der Stadt Pfullendorf sind nicht berührt. Wir bitten ggf. um weitere Beteiligung an dem Verfahren.	---	---
1.10.	Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21, Baurecht, Raumordnung, Denkmalschutz, Bissierstraße 7, 79114 Freiburg (Eingang per Mail am 19.08.20223)	---	---
	für die Beteiligung am o.g. Verfahren bedanken wir uns und geben für das Regierungspräsidium Freiburg folgende koordinierte Stellungnahme ab: <b>Raumordnung</b> Wir bedanken uns dafür, dass unserer Anregung bzgl. der Darstellung mit der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans gefolgt wurde. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die entfallenen Flächen keine „weißen“ Flächen, sondern Fläche für die Landwirtschaft darstellen. Wir bitten dies in der Darstellung zu präzisieren. Wie in unserer Stellungnahme vom 11.03.2022 bereits dargelegt, umfasst die Änderungsfläche im Ortsteil Deutwangen nach den bei uns im AROK hinterlegten Daten weniger als 1ha. Daher bitten wir nochmals um Überprüfung, ob die entfallende Wohnbaufläche (zukünftig Fläche für die Landwirtschaft) tatsächlich eine Größe von insgesamt 1,5 ha aufweist. Selbst wenn die Fläche eine entsprechende Größe von 1,5 ha aufweist, ist diese dennoch geringer als die zusätzlich dargestellte Wohnbaufläche von 1,7 ha. Es ist kritisch zu prüfen, ob es sich hierbei noch um eine Vergleichbarkeit der Flächen in Größe und Qualität gem. Hinweispapier handelt.	Redaktionelle Ergänzung der Unterlagen. Dieser Punkt wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt bewertet: <i>„Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden innerhalb des Plangebietes Grünflächen ausgewiesen, die u. a. auch der Gestaltung eines harmonischen Siedlungsrandes dienen sollen. Mit diesen Grünflächen wird die genannte Überschreitung von 0,2 ha kompensiert.“</i>	Nicht erforderlich Nicht erforderlich

Verwaltungsgemeinschaft Stockach - 14. Änderung des FNP „Röschberg-Süd“, Gemarkung Liggersdorf, Gemeinde Hohenfels

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 18.07. – 31.08.2022

	<p>Dabei sollten u.E. auch die Flächendifferenzen der 21. FNP Änderung sowie der Umfang, in dem der Bebauungsplan Röschberg Süd über die FNP Darstellung hinausgeht, berücksichtigt werden. Vor dem Hintergrund der in Kap. 3.0 (Alternativenprüfung) aufgeführten Flächen, die aus verschiedenen Gründen für eine wohnbauliche Entwicklung derzeit nicht in Frage kommen, sollte geprüft werden, ob nicht weitere geplante Wohnbauflächen in die Kompensation einbezogen werden können. Diesbezüglich regen wir eine Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde an.</p> <p>Irritierend ist die Aussage in Kap. 3.0 (Alternativenprüfung) zu den Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Liggersdorf. Hier wird folgende Aussage getroffen: „Im Ortsteil Liggersdorf stehen potenziell zwei Flächen zur Verfügung, die jedoch alle in privatem Eigentum sind. Es handelt sich also - wenn überhaupt - um längerfristige Entwicklungsmöglichkeiten.“ Dabei handelt es sich bei einer der beiden Flächen um den Bereich Röschberg Süd, für den derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt wird und dessen Entwicklung Anlass für die vorliegende 14. FNP- Änderung ist. Die Begründung ist hier zu korrigieren.</p> <p>Bei der Einordnung der Planung in die Gesamtentwicklung der Gemeinde bitten wir die aktuellen Planungen (insbes. Bebauungspläne Dietersberg und Bruckäcker) zu berücksichtigen. Die Ausführungen sollten im Einklang miteinander stehen.</p>	<p>Die Gemeinde Hohenfels wird sich zu den vom Regierungspräsidium genannten Punkten mit der Genehmigungsbehörde abstimmen.</p> <p>Die Ausführungen in Kap. 3.0 sind missverständlich. Gemeint ist eine innerörtliche gelegene, im Wesentlichen aus zwei Flurstücken bestehende Fläche in privatem Eigentum – redaktionelle Korrektur im Textteil der FNP-Änderung.</p> <p>Redaktionelle Korrektur im Textteil.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
	<p>Die höhere Forstbehörde (Abteilung 8) teilt mit, dass mit der 14. FNP-Änderung keine forstrechtlichen oder forstfachlichen Belange berührt werden und sie daher keine Anregungen oder Bedenken vorbringt.</p> <p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Abteilung 9) verweist auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 25.02.2022 und bringt darüber hinaus keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>---</p> <p>---</p> <p>Die genannte Stellungnahme vom 25.02.2022 hatte keine Auswirkungen auf die Inhalte der FNP-Änderung.</p>	<p>---</p> <p>Nicht erforderlich</p>

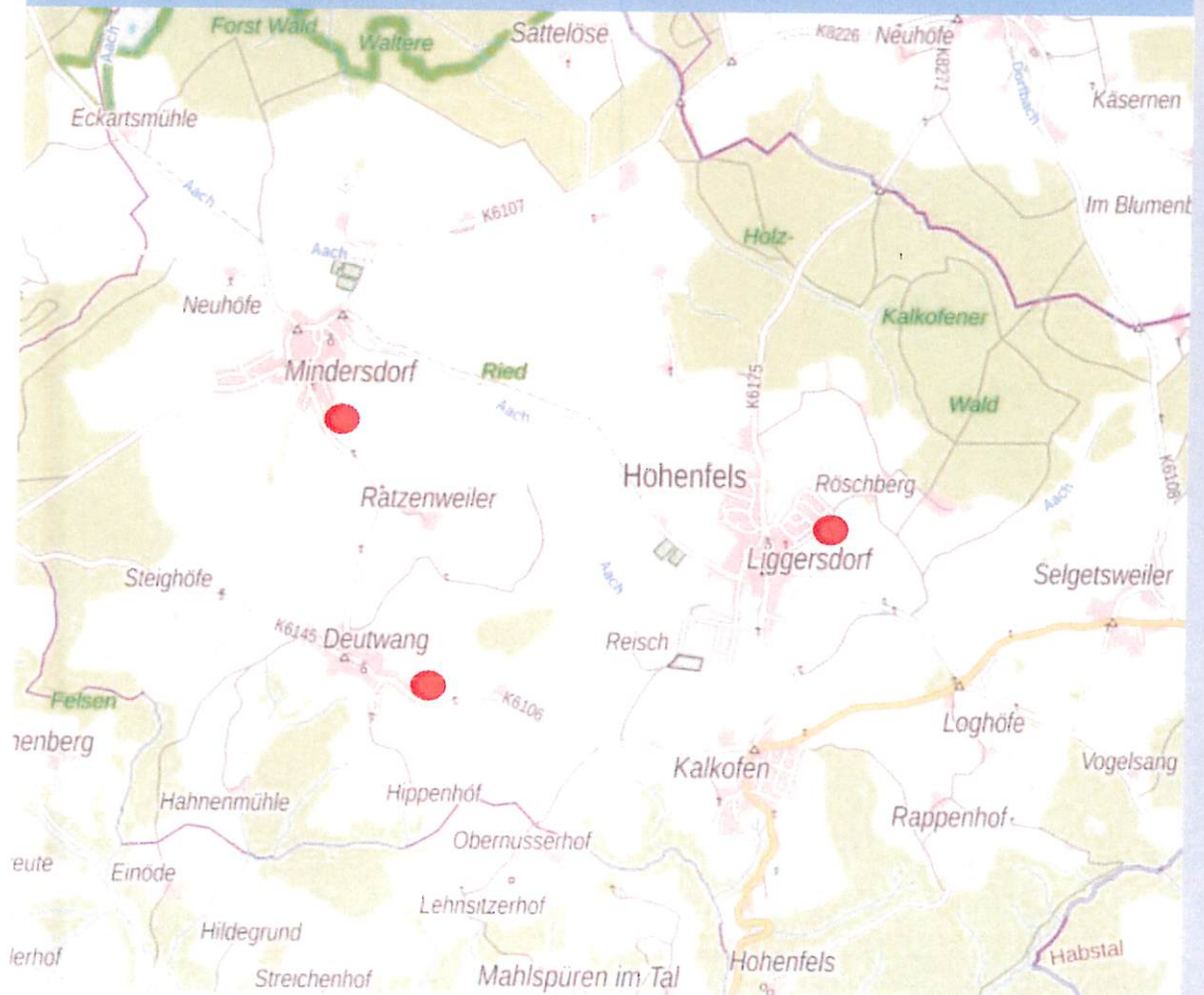


Verwaltungsgemeinschaft Stockach - 14. Änderung des FNP „Röschberg-Süd“, Gemarkung Liggersdorf, Gemeinde Hohenfels

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 18.07. – 31.08.2022

1.11.	Handelsverband Südbaden e. V., Postfach 473, 79004 Freiburg (Schreiben vom 26.08.2022, eingegangen am 29.08.2022)		
	besten Dank für die Beteiligung. Nach der Durchsicht der Unterlagen stellen wir fest, dass durch diese Änderungen keine Belange, die vom Handelsverband zu vertreten sind, tangiert sind.	---	---

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Flächentausch zugunsten `Röschberg-Süd`, Gemarkung Liggersdorf, Gemeinde Hohenfels



**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



## **Inhalt**

- 1.0 Rechtsgrundlagen**
  
- 2.0 Anlass der Planung**
  - 2.1 Änderungsbereiche**
    - 2.1.1 Wohnbauflächen `Röschberg-Süd`**
    - 2.1.2 Tauschfläche Deutwang, Fl. St. Nr. 157/13**
    - 2.1.3 Tauchfläche Mindersdorf, Fl. St. Nr. 191/36**
  - 2.2 Übergeordnete Planungen**
    - 2.2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg**
    - 2.2.2 Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee**
  
- 3.0 Alternativenprüfung**
  
- 4.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht**

### **1.0 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

## 2.0 Anlass der Planung

Die ca. 2.080 Einwohner zählende Gemeinde Hohenfels / Landkreis Konstanz hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Gründe hierfür sind die zentrale Lage zu mehreren Mittel- und Oberzentren mit ihrem breitgefächerten Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot sowie der hohe Freizeitwert der Umgebung. Hinzu kommen vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Grundschule, Nahversorger etc.) und ein lebendiges Gemeindeleben, das von zahlreichen Vereinsaktivitäten geprägt ist. Darüber hinaus ist Hohenfels Standort von über dreißig Klein- und mittelständischen Betrieben mit mehreren Hundert wohnortnahen Arbeitsplätzen.

Die Attraktivität der Gemeinde spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung wieder. So stieg die Einwohnerzahl von 1905 im Jahr 2014 auf 2.078 im Jahr 2020, wobei diese Zahlen um die Anzahl der Schüler und Lehrer der bis 2017 in Hohenfels ansässigen Schlossschule bereinigt sind. Insgesamt zeigt sich jedoch im Vergleich zu anderen Kommunen im Landkreis und in der Region ein eher moderates Wachstum, das in erster Linie auf die angestrebte Eigenentwicklung zurückzuführen ist.

Allerdings wird es immer schwieriger, interessierte Bürgerinnen und Bürger mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Wie in der nahezu gesamten Region Hochrhein-Bodensee hat auch Hohenfels eine stetig steigende Nachfrage nach familiengerechten Baugrundstücken zu verzeichnen, die derzeit nicht ansatzweise befriedigt werden kann. Aktuell liegen der Gemeinde ca. 50 konkrete Anfragen vor, die größtenteils von ortsansässigen Interessenten kommen, die ihren Lebensmittelpunkt gerne langfristig in Hohenfels halten möchten.

Die Gemeindeverwaltung hat sich in den vergangenen Jahren bemüht, auf Potentiale der Innenentwicklung zurückzugreifen und konnte mehrere einzelne Bauflächen ausweisen (z. B. Bebauungsplan 'Steinraussenweg', Satzung 'Gründen'). Zwei größere Bebauungsplangebiete ('Josefberg-Kratellen' und 'Hungerberg') wurden so überarbeitet, dass eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung und damit die Schaffung zusätzlichen Wohnraums möglich ist. Darüber hinaus konnte im Gewann 'Röschberg' ein Neubaugebiet in zwei Abschnitten mit insgesamt ca. 60 Bauplätzen ausgewiesen werden, das mittlerweile jedoch praktisch vollständig bebaut ist. Die Gemeinde Hohenfels sieht sich daher in der Pflicht, über die weiterhin angestrebten Maßnahmen zur Innenentwicklung hinaus Bauflächen bereit zu halten und möchte hierzu das Baugebiet 'Röschberg' erweitern. Teilflächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt, für weitere ca. 1,7 ha wird die Änderung des FNP erforderlich. Als Kompensation sollen in den Ortsteilen Deutwang und Mindersdorf zwei im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche mit einer Gesamtgröße von ca. 1,5 ha gestrichen werden.

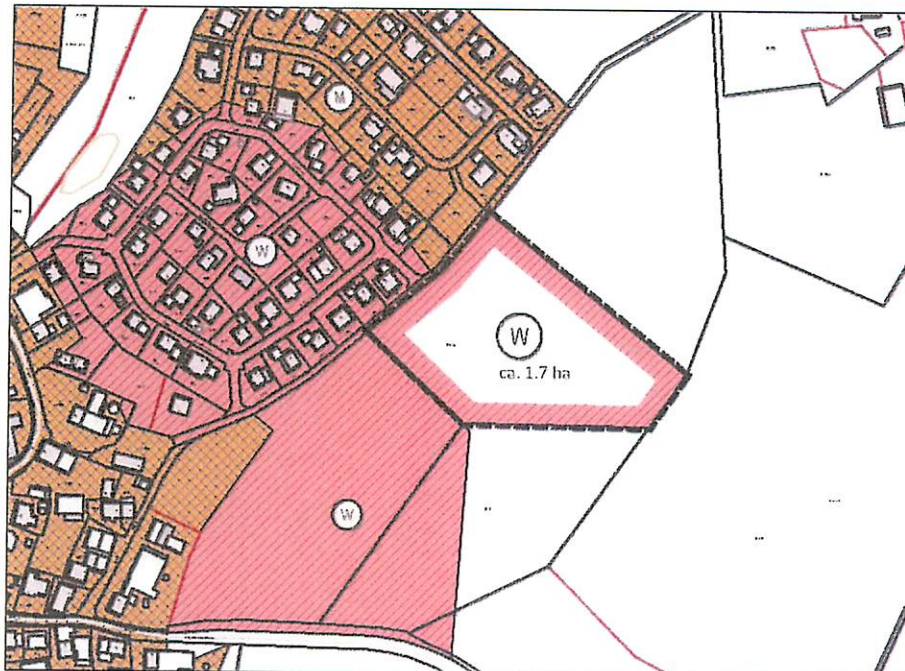
## 2.1 Änderungsbereiche

### 2.1.1 Röschberg-Süd, OT Liggersdorf (Änderungsbereich 1)

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 1,7 ha große Fläche, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden soll. Sie schließt unmittelbar an das westlich angrenzende, vollständig bebaute Wohngebiet 'Röschberg' an. Zwischen der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs und der Selgetsweiler Straße sind im FNP Wohnbauflächen dargestellt, so dass sich ein zusammenhängendes Gesamtgebiet ergibt.



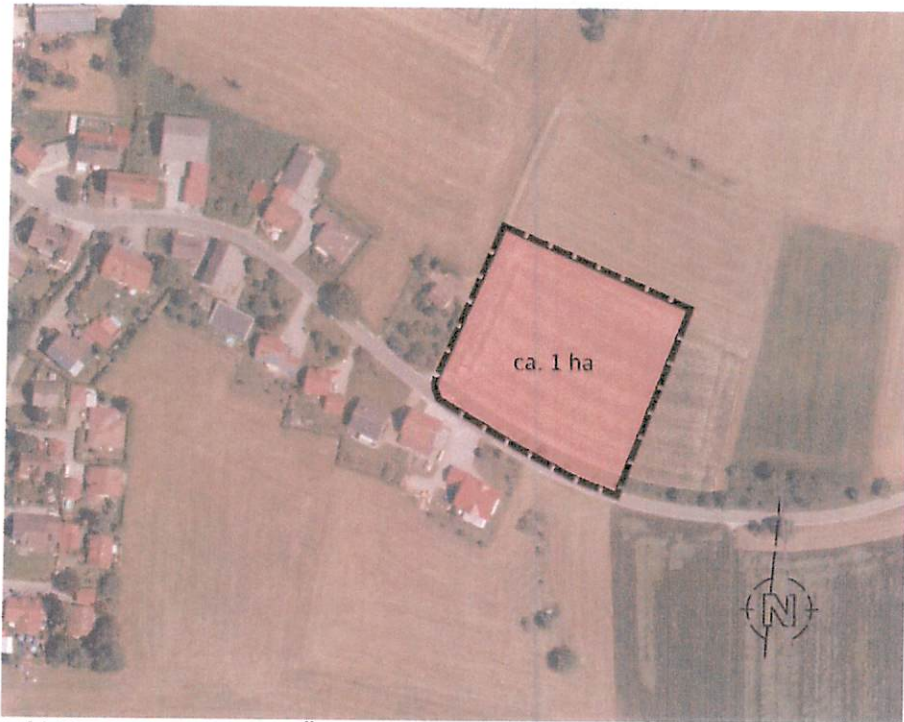
Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereichs



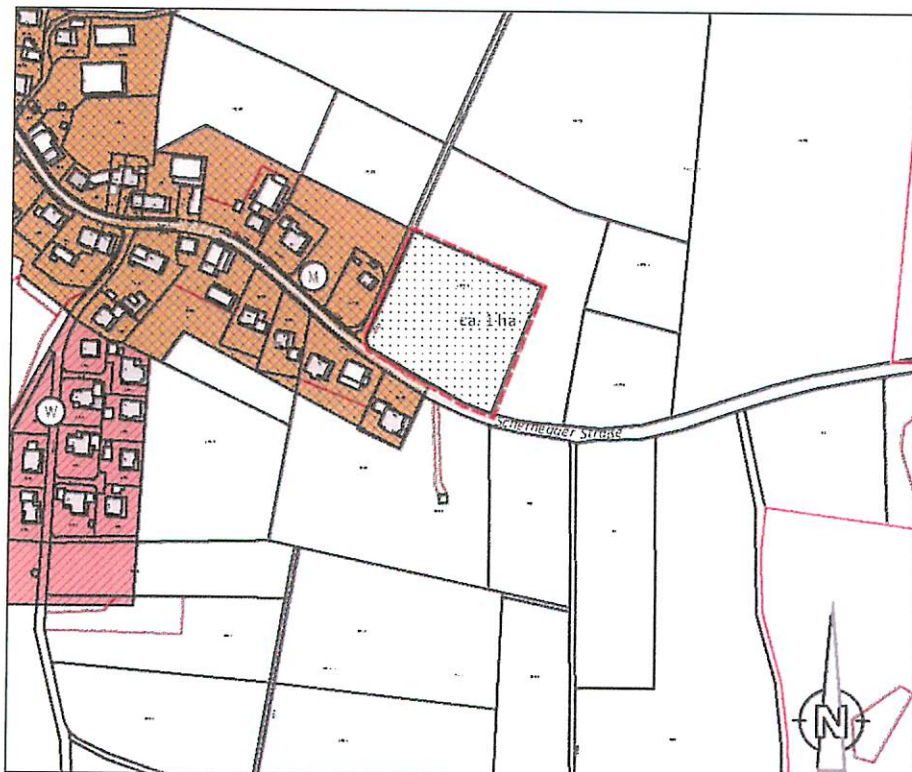
Geplante FNP-Änderung

### 2.1.2 Deutwang Fl. St. Nr. 157/13 (Änderungsbereich 2)

Am östlichen Ortsrand des Ortsteils Deutwang ist eine ca. 1 ha große Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Sie wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist in privatem Eigentum. Der Gemeinde steht sie mittel- bis längerfristig nicht zur Verfügung, so dass sie als Kompensation zur geplanten Wohnbaufläche im Ortsteil Liggersdorf aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden soll.



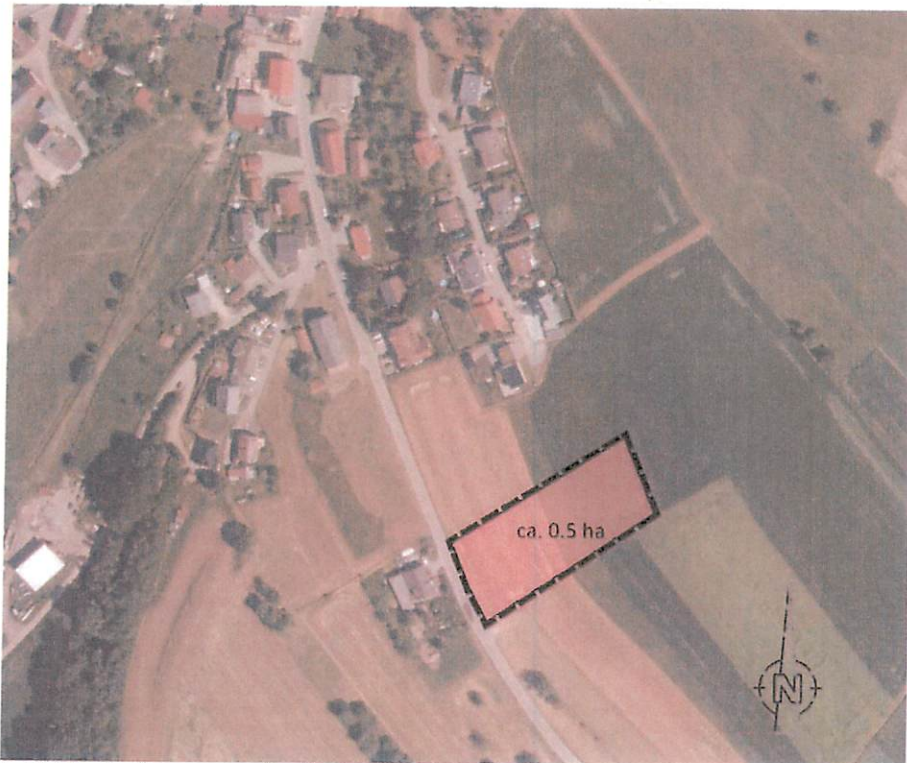
Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereichs



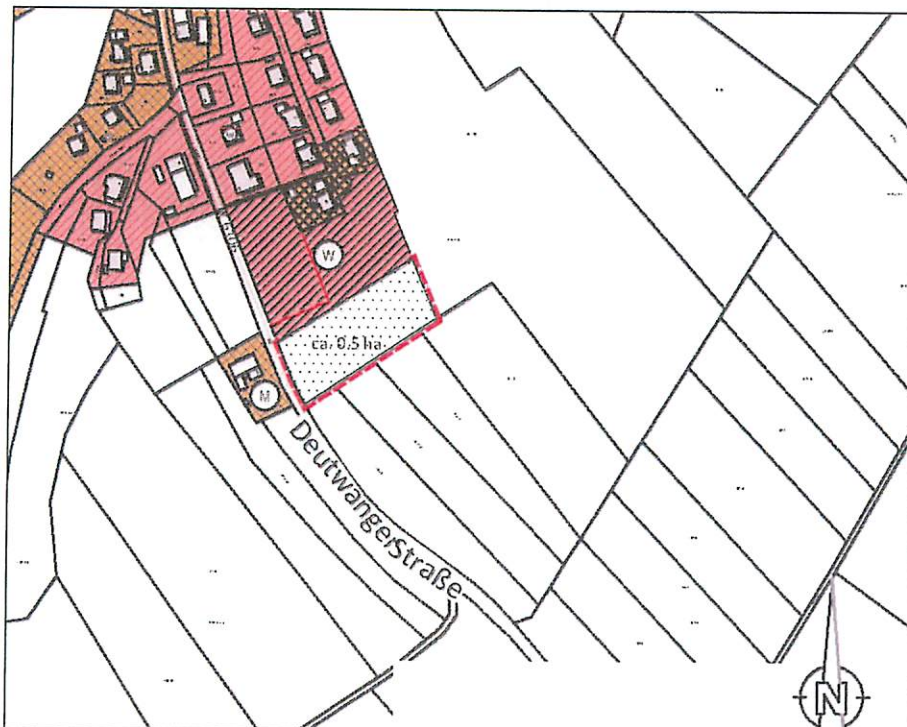
Geplante FNP-Änderung

### 2.1.3 Mindersdorf, Fl. St. Nr. 191/36 (Änderungsbereich 3)

Am südlichen Ortsrand des Ortsteils Mindersdorf ist ein größerer, derzeit landwirtschaftlich genutzter Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Sie soll als Kompensation zur geplanten Wohnbaufläche im Ortsteil Liggersdorf um ca. 0,5 ha reduziert und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden, da sie in privatem Eigentum ist und der Gemeinde Hohenfels mittel- bis längerfristig als Entwicklungsfläche nicht zur Verfügung steht.



Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereichs



Geplante FNP-Änderung

## 2.2 Übergeordnete Planungen

### 2.2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Im Landesentwicklungsplan Bad.-Württ ist Hohenfels dem 'Ländlichen Raum im engeren Sinne' und dem Mittelbereich Stockach zugeordnet.

Für den ländlichen Raum sind als Grundsätze u. a. festgelegt:

*2.4.3. G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, unktionsfähige Freiräume gesichert werden.*

*2.4.3.1 G Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.*

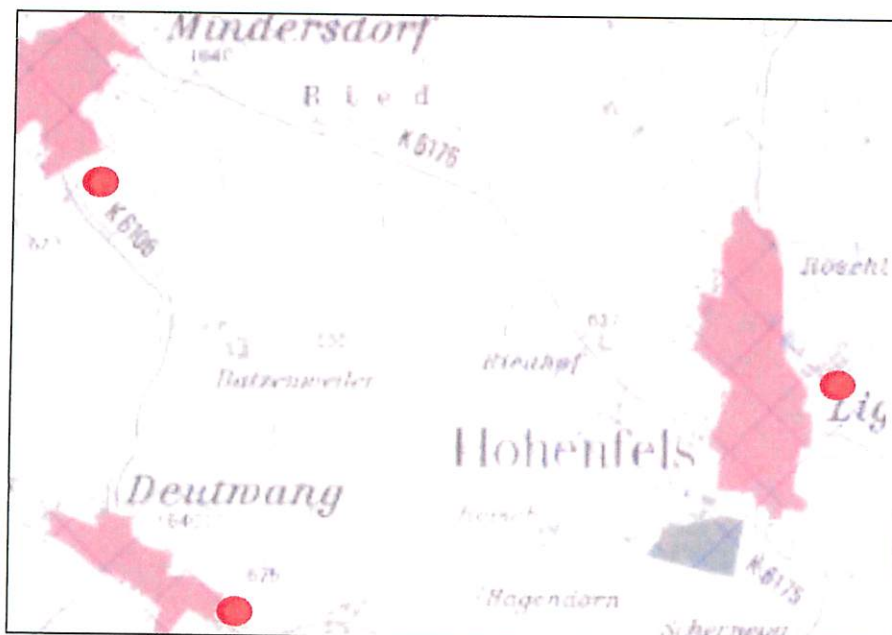
### 2.2.2 Regionalplan Hochrhein-Bodensee

Hohenfels ist im Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Hierzu heißt es:

*In jeder Gemeinde ist Eigenentwicklung zu gewährleisten. Die einzelnen Gemeinden zugewiesene Entlastungsfunktion für einen Zentralort (Plansatz 2.3.1) bleibt davon unberührt.*

*Im Rahmen der Eigenentwicklung können in jeder Gemeinde Bauflächen in einer Größenordnung ausgewiesen werden, die durch den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, des Fremdenverkehrs und der Landwirtschaft bestimmt wird.*

Alle drei Änderungsbereiche liegen innerhalb von Ausschlussgebieten für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Weitere Ausweisungen enthält der Regionalplan des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee für das Plangebiet und sein Umfeld nicht.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab)

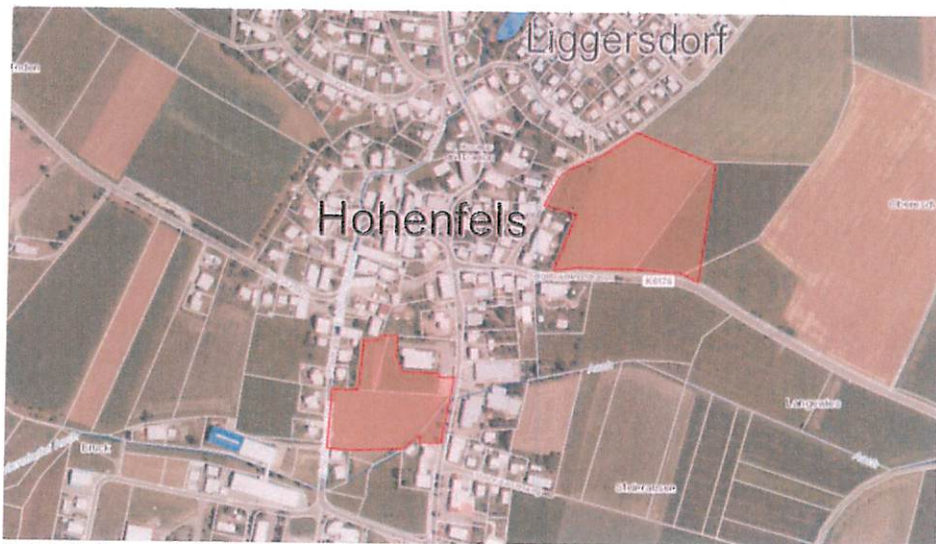


### 3.0 Alternativenprüfung

In den vergangenen Jahren hat sich die Gemeinde Hohenfels aktiv um Potentiale der Innenentwicklung bemüht und alle sich ergebenden Möglichkeiten ausgeschöpft (siehe auch Pkt. 1.0). Allerdings stehen potentielle Flächen aus eigentumsrechtlichen Gründen häufig nicht zur Verfügung. Hinzu kommt, dass die Hohenfelder Ortsteile meist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind und die aktiven Betriebe entsprechend berücksichtigt werden müssen. Hierdurch ergeben sich oftmals entsprechende Abstände, die einzuhalten sind und dadurch Baumöglichkeiten deutlich einschränken.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan zeigt für die Gemeinde folgendes Bild:

Im Ortsteil Liggersdorf steht potentiell noch eine innerörtlich gelegene Fläche zur Verfügung, die jedoch in privatem Eigentum ist. Es handelt sich also – wenn überhaupt – um längerfristige Entwicklungsmöglichkeiten.



Ortsteil Liggersdorf mit im FNP dargestellten Wohnbauflächen

Auch im Ortsteil Deutwang sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen in privatem Eigentum und können von der Gemeinde auch längerfristig nicht entwickelt werden. Der Bereich am östlichen Ortsrand soll daher aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Bei der südlichen Fläche handelt es sich um eine relativ steile Hanglage, die schwierig zu bebauen ist und allenfalls ein sehr untergeordnetes Potential darstellt.



Ortsteil Deutwang mit im FNP dargestellten Wohnbauflächen

In Kalkofen liegt für das im Südosten dargestellte Gebiet ein alter Bebauungsplan vor, der jedoch aus eigentumsrechtlichen Gründen seit Jahrzehnten nicht umgesetzt werden kann. Veränderungen dieser Situation sind mittelfristig nicht zu erwarten.

Bei der südlichen Fläche handelt es sich um eine steile und teilweise feuchte Hanglage, die eine Bebauung sehr aufwändig macht.

In Kalkofen wurden mehrere ältere Bebauungspläne zum Gesamt-Bebauungsplan 'Josefberg-Kratellen' zusammengefasst und so überarbeitet, dass eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung durch die erhöhte Ausnutzung der Grundstücke und der Dachgeschosse möglich ist. Weitere Potentiale der Innenentwicklung gibt es in diesem Ortsteil nicht.



Ortsteil Kalkofen mit im FNP dargestellten Wohnbauflächen

Auch im Ortsteil Mindersdorf stehen die im FNP dargestellten Flächen nur theoretisch zur Verfügung, weil es seitens der privaten Eigentümer keinerlei Veräußerungsbereitschaft an die Gemeinde gibt. Deshalb soll ein Teil des südlich gelegenen Bereichs als Kompensation für die geplante Wohnbaufläche 'Röschberg' aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Bei der nordöstlichen Fläche handelt es sich um ein feuchtes und daher schwierig zu bebauendes Riedgebiet.

In Mindersdorf sollen, wie in Kalkofen, mehrere ältere Bebauungspläne zu einem Gesamt-Bebauungsplan 'Kohler-Klaffenäcker' zusammengefasst und so überarbeitet werden, dass eine gebietsverträgliche Nachverdichtung möglich ist. Es handelt sich dabei um das einzige zur Verfügung stehende Potential der Innenentwicklung.



Ortsteil Mindersdorf mit im FNP dargestellten Wohnbauflächen

In Selgetsweiler ist eine Fläche dargestellt, die von der Gemeinde ebenfalls nicht erworben werden kann. Der südliche Bereich liegt unmittelbar an der Landesstraße 194 und in der direkten Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb, so dass sich hier wegen potentieller Lärm- und Geruchsemissionen erhebliche Einschränkungen der Bebaubarkeit ergeben.



Ortsteil Selgetsweiler mit im FNP dargestellten Wohnbauflächen

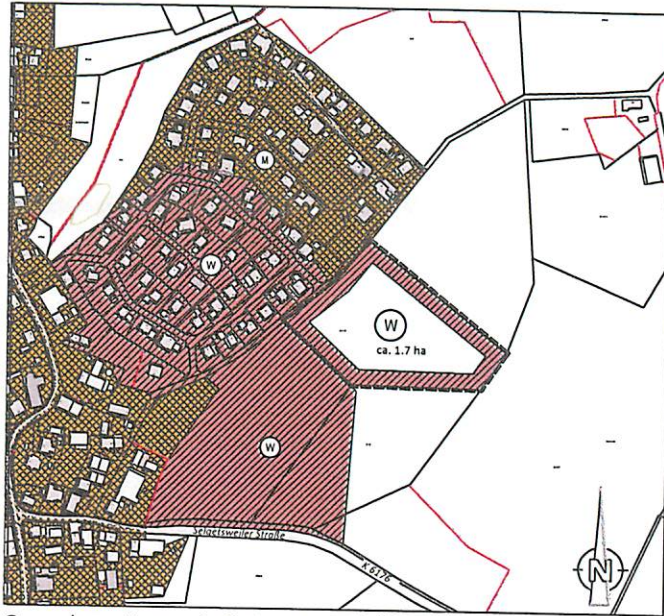
**Fazit:**

Aufgrund fehlender Wohnbauflächen ist die Gemeinde Hohenfels derzeit kaum in der Lage, ihre Eigenentwicklung zu sichern und ortsansässigen Bürgerinnen und Bürgern entsprechenden Wohnraum bzw. Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Die Entwicklung nahezu aller im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen scheitert derzeit und wohl auch mittel- bis längerfristig an der fehlenden Verfügbarkeit. Lediglich im Ortsteil Liggersdorf besteht im Gewann 'Röschberg' die Möglichkeit, ein ausreichend großes Bauquartier zu entwickeln, das den aus dem Ort herrührenden Bedarf an familiengerechten Baugrundstücken für die nächsten Jahre decken kann.

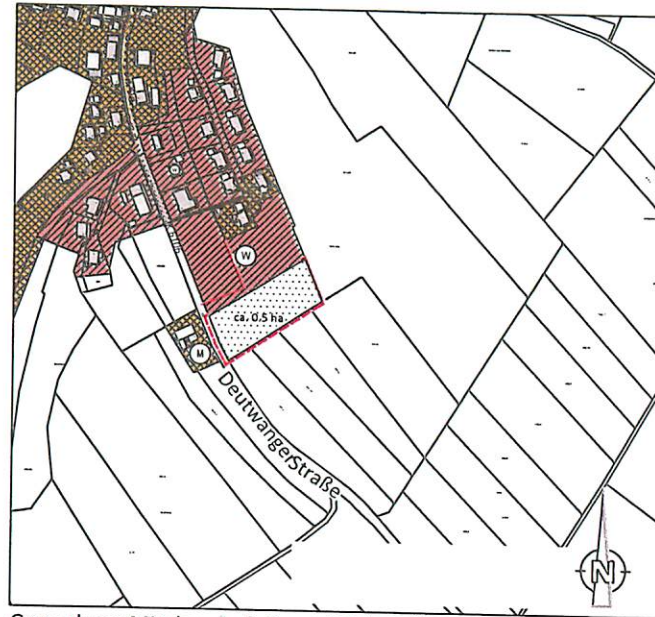
**4.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht**

Für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht erarbeitet. In ihm sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung überschlägig dargestellt. Die genaue Bewertung erfolgt mit dem Umweltbericht, der für das Bebauungsplanverfahren erstellt wird. Er enthält die entsprechende naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung. Der Bebauungsplan soll darüber hinaus Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und zum Erhalt ökologischer Funktionen enthalten.

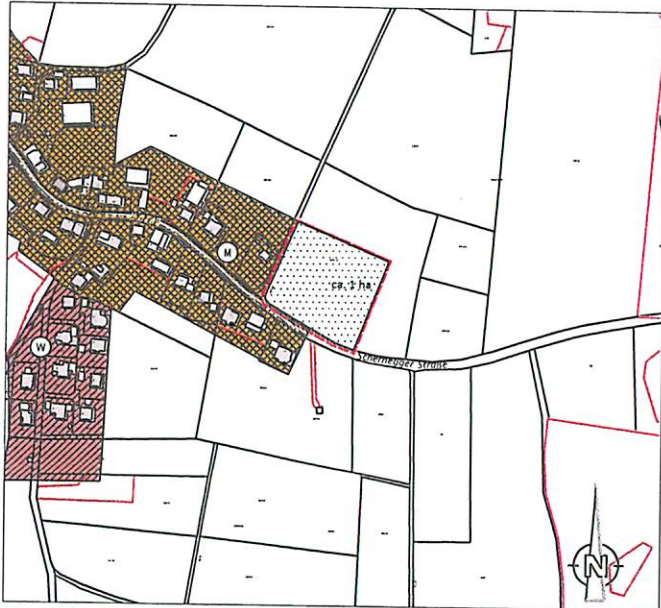
Vorbehaltlich der detaillierten Bewertung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind demnach erhebliche Eingriffe in das Schutzgut 'Boden' aufgrund der zusätzlichen Versiegelung durch die Wohnbebauung sowie die Anlage notwendiger Verkehrsflächen zu erwarten. Zusätzlich entstehen durch die Inanspruchnahme vormals un bebauter Flächen voraussichtlich Eingriffe in die Schutzgüter 'Landschaftsbild' sowie 'Flora/ Fauna'.



Gemarkung Liggersdorf, Flurst.211/2 (Änderungsbereich 1)  
Neuaufnahme von Wohnbaufläche



Gemarkung Mindersdorf, Flurst.191/36 (Änderungsbereich 3)  
Herausnahme von Wohnbaufläche





Gemarkung Deutwang, Flurst.157/13 (Änderungsbereich 2)  
Herausnahme von Wohnbaufläche




**Legende - FNP- Bestand:**

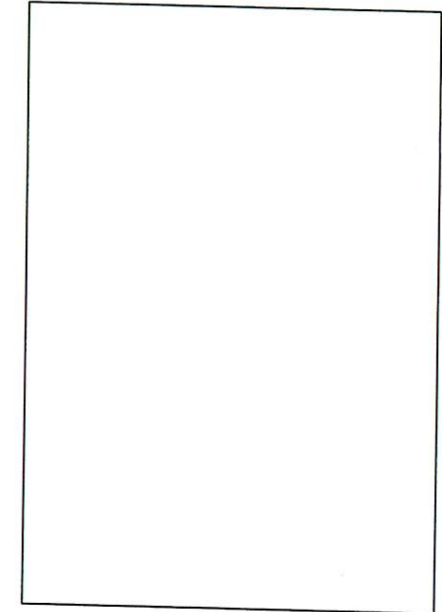
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

**Nachrichtlich:**

-  Wohnbauflächen  
(§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
-  Gemischte Bauflächen  
(§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)

**Legende - FNP- Änderung:**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der FNP-Änderung
-  Geplante Wohnbauflächen
-  Herausnahme von Wohnbauflächen  
künftig: Flächen für die Landwirtschaft



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft  
der Stadt Stockach und der Gemeinden  
Bodman-Ludwigshafen, Eigeltingen,  
Hohenfels, Mühlingen und  
Orsingen-Nenzingen

14. Änderung des Flächennutzungs-  
planes - Flächentausch zugunsten  
'Röschberg-Süd', Gemarkung  
Liggersdorf, Gemeinde Hohenfels

Bestand + geplante Änderungen

PLAN NR.:	GEZEICHNET:	STAND:	FORMAT:	MAßSTAB:
I	CP	17.10.2022	A3	1:5000

**HELMUT HORNSTEIN**  
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA STADTPLANER SRL  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, STADT-, UND UMWELTPLANUNG  
AUFKIRCHER STR. 25 88662 UBERLINGEN/BODENSEE TEL. 07551/915043 FAX 915044

17. Oktober 2022

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft  
der Stadt Stockach und der Gemeinden  
Bodman-Ludwigshafen, Eigeltingen, Hohenfels,  
Mühlingen und Orsingen-Nenzingen**

**Umweltbericht zur 14. Teiländerung des  
Flächennutzungsplans  
Flächentausch zugunsten `Röschberg – Süd`,  
Gemarkung Liggersdorf, Gemeinde Hohenfels**



**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner SRL  
Aufkircher Straße 25  
88662 Überlingen / Bodensee  
[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



## Inhalt

<b>1.0</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	3
1.1.1	Ziele der Planung	3
1.1.2	Standort, Art und Umfang der Planung	3
1.1.3	Bedarf an Grund und Boden	4
1.2	Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes	4
1.2.1	Fachgesetze	4
1.2.2	Fachpläne, übergeordnete Planungen	5
1.2.2.1	Landesentwicklungsplan	5
1.2.2.2	Regionalplan	6
1.2.2.3	Schutzgebiete / Schutzkategorien	7
1.2.2.4	Landesweiter Biotopverbund	7
<b>2.0</b>	<b>Änderung Flächennutzungsplan</b>	<b>7</b>
<b>3.0</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>9</b>
3.1	Fläche	9
3.2	Landschaft	10
3.3	Boden	12
3.4	Flora / Fauna, biologische Vielfalt	14
3.4.1	Biotope, Nutzungen	14
3.4.2	Artenschutz	15
3.4.3	Biologische Vielfalt / Biodiversität	16
3.5	Klima, Luft	17
3.6	Wasser	18
3.7	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	18
3.8	Kultur- und Sachgüter	19
<b>4.0</b>	<b>Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</b>	<b>19</b>
<b>5.0</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben</b>	<b>19</b>
5.1	Wechselwirkungen	20
<b>6.0</b>	<b>Alternativenprüfung</b>	<b>20</b>
<b>7.0</b>	<b>Prüfungsverfahren</b>	<b>20</b>
<b>8.0</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>21</b>
<b>9.0</b>	<b>Quellen</b>	<b>22</b>

## **1.0 Einleitung**

### **1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung**

#### **1.1.1 Ziele der Planung**

*Anlass der Planung* Zur Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen strebt die Gemeinde Hohenfels die Erweiterung des bestehenden Baugebietes 'Röschberg' an. Teilflächen des Plangebietes für die Erweiterung sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt, für weitere ca. 1,7 ha wird die Änderung des FNP erforderlich. Als Kompensation sollen in den Ortsteilen Deutwang und Mindersdorf zwei im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche mit einer Gesamtgröße von ca. 1,5 ha gestrichen werden.

*Städtebauliche Ziele* Das bereits in zwei Abschnitten ausgewiesene Baugebiet 'Röschberg' soll nach Südosten hin erweitert werden.

#### **1.1.2 Standort, Art und Umfang der Planung**

*Änderungsbereiche* Der Änderungsbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung befindet sich auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 211/2 auf der Gemarkung Liggersdorf. Er hat eine Größe von 1,7 ha und schließt an im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen an.

Auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 191/36 auf der Gemeinde Mindersdorf soll mit dem Änderungsbereich 3 eine als Wohnbaufläche vorgesehene Fläche von 0,5 ha aus der Darstellung im Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Die Herausnahme einer Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan soll ebenfalls für das ca. 1,0 ha große Änderungsbereich 2 auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 157/13 auf der Gemarkung Deutwang erfolgen.

*Naturraum* Liggersdorf und Mindersdorf liegen im Bereich der Donau-Ablach-Platten (040), innerhalb der Donau-Iller-Lech-Platte. Deutwang liegt im Hegau (030) innerhalb des voralpinen Hügel- und Moorlandes.

*Abgrenzung* Der Änderungsbereich 1 des Flächennutzungsplanes wird im Nordosten von der Ortslage von Liggersdorf begrenzt. Östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, südlich verläuft die Selgetsweiler Straße (K 6176).

Änderungsbereich 2 schließt an den östlichen Ortsrand von Deutwang an und wird ansonsten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

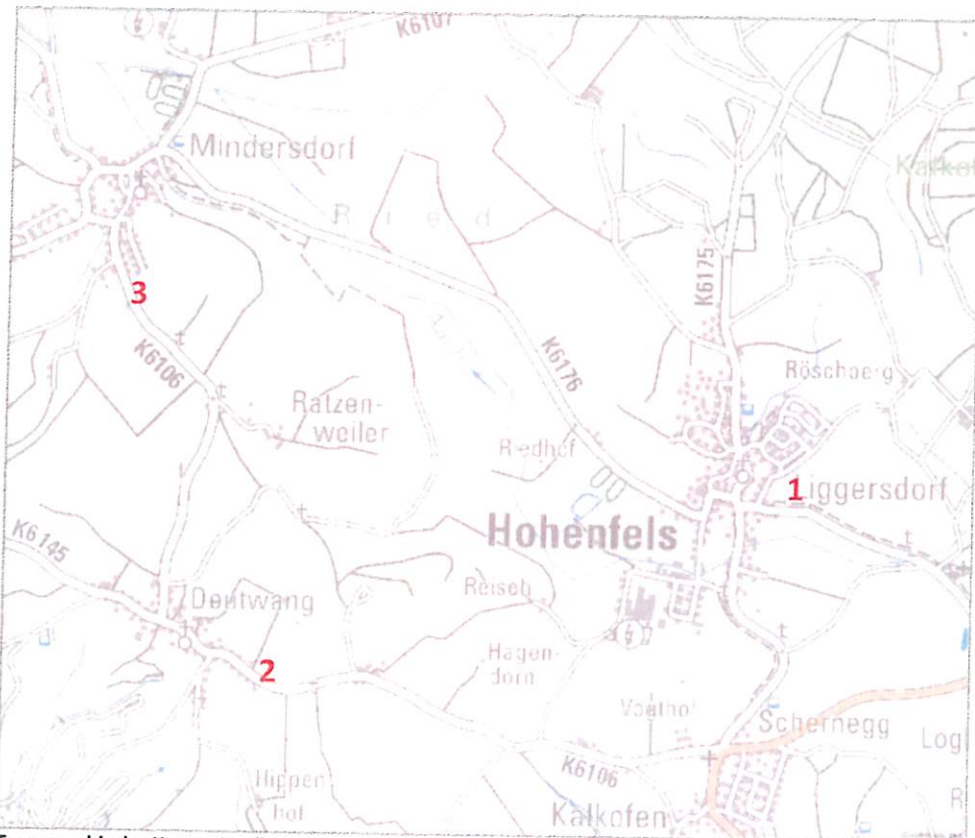
Der Änderungsbereich 3 befindet sich am südlichen Ortsrand von Mindersdorf östlich der Deutwanger Straße. Die Umgebung wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.



**Nutzungen** Alle drei Änderungsbereiche werden intensiv landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland und Ackerflächen).

#### 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

**Änderungsbereiche** Der Änderungsbereich 1 umfasst etwa 1,7 ha. Zum Ausgleich können etwa 1,5 ha in den Änderungsbereichen 2 und 3 aus der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan herausgenommen werden.



Topographische Karte, Quelle: LUBW

## 1.2 Vorgaben und Ziel des Umweltschutzes

### 1.2.1 Fachgesetze

BauGB §§ 1 (6), 1a (3) und 2a :

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung)
- Belange des Umweltschutzes

### BNatSchG

- Schutz von Natur und Landschaft
- Eingriffe in Natur und Landschaft
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Artenschutz

## NatschG Baden-Württemberg §§ 9, 20, 21

- Eingriffsregelung
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Artenschutz

## UVPG

- Umweltverträglichkeitsprüfung

## FFH-Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft

- Erhaltung der natürlichen Lebensräume
- sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

## Wassergesetz Baden-Württemberg

- Regenwassermanagement
- oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen

## BBodSchG und BodSchG Baden-Württemberg

- Schutz und Sicherung der Funktionen des Bodens
- Altlastensanierung

## BImSchG

- Emissionen / Immissionen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz

## USchadG

### 1.2.2 Fachpläne, übergeordnete Planungen

#### 1.2.2.1 Landesentwicklungsplan

**Zuordnung** Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Hohenfels dem 'ländlichen Raum im engeren Sinne' und dem Mittelbereich Stockach zugeordnet.

**Grundsätze und Ziele** Für den ländlichen Raum sind als Grundsätze u. a. festgelegt:

*2.4.3. G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, unktionsfähige Freiräume gesichert werden.*

*2.4.3.1 G Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.*



### 1.2.2.3 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Innerhalb der Änderungsbereiche sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

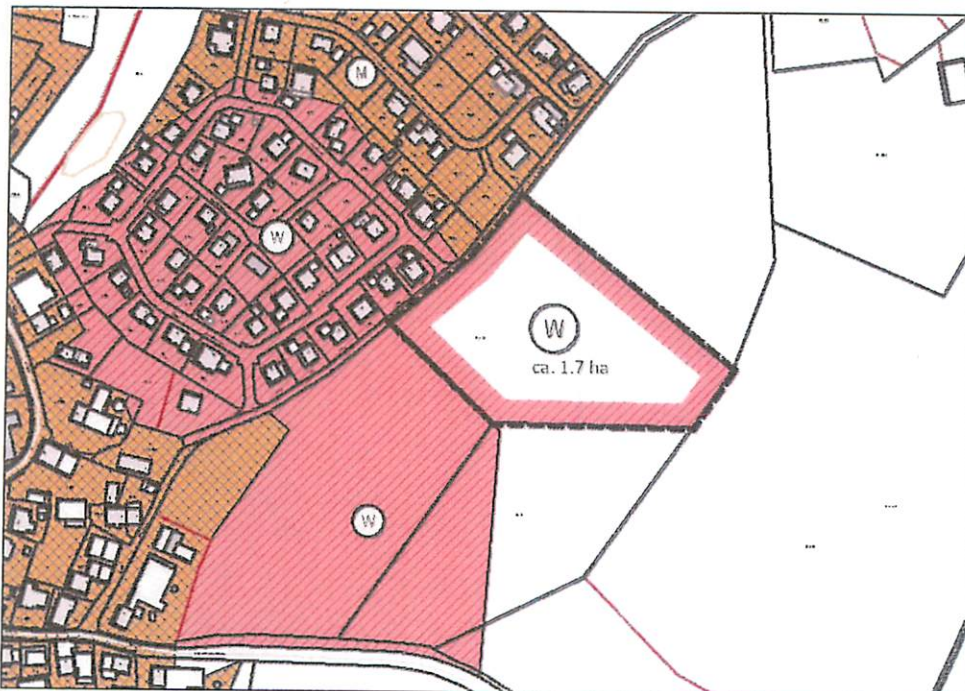
Natura 2000	Naturschutzgebiete	Landschaftsschutzgebiete	Wasserschutzgebiete	§ 30 Biotope	Naturdenkmal
nein	nein	nein	nein	nein	nein

### 1.2.2.4 Landesweiter Biotopverbund

Im Bereich der Änderungsbereiche und ihrer direkten Umgebung befinden sich keine kartierten Flächen des Fachplans landesweiter Biotopverbund.

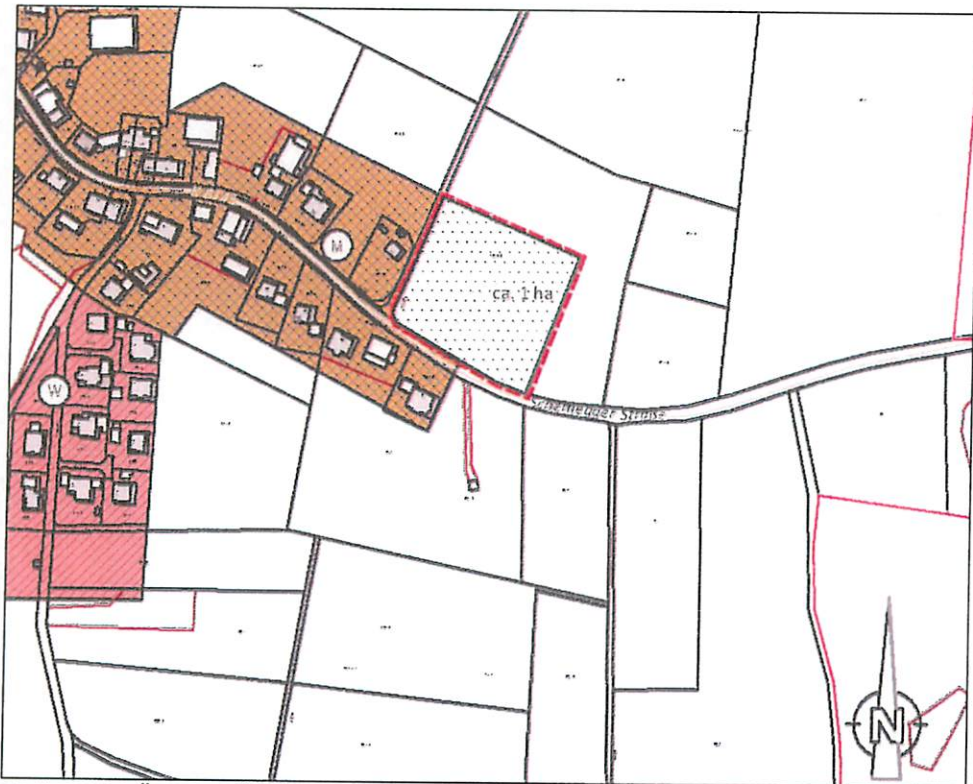
## 2.0 Änderung Flächennutzungsplan

**Änderungsbereich 1** Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 1,7 ha große Fläche, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden soll. Sie schließt unmittelbar an das westlich angrenzende, vollständig bebaute Wohngebiet 'Röschberg' an. Zwischen der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs und der Selgetsweiler Straße sind im FNP Wohnbauflächen dargestellt, so dass sich ein zusammenhängendes Gesamtgebiet ergibt.



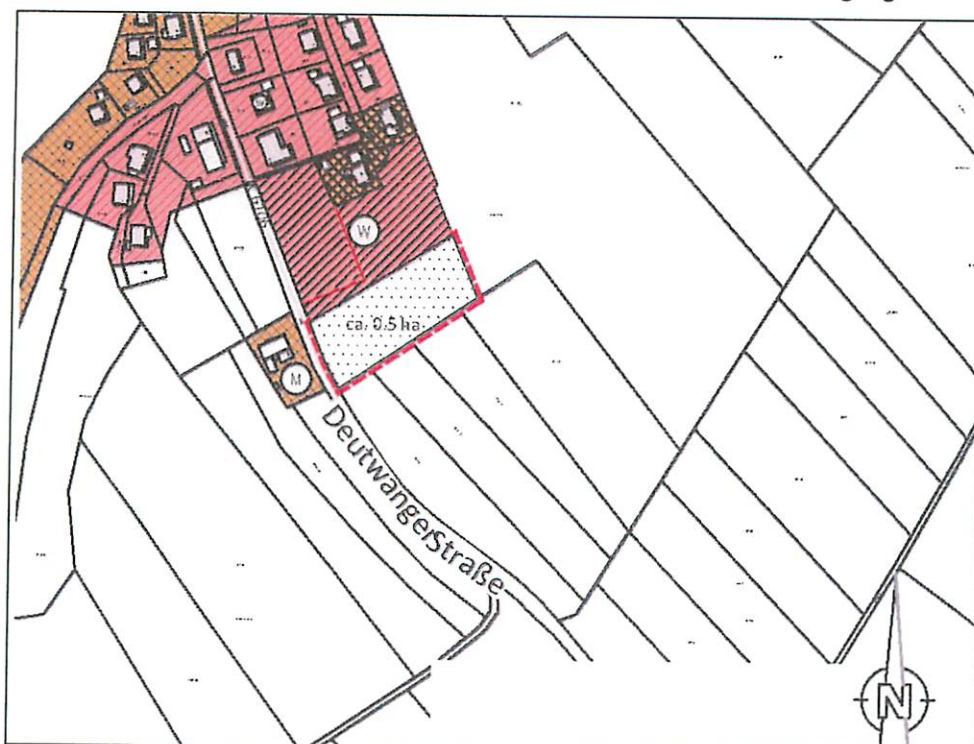
Geplante FNP-Änderung Änderungsbereich 1

**Änderungsbereich 2** Am östlichen Ortsrand des Ortsteils Deutwang ist eine ca. 1 ha große Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Sie wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist in privatem Eigentum. Der Gemeinde steht sie mittel- bis längerfristig nicht zur Verfügung, so dass sie als Kompensation zur geplanten Wohnbaufläche im Ortsteil Liggersdorf aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden soll.



Geplante FNP-Änderung Änderungsbereich 2

**Änderungsbereich 3** Am südlichen Ortsrand des Ortsteils Mindersdorf ist ein größerer, derzeit landwirtschaftlich genutzter Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Sie soll als Kompensation zur geplanten Wohnbaufläche im Ortsteil Liggersdorf um ca. 0,5 ha reduziert werden, da sie in privatem Eigentum ist und der Gemeinde als Entwicklungsfläche nicht zur Verfügung steht.



Geplante FNP-Änderung Änderungsbereich 3

### 3.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 3.1 Fläche

<b>Bestand</b>	Der Änderungsbereich 1 des Flächennutzungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, für die derzeit keine Darstellungen im Flächennutzungsplan enthalten sind. Die Änderungsbereiche 2 und 3 sind als Wohnbauflächen dargestellt.
<b>Planung</b>	Im Änderungsbereich 1 soll eine Wohnbaufläche dargestellt werden, um eine Erweiterung des angrenzenden bestehenden Wohngebietes 'Röschberg' zu realisieren. Im Gegenzug sollen die Änderungsbereiche 2 und 3 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,5 ha zukünftig nicht mehr als Wohnbauflächen dargestellt werden. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch die Änderung des Flächennutzungsplans beschränkt sich daher auf rund 0,2 ha.

Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist aufgrund der geringen zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen als **voraussichtlich gering** einzustufen.

#### Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

	Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Fläche' tragen die folgenden Maßnahmen bei:
<b>Nutzung</b>	Berücksichtigung des Prinzips des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bei der Planung des Baugebietes,
<b>Flächentausch</b>	Durch die Herausnahme der beiden Wohnbauflächen in Deutwang und Mindersdorf kann die Inanspruchnahme von zusätzlicher Fläche durch die Flächennutzungsplanänderung deutlich reduziert werden.

#### 3.2 Landschaft

<b>Bestand</b>	Der Änderungsbereich 1 liegt am Ostrand vom Liggersdorf. Er wird im Norden, Süden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Westlich schließt das Baugebiet 'Röschberg' an.
<b>Einsichtbarkeit</b>	Die Fläche ist aufgrund der Strukturarmut der umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen aus der Nähe recht gut einsehbar. Erst in einiger Entfernung finden sich sichtverstellende Elemente wie Waldstücke oder Streuobstwiesen.
<b>Bedeutung</b>	Der Änderungsbereich 1 schließt direkt an den Ortsrand von Liggersdorf an und stellt somit im Bestand den Übergang in die freie Landschaft dar.
<b>Empfindlichkeit</b>	Der Änderungsbereich ist durch seine direkte Lage am Ortsrand von Liggersdorf bereits vorbelastet. Es enthält keine gliedernden Strukturen wie Bäume oder Hecken.

## **Planung**

<i>Inhalte</i>	Die Planung sieht vor, im Bereich des Änderungsbereichs 1 eine Wohnbaufläche darzustellen. Zwischen der südlichen Abgrenzung des Änderungsbereichs und der südlich gelegenen Selgetsweiler Straße sind im Flächennutzungsplan bereits Wohnbauflächen dargestellt. Hier soll ein Wohngebiet entstehen und den Ortsrand von Liggersdorf nach Osten hin erweitern.
<i>Wirkungen</i>	Mit der Planung rückt der Ortsrand von Liggersdorf deutlich nach Süd-Osten vor. Prägende landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch Wohnbebauung mit den zugehörigen Erschließungsflächen, Baumpflanzungen und Hausgärten ersetzt.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist als voraussichtlich mittel bis hoch einzustufen.

## **Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Siedlungs- und Landschaftsbild' tragen die folgenden Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei:

### *Planungsrechtliche Festsetzungen*

Festsetzungen zur Größe und Art der Bebauung / Nutzung, zu Pflanzgeboten von Bäumen und Ausweisung von Grünflächen,

### *Örtliche Bauvorschriften*

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO zur Gestaltung der Gebäude und zur Gestaltung der Freiflächen.

### 3.3

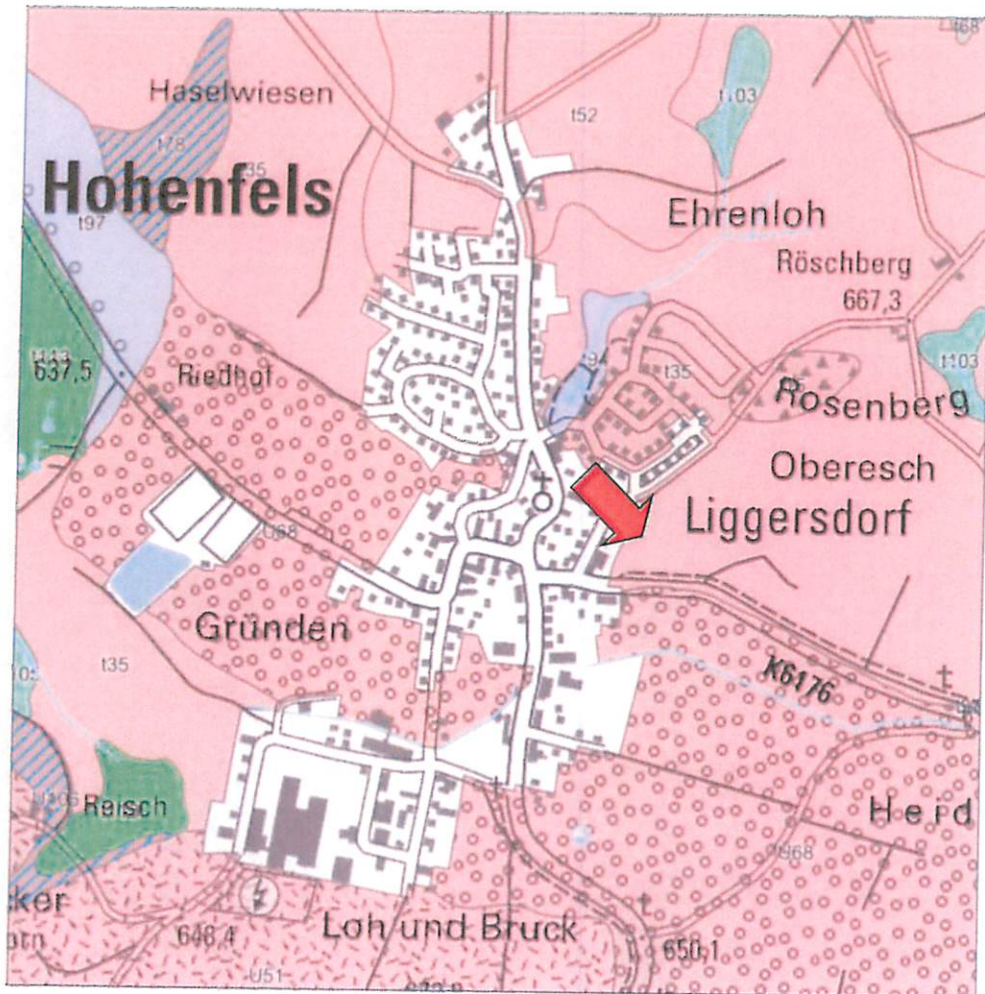
### Boden

#### Bestand

#### Böden

Die Flächen im Änderungsbereich 1 sind unversiegelt und werden landwirtschaftlich genutzt.

Die vorherrschenden Böden sind pseudovergleyte Parabraunerde aus lösslehmhaltiger Fließerde über rißzeitlichen Moränenablagerungen



#### BK50 Bodenkundliche Einheiten:

##### Gele Böden: Bodenkundliche Einheiten

- ☐ Auenogley-Brauner Auenböden und Auenogley-Auenbraunerde aus Auen sand und Auenlehm (A2)
- ☐ Auenogley, Auenpseudogley-Auenogley und Brauner Auenböden-Auenogley aus Auen sand und Auenlehm (A2)
- ☐ Auenpararendzina und Auenogley-Auenpararendzina aus sandig-schluffigem Hochwassersediment (A5)
- ☐ Gley, Quellengley und Kolluvium-Gley aus Fließerden und Umlagerungsablagerungen, meist Abtschwemmassen (G1)
- ☐ Arimorgley, Nassgley, Humus- und Morgley aus Abtschwemmassen, Auen- und Hochfutsediment sowie glazigenen Ablagerungen (G3)
- ☐ Niedermoor, Gley-Niedermoor und Hochmoor aus Torf (H1)
- ☐ Pseudogley-Kolluvium und Gley-Kolluvium aus Abtschwemmassen (K2)
- ☐ Parabraunerde, Braunerde-Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden (L2)
- ☐ Parabraunerde, Pelosol-Parabraunerde, Terra fusca-Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Fließerden und Hangschutt (L3)
- ☐ Parabraunerde, Parabraunerde-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Terräensedimenten, Fluss- und Schmelzwasserschottern (L5)
- ☐ Parabraunerde auf vorherrschend rißzeitlichem Moränensediment (L7)
- ☐ Parabraunerde aus würdzeitlichem Moränersediment (L8)
- ☐ Pseudogley und Parabraunerde-Pseudogley aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden (S2)
- ☐ Pararendzina aus Moränensediment, z. T. auf Rutschmassen (Z5)

Kartierung Bodenkundliche Einheiten (ohne Maßstab, Quelle: LGRB Baden-Württemberg)

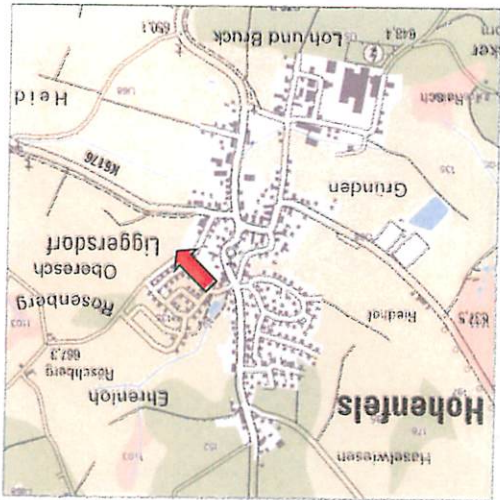


*Bodenfunktionen*

- In den dargestellten Kartierungen werden die Bodenfunktionen der von der Planung betroffenen Flächen wie folgt bewertet:
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering-mittel (orange),
- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch (grün)
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel - hoch (hellgrün)
- Standort für naturnahe Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bewertung (braun)

Kartierung Bodenfunktionen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (ohne Maßstab, Quelle: LGRB Baden-Württemberg)

Natürliche Bodenfruchtbarkeit



Ausgleichskörper im Wasserkreislauf



Standort für naturnahe Vegetation



Filter und Puffer für Schadstoffe



## **Planung**

### *Inhalte*

Die Planung für den Änderungsbereich 1 sieht die Darstellung als Wohnbaufläche vor. Das Wohngebiet 'Röschberg' soll hier erweitert werden. Dabei ist davon auszugehen, dass innerhalb des Änderungsbereichs eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten wird und somit ein großer Teil der Flächen des Bereichs unversiegelt bleibt. Zusätzlich zur geplanten Wohnbebauung entstehen versiegelte Flächen durch die Anlage von Erschließungsstraßen und Zufahrten.

### *Wirkungen*

Im Bereich der Gebäude werden vormals unversiegelte Freiflächen versiegelt. In diesen Bereichen verliert der Boden dauerhaft seine Funktionen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt.

Aufgrund der Planung als Wohngebiet bleiben große Bereiche des Plangebietes unversiegelt, sodass Bodenfunktionen im Bereich der Freiflächen wahrgenommen werden können.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden innerhalb des Änderungsbereiches sind als **voraussichtlich hoch bis sehr hoch** zu bewerten.

## **Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Boden' tragen die folgenden Maßnahmen bei:

### *GRZ / Bebauung*

Die GRZ des geplanten Wohngebietes orientiert sich an der bisher im Wohngebiet 'Röschberg' vorhandenen Bebauung. Diese trägt zum einen dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung, lässt andererseits aber auch großzügige unversiegelte Freiflächen zu,

### *Tauschflächen*

die beiden Änderungsbereiche 2 und 3 sollen zukünftig nicht mehr als geplante Wohnbauflächen dargestellt werden. Somit wird perspektivisch die Bodenversiegelung in diesen Bereichen vermieden.

### 3.4 Flora / Fauna, biologische Vielfalt

#### 3.4.1 Biotope, Nutzungen

##### Bestand

Der Änderungsbereich 1 ist Teil einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche. Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen oder Hecken sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

##### Planung

##### *Inhalte*

Die Planung ist mit einem hohen Überbauungs- / Versiegelungsgrad und damit dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche verbunden. Die geplante Bebauung lässt die Anlage von großzügigen Hausgärten mit Baumpflanzungen zu.

##### *Wirkungen*

Vormals unbefestigte Flächen entfallen und werden teilweise versiegelt. Im Bereich der Hausgärten entstehen neue bzw. zusätzliche Habitatstrukturen, Pflanzungen heimischer Laubbäume tragen zur Biodiversität und Gliederung des Plangebietes bei.

##### Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Flora / Fauna' tragen die folgenden Maßnahmen bei:

##### *Bäume*

Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen,

##### *Grünflächen*

Anlage von Grünflächen in Form von Hausgärten und zur Eingrünung des Plangebietes.

#### 3.4.2 Artenschutz

##### *Rechtsgrundlagen*

Grundsätzlich gilt der allgemeine Artenschutz gem. § 43 NatSchG-BW für alle wildlebenden Tiere und Pflanzen. Gem. § 44 BNatSchG sind darüber hinaus verschiedene Arten besonders geschützt oder streng geschützt.

##### **Besonders geschützt sind**

Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97

Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

"europäische Vögel" im Sinne der EG-Vogelschutzrichtlinie

Arten der Anlage 1 Spalte 2 der

Bundesartenschutzverordnung

##### **Streng geschützt sind**

Arten des Anhanges A der EG-Artenschutzverordnung 338/97

Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

Arten der Anlage 1 Spalte 3 der

Bundesartenschutzverordnung.

Gem. § 44 (1) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Demnach ist auch die Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- oder Ruhestätten ganzjährig untersagt, außer wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht beeinträchtigt oder durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) weiter gewährleistet ist. Für die Nist- und Ruhestätten freibrütender Arten dürfen bau-bedingte Eingriffe nur zwischen Oktober und Februar erfolgen.

*Plangebiet*

Der Änderungsbereich 1 besteht wie seine nähere Umgebung aus einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, die allenfalls als Nahrungshabitat für Vögel und Insekten eine untergeordnete Rolle spielt. Strukturen wie Bäume oder Hecken fehlen hier gänzlich. Vereinzelte Streuobstbestände finden sich weit außerhalb des Änderungsbereichs und sind von der Planung nicht berührt.

*Maßnahmen*

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen nach Bedarf artenschutzrechtliche Untersuchungen. Sich hieraus ergebende weitere Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Eingriffe in das Schutzgut Flora und Fauna sind als **voraussichtlich mittel bis hoch zu bewerten**. Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind **artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 NatSchG nicht zu befürchten**.

**Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände tragen die folgenden Maßnahmen bei:

*Pflanzgebote*

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden innerhalb des Plangebietes Pflanzgebote für heimische Laubbäume festgesetzt.

### *Grünflächen*

Die geplante Bebauung lässt die Anlage von großzügigen Hausgärten sowie sonstigen Grünflächen zur Eingrünung des Plangebietes zu.

### **3.4.3 Biologische Vielfalt / Biodiversität**

Biodiversität umfasst drei Ebenen: die Vielfalt der Ökosysteme (dazu gehören Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), die Artenvielfalt und drittens die genetische Vielfalt innerhalb der Arten (Quelle: Bundesamt für Naturschutz).

Der Änderungsbereich liegt inmitten überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen und kaum Strukturen für die Artenvielfalt auf. Mit der Anlage von Hausgärten und Pflanzgeboten von Bäumen kann die Bedeutung des Änderungsbereichs für die Biodiversität voraussichtlich erhöht werden.

## **3.5 Klima, Luft**

### **Bestand**

#### *Klima*

Die Änderungsbereiche gehören wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9,1°C, die mittlere Jahresniederschlagshöhe bei ca. 870 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

#### *Funktionen*

Die nicht bebauten und begrünten Flächen im Änderungsbereich 1 vermindern – wie die umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen – die Abstrahlungshitze. Sie tragen zur Kaltluft- und Frischluftproduktion sowie zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei und haben damit grundsätzlich eine Bedeutung für das Lokal- / Kleinklima. Der Änderungsbereich ist durch die direkt angrenzende Ortslage von Liggersdorf bereits vorbelastet.

Klima, Witterung und natürliche Jahreszeiten sind erlebbar.

### **Planung**

#### *Wirkungen*

Die zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Aufgrund der großen, das Plangebiet umgebenden unbebauten Flächen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft begrenzt.

Der potentielle Eingriff in das Schutzgut 'Klima / Luft' ist als voraussichtlich mittel zu bewerten.

### **Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Klima / Luft' tragen die folgenden Maßnahmen bei:

- Bäume* Pflanzgebote für Bäume im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung,
- Solarenergie* die Planung ermöglicht solarenergetische Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches 1,
- Grünflächen* Anlage von Grünflächen.

### **2.6 Wasser**

#### **Bestand**

*Gewässer* Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Nordwestlich außerhalb des Plangebietes befinden sich der Erlenlohgraben sowie ein kleiner Weiher.

*Schutzgebiete* Der Änderungsbereich 1 befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten.

*Hochwasser* Der Änderungsbereich 1 liegt außerhalb von Überflutungsgebieten.

#### **Planung**

*Wirkungen* Die Versiegelung im Bereich der geplanten Bebauung und der notwendigen Erschließungsflächen führt zum beschleunigten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers und zur Verringerung der Grundwasserneubildung. Die geplanten Grünflächen mildern diesen Effekt ab.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist als **voraussichtlich mittel** zu bewerten.

### **Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Wasser' tragen die folgenden Maßnahmen bei:

- Grünflächen* Planung von Wohnbebauung mit Hausgärten und Grünflächen zur Eingrünung des Plangebietes,
- Regenwasser* Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

### 3.7 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

#### Bestand

Die Landschaft im Umfeld des Änderungsbereichs 1 weist eine vergleichsweise hohe Erlebniswirkung auf. Die Mischung aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit dörflicher Bebauung bildet die für das Umfeld typische Natur- und Kulturlandschaft ab. An den Änderungsbereich 1 grenzt das mittlerweile vollständig bebaute Baugebiet 'Röschberg', das insbesondere familienfreundliche Grundstückszuschnitte aufweist.

#### Planung

##### *Wirkungen*

Innerhalb der Gemeinde Hohenfels herrscht eine große Nachfrage nach familiengerechten Baugrundstücken, die derzeit nicht ansatzweise befriedigt werden kann. Mit der Planung kann den derzeit ca. 50 meist ortsansässigen Interessenten für Baugrundstücke ein attraktives Angebot gemacht werden. Die Planung dient damit der Eigenentwicklung der Gemeinde Hohenfels.

##### *Wegeverbindungen*

Die vorhandenen Wegeverbindungen bleiben erhalten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut 'Mensch / Gesundheit / Bevölkerung' sind als voraussichtlich gering zu bewerten.

#### Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' tragen die folgenden Maßnahmen bei:

##### *Wegebeziehungen*

Erhalt bestehender Wegeverbindungen.

### 3.8 Kultur- und Sachgüter

#### Bestand

Im Änderungsbereich 1 sind keine Kulturgüter bekannt. Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist als Sachgut zu bewerten.

#### Planung

Die Planung schafft die Voraussetzung für die Erweiterung des Baugebietes 'Röschberg' und trägt damit zur Eigenentwicklung der Gemeinde Hohenfels bei.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter' sind als voraussichtlich gering zu bewerten.

#### **4.0 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Dimensionierung und Planung des im Plangebiet notwendigen Kanal- und Leitungsnetzes vorgesehen.

Nicht verunreinigtes anfallendes Niederschlagwasser soll abgeleitet und auf den Baugrundstücken versickert werden.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls ist durch die Andienbarkeit mit Müllfahrzeugen gesichert.

Mit erhöhten Lärmemissionen ist nicht zu rechnen.

#### **5.0 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben**

Ohne die vorliegende Planung ist weiterhin von einer Nutzung des Änderungsbereichs 1 als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche auszugehen. Eine Verbesserung des aktuellen Umweltzustandes ist unwahrscheinlich.

#### **5.1 Wechselwirkungen**

Die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Änderungsbereichs 1 führt zur Beeinträchtigung bzw. Beseitigung der dort vorhandenen Vegetation. Die Bodenfunktionen werden in diesem Bereich beeinträchtigt. Dem steht die Erweiterungsmöglichkeit des Baugebietes 'Röschberg' mit der Schaffung von familiengerechten Baugrundstücken gegenüber.

#### **6.0 Alternativenprüfung**

In den vergangenen Jahren hat sich die Gemeinde Hohenfels aktiv um Potentiale der Innenentwicklung bemüht und alle sich ergebenden Möglichkeiten ausgeschöpft. Allerdings stehen potentielle Flächen aus eigentumsrechtlichen Gründen häufig nicht zur Verfügung. Hinzu kommt, dass die Hohenfelder Ortsteile meist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind und die aktiven Betriebe entsprechend berücksichtigt werden müssen. Hierdurch ergeben sich oftmals entsprechende Abstände, die einzuhalten sind und dadurch Baumöglichkeiten deutlich einschränken.

Durch die vorliegende Planung besteht im Gewinn 'Röschberg' die Möglichkeit, ein ausreichend großes Bauquartier zu entwickeln, das den aus dem Ort herrührenden Bedarf an familiengerechten Baugrundstücken für die nächsten Jahre decken kann.



## 7.0 Prüfungsverfahren

Die Änderungsbereiche wurden aufgrund folgender Grundlagen bewertet:

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, 2002
- Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee
- Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, Daten- und Kartenmaterial
- Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg
- LGRB Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, Daten- und Kartenmaterial
- Leitfaden zur Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (Heft 31), Umweltministerium Baden-Württemberg
- Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, Umweltministerium Baden-Württemberg
- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten, Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen
- Kontrollbegehungen und Bestandserfassung vor Ort.

## 8.0 Zusammenfassung

### *Bebauungsplan*

Für die geplante Ausweisung eines Baugebietes in der Erweiterung des Baugebietes 'Röschberg' am östlichen Ortsrand von Liggersdorf ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit der Planung soll der stetig wachsenden Nachfrage nach familiengerechten Baugrundstücken innerhalb der Gemeinde Hohenfels Rechnung getragen werden.

### *FNP*

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach soll ein rund 1,7 ha großer Bereich als Wohnbaufläche dargestellt werden (Änderungsbereich 1). Die Fläche enthält in der aktuellen Version des Flächennutzungsplanes noch keine Darstellungen. Südlich an den Änderungsbereich schließt eine Wohnbaufläche an, die ebenfalls der Erweiterung des Baugebietes 'Röschberg' dienen soll.

Als Kompensation sollen in den Ortsteilen Deutwang und Mindersdorf zwei im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche mit einer Gesamtgröße von ca. 1,5 ha gestrichen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden (Änderungsbereiche 2 und 3).

<i>Planungen</i>	Im Bereich des Änderungsbereichs 1 soll ein Wohngebiet mit familiengerechten Baugrundstücke entstehen, die die Anlage von Gartenflächen zulassen. Zudem sind innerhalb des Gebietes Baumpflanzungen und die Anlage von Grünflächen geplant.
<i>Bestand</i>	Für den Änderungsbereich 1 sind keine Eintragungen im Flächennutzungsplan vorhanden. Die Änderungsbereiche 2 und 3 sind als Wohnbauflächen dargestellt.
<i>Planung</i>	Für den Änderungsbereich 1 ist die Darstellung einer Wohnbaufläche geplant. Die Darstellungen als Wohnbauflächen für die Änderungsbereiche 2 und 3 sollen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.
<i>Wirkungen</i>	Die Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut 'Boden' durch die nutzungsbedingte Überbauung und zusätzliche Versiegelung zu erwarten sind. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe werden als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Hierzu zählen beispielsweise Pflanzgebote für Bäume. Der Eingriff in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' ist nicht erheblich, die zusätzlichen Baugrundstücke wirken sich auf die Bevölkerung von Hohenfels positiv aus.

## 9.0 Quellen

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, 2002
- Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee
- Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, Daten und Kartenmaterial
- Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg
- LGRB Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg
- Örtliche Begehungen und Bestandserhebungen