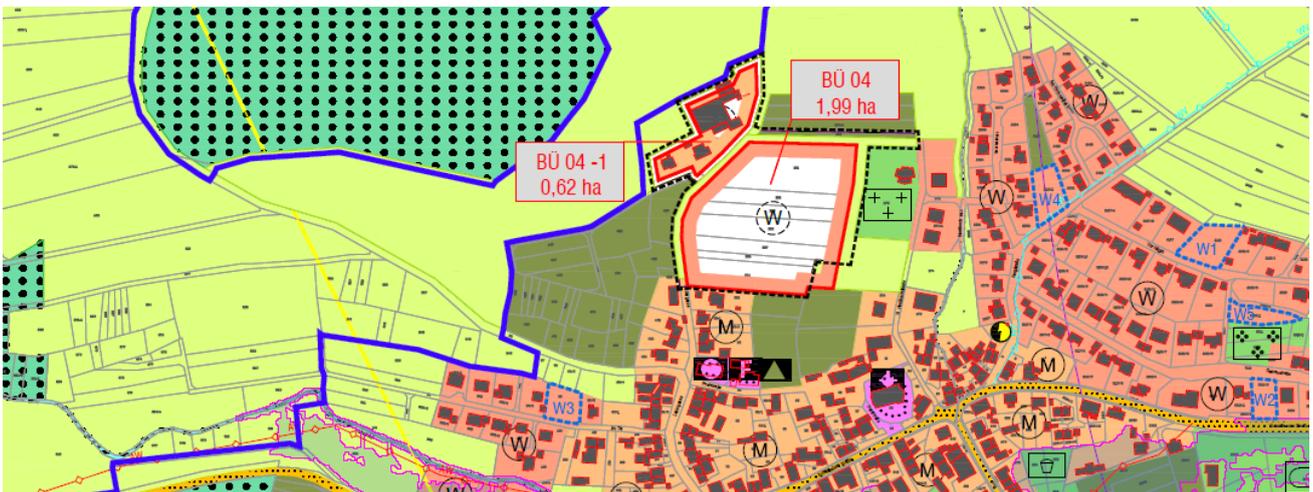




4. Änderung des Flächennutzungsplans Gemischte Baufläche - MDW



Inhalt der 4. Flächennutzungsplanänderung

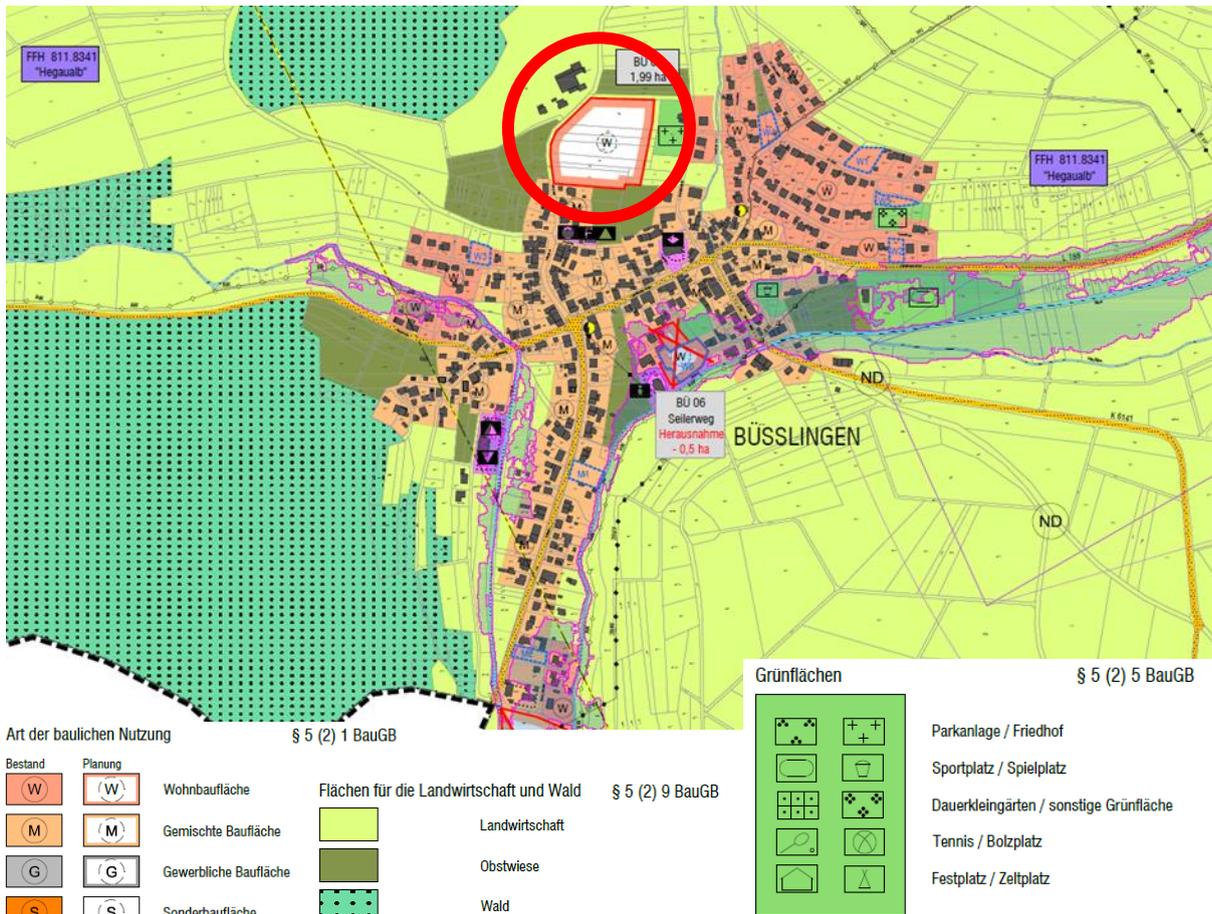
- I. Begründung
vom 27.07.2023, erg. 21.03.2024
- II. Bestandsplan Flächennutzungsplan Ausschnitt Büßlingen M 1 : 5.000
vom 27.07.2023
- III. Plan Flächennutzungsplan Änderung Ausschnitt Büßlingen
vom 27.07.2023
- IV. Umweltsteckbrief
Von 07.2023

1.1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Geplante Wohnbaufläche

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen, wirksam seit 17.05.2019, ist das Planungsgebiet „BÜ 04“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der Ortsteil Büßlingen verfügt mit Ausnahme einiger Baulücken über keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten, da die im FNP 1987 dargestellten Entwicklungsflächen zwischenzeitlich in Anspruch genommen wurden und die Erweiterungsflächen derzeit bebaut werden.



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 Stadt Tengen – Ausschnitt Büßlingen

Entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Südosten reduziert, da hier ein sehr wertvoller Streuobstbaumbestand mit alten und großen Bäumen besteht, in den keinesfalls eingegriffen werden sollte.

Geplante gemischte Baufläche – MDW – Dörfliches Wohngebiet

Im Nordwesten befindet sich eine Landwirtschaft, die mittlerweile als Nebenerwerb betrieben wird. Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan ist „Außenbereich – Fläche für die Landwirtschaft“. In der Begründung des Flächennutzungsplans wurde als Voraussetzung für das geplante Wohngebiet erwähnt, dass es „erst nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs im NW wegen Geruchsmissionen realisierbar wäre“.

Die neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ wurde zur Erleichterung des Ziels der Mobilisierung von Bauland eingeführt. Mit ihr soll das Zusammenleben auf dem Land erleichtert werden können, indem in solchen Gebieten neben dem Wohnen auch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden soll. Die Fläche des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs wurde deshalb im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren als „Dörfliches Wohngebiet“ in den Planbereich einbezogen, um dem Betrieb die Chance für eine Weiterentwicklung zu schaffen. Die neue Gesetzeslage ermöglicht die Entwicklung des Gebietes „BÜ 04“ auch ohne Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs.

Das geplante „Dörfliche Wohngebiet“ entwickelt sich jedoch nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und widerspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Es ist deshalb für diesen Bereich eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die etwa 0,6 ha große Fläche wird ergänzend zur „Wohnbaufläche Bü 04“ als „Gemischte Baufläche Bü 04 – 1“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

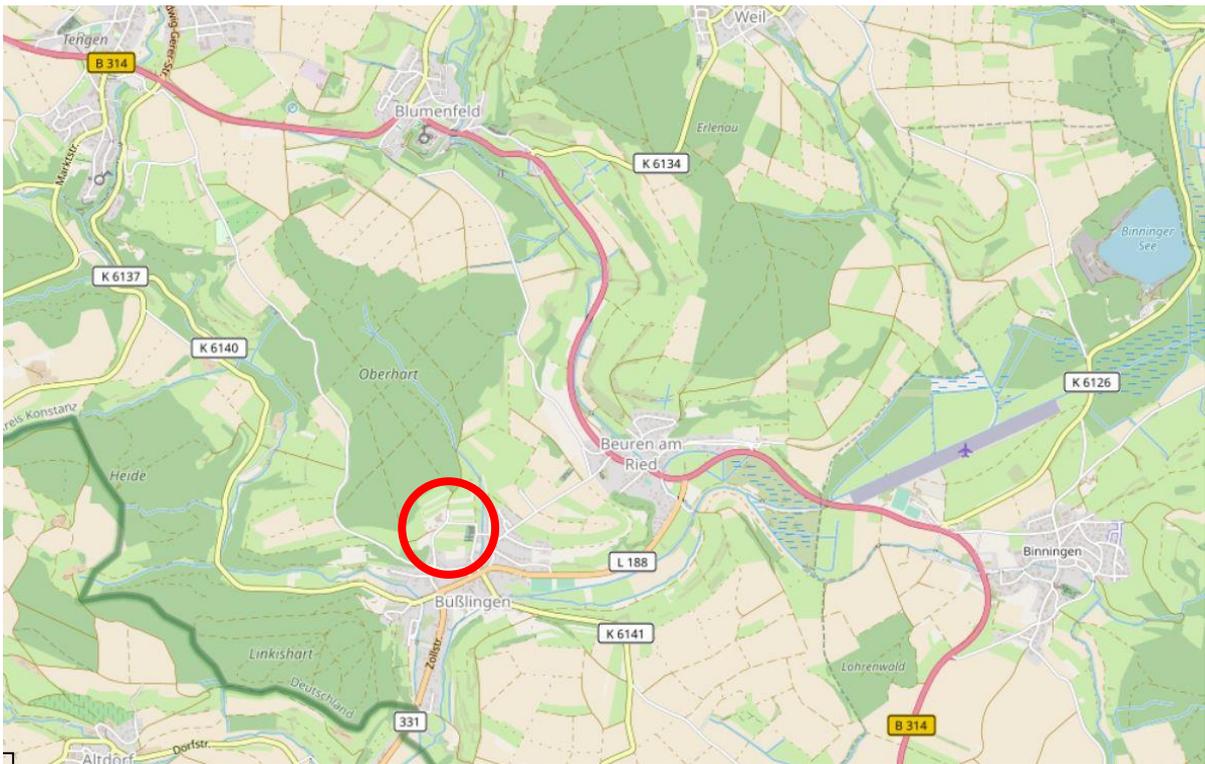
1.2 Ziele des Landesentwicklungsplans

Gemäß eines Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 sind die Ziele des Landesentwicklungsplans für den „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ in die Flächennutzungspläne und auch in die Änderungen oder Fortschreibungen der Flächennutzungspläne zu berücksichtigen. Diese sind unter Anderen:

- 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, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.
- Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken.

Durch die Ausweisung eines „Dörflichen Wohngebiets“ an Stelle einer aufgegebenen Vollerwerbslandwirtschaft am Ortsrand von Büßlingen, wird das Ziel der Flächenkonversion erreicht. Das Gebiet ist bereits erschlossen und bietet Chancen zur Ansiedlung wohnortnaher Nutzungen in Verbindung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs.

2. Größe und Lage der Flächennutzungsplanänderung



Das geplante dörfliche Wohngebiet und die darauf basierenden Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Das Gebiet liegt im Norden von Büßlingen an einem Südhang unterhalb des Waldes „Oberhart“.

Im Westen ist das Gebiet durch die „Ledergasse“ begrenzt, die nach Norden zum landwirtschaftlichen Betrieb führt. Östlich befindet sich der Friedhof von Büßlingen, der durch die „Herdbachstraße“ angebunden ist.

Südlich liegt Wohnbebauung des Ortsteils Büßlingen.

3. Bedarfs- und Alternativenprüfung

3.1 Auszug Forstschreibung Flächennutzungsplan zu gemischten Bauflächen

(genehmigt am 08.05.2019 und wirksam seit 17.05.2019)

(Seite 38, Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans)

Zitat: „Entsprechend der dörflichen Struktur mit gemischter Nutzung durch landwirtschaftliche Betriebe, Wohnnutzung, kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe und den Handel wird der größte Teil der bebauten Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.“

Im Zuge der Neuausweisung wird in Tengen eine neue gemischte Baufläche vorgeschlagen (Mischbaufläche TE 09), um hier differenziertere Nutzungen ansiedeln zu können.

Gemischte Bauflächen werden in der Bedarfsermittlung und Bilanz nicht gesondert betrachtet, sondern gehen bei der Erfassung der Reserven (Baulücken) und der geplanten Flächen jeweils zur Hälfte in die Bilanzierung der Wohnbau- und gewerblichen Bauflächen ein.“ Zitat Ende

3.2 Auszug Forstschreibung Flächennutzungsplan zu gewerblichen Bauflächen in den Ortsteilen Büßlingen, Talheim, Uttenhofen und Weil (Seite 41, Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans)

Zitat: „In diesen vier Ortsteilen waren bis 1987 keine gewerblichen Bauflächen vorhanden. Im FNP 1987 wurden für Büßlingen und Weil gewerbliche Bauflächen aufgenommen. In Büßlingen wurde eine dieser kleinen Flächen für Wohnbebauung genutzt; die beiden übrigen Flächen sollen im derzeitigen Fortschreibungsverfahren wieder aufgegeben werden.

Wegen fehlender Nachfrage, auf Grund der in weiten Teilen ungeeigneten Topographie und dem empfindlichen Landschaftsbild sollen in diesen vier Ortsteilen keine gewerblichen Bauflächen ausgewiesen werden.“ Zitat Ende

3.3 Büßlingen (Seite 56, Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans)

Zitat: „Der Ortsteil Büßlingen verfügt mit Ausnahme einiger Baulücken über keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten, da die im FNP 1987 dargestellten Entwicklungsflächen zwischenzeitlich in Anspruch genommen wurden und die Erweiterungsflächen derzeit bebaut werden.“ Zitat Ende

Flächenübersicht							Büßlingen		
	Flst. Nr.	Art der Nutzung	Größe in m²	anrechenbare Größe Baulücken		geplante Fläche Wohnen	Gewerbe		Anmerkung
				Mischn.	Wohnb.		Baulücke	geplant	
BÜ 04		Wohnen	19.871			19.871			
BÜ 06 alt	Seilerweg	Wohnen	5.024			-5.024			Herausnahme
BÜ 07 alt	Am Zoll	Misch	16.233			-8.117		-8.117	Herausnahme
M1	196	Misch	1.530	765			765		
M2	1091	Misch	1.050	525			525		
W1	2130	Wohnen	1.609		1.609				
W2	2216/2	Wohnen	872		872				
W3	89	Wohnen	1.050		1.050				
W4	2113/1	Wohnen	1.318		1.318				
W5	2209/1	Wohnen	891		891				
W6	230	Wohnen	3.198		3.198				
				1.290	8.938	19.871	1.290		
Herausgenommene Flächen						-13.141		-8.117	
Gesamtfläche Baulücken				10.228					

3.4 Flächenbilanz FNP Bereich Büßlingen und 4. Änderung Flächennutzungsplan „Zum Rößleblick“(ha)

Wohnbau- flächen	gemischte Flächen	Sonder- flächen	Gewerbe- Flächen	Flächen für Gemeinbedarf	innerörtliche Grünflächen
Bestand					
1,07	4,88	2,08	0	0,17	0,22
4,98	0,41			0,24	0,47
0,83	0,08			0,03	2,13
0,31	0,58			0,42	0,22
1,12	1,62				0,28
0,70	0,30				
0,23	0,45				
0,66	0,20				
	2,28				
	2,00				
	0,38				
	0,36				
	1,62				
	3,06				
	1,51				
11,2	19,73	2,08	0	1,12	3,33
gesamt 35,6 ha					
Geplant					
	0,62				
1,99					
0,31	(0,31+0,31)		0,31		
2,30			0,31		
gesamt 2,61					

In der Flächenbilanz sind die Flächen „Obstwiesen“ nicht aufgenommen, da sie sich zum Teil mit den o.g. Flächen überlagern

3.5 Alternativenprüfung

Da es sich um einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im Nebenerwerb handelt, sind Alternativen schwer darstellbar, bzw. nicht möglich.

Der Haupterwerb wurde aufgegeben, es gibt schon länger keine Tierhaltung mehr. Die bestehenden Gebäude liegen brach oder werden als Lager genutzt.

Um die Chance einer Neuorientierung und des Flächenrecyclings zu schaffen, wird die neu geschaffene Möglichkeit der bislang nicht gegebenen Vereinbarkeit von Nebenerwerbslandwirtschaften, nicht störenden gewerblichen Nutzungen und Wohnen durch die aktuelle Gesetzgebung genutzt werden.

4. Verfahren

Das 4. Änderungsverfahren des FNP wird auf Grundlage des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren „Zum Rößleblick“ durchgeführt. Die Verfahrensschritte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sollen zeitgleich durchgeführt werden.

	BP	FNPÄ
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan		
Einleitungsbeschluss Flächennutzungsplanänderung	07.12.2022	23.03.2023
Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	07.12.2022	23.03.2023
Durchführung frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	02.01.2023	06.04.2023
bis einschließlich	02.02.2023	12.05.2023
Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	27.07.2023	27.07.2023
Durchführung Beteiligung der Öffentlichkeit vom	14.08.2023	14.08.2023
bis einschließlich	15.09.2023	15.09.2023
Satzungsbeschluss des Gemeinderates Feststellungsbeschluss	21.03.2024	21.03.2024

Tengen, den

Selcuk Gök, Bürgermeister

Ausfertigung der Satzung	31.05.2024	31.05.2024
--------------------------	------------	------------

Anzeige an das Landratsamt Konstanz am		14.06.2024
--	--	------------

Genehmigung durch das Landratsamt

Konstanz, den

Ortsüblichliche Bekanntmachung der Satzung
und Inkrafttreten

Tengen, den

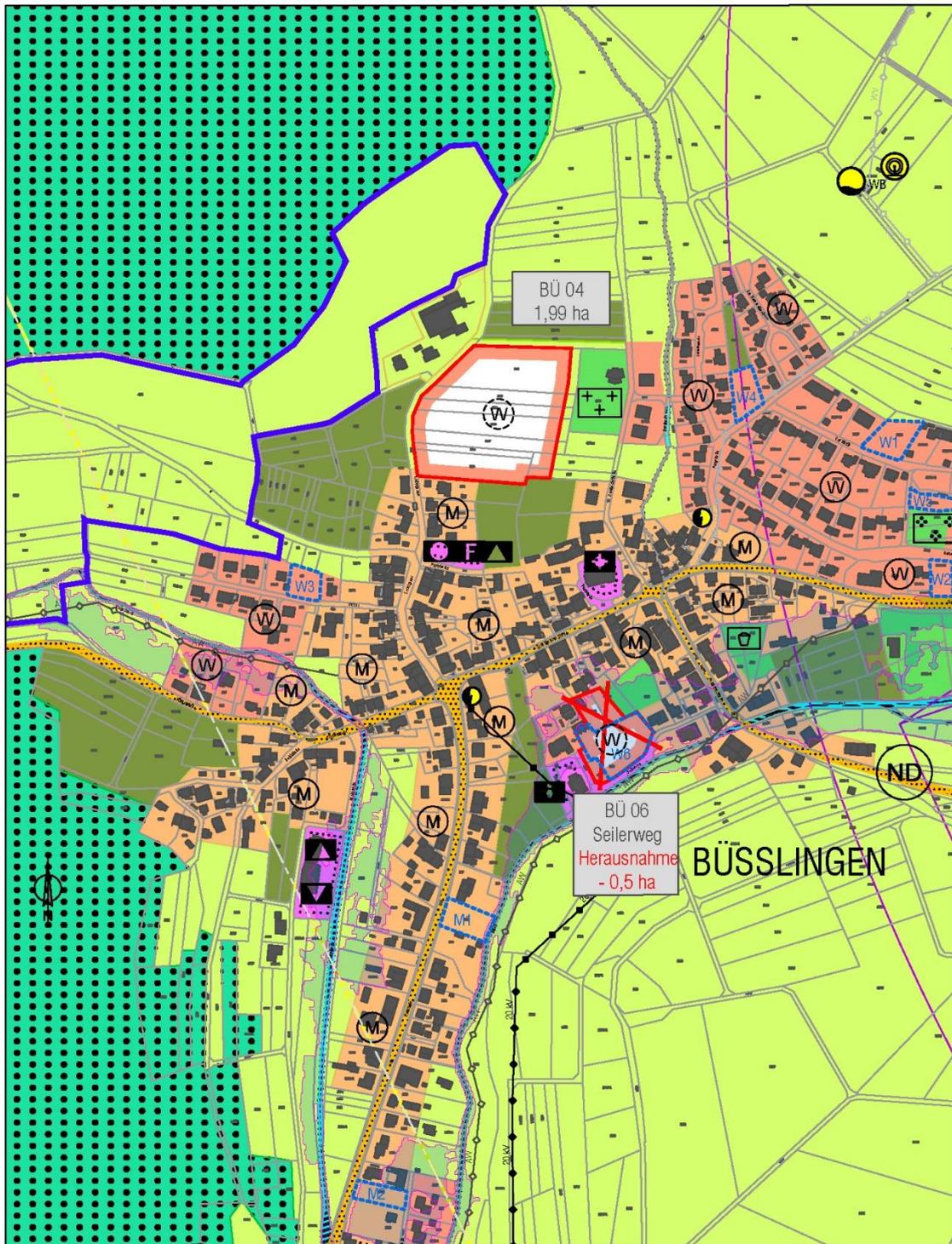
Selcuk Gök, Bürgermeister

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Plandarstellung Flächennutzungsplan 2019 der Stadt Tengen Ausschnitt Bereich Büßlingen

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen als „geplante Wohnbaufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

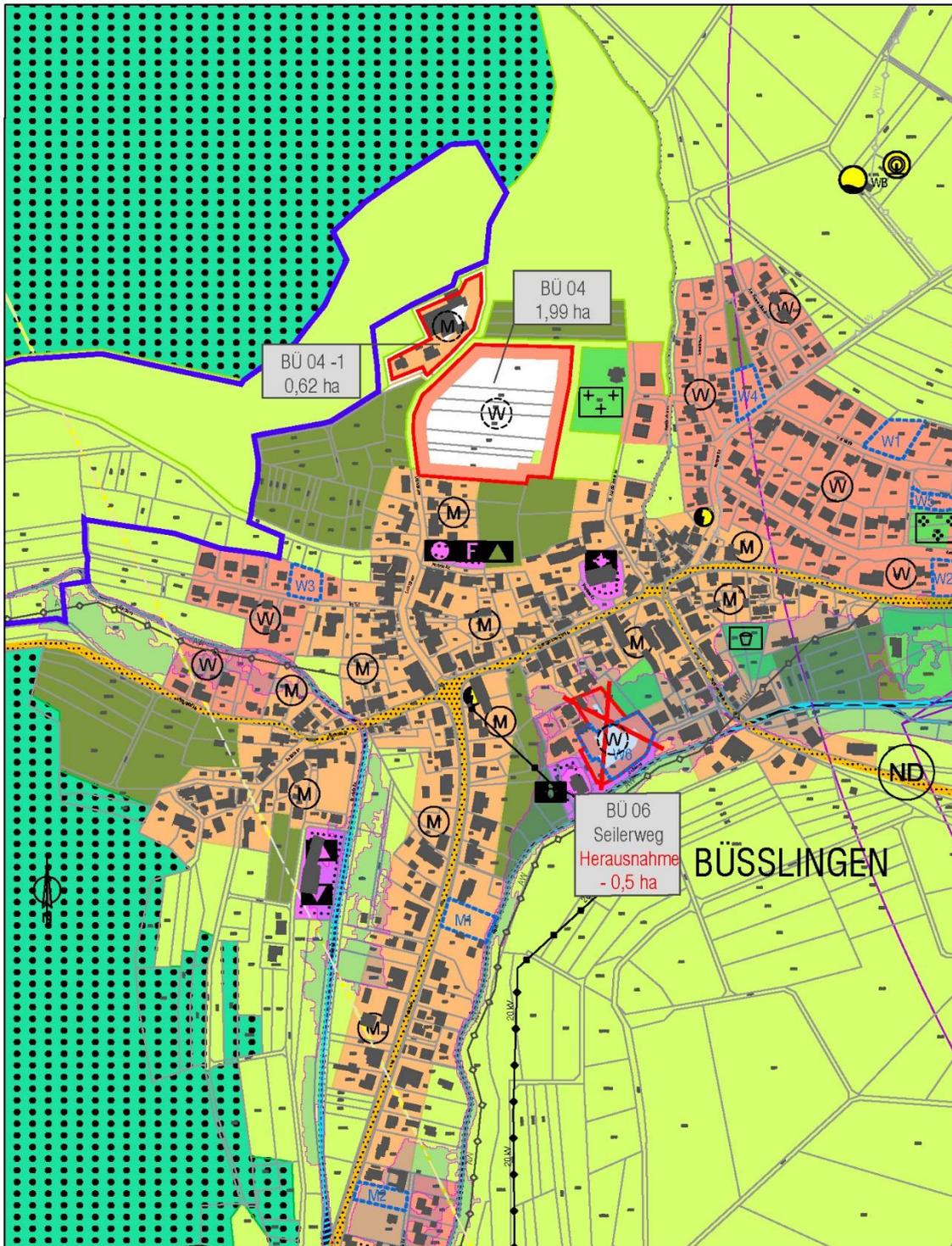
Übersicht



5.2 Plandarstellung 4. Änderung des Flächennutzungsplans – „Gemischte Baufläche Bü 04-1“ Gemarkung Büßlingen

Die Darstellung der bestehenden geplanten Wohnbaufläche bleibt unverändert. Der Bereich des landwirtschaftlichen Betriebs mit Wohn- und Nebengebäuden wird als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Übersicht

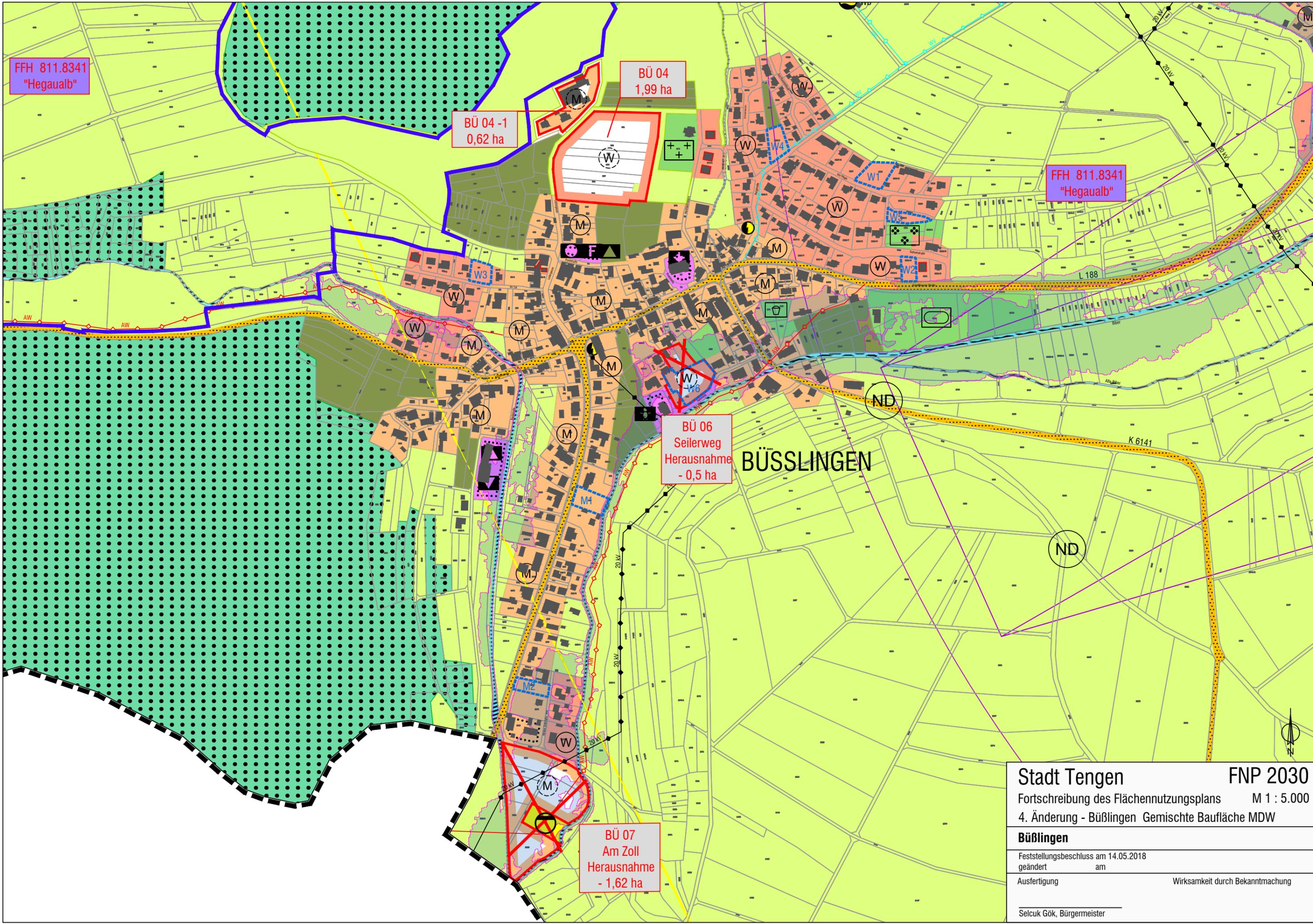


6. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan „Zum Rößleblick“ hat das Büro 365° freiraum + umwelt aus Überlingen den Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlicher Prüfung sowie einen Umweltbericht in Form eines Umweltsteckbriefs zur 4. Flächennutzungsplanänderung erstellt. Der Umweltsteckbrief ist dieser Begründung beigelegt.

Tengen, den 27.07.2023 / erg.21.03.2024

planungfuchs 
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de



FFH 811.8341
"Hegaualb"

BÜ 04
1,99 ha

BÜ 04-1
0,62 ha

FFH 811.8341
"Hegaualb"

BÜ 06
Seilerweg
Herausnahme
- 0,5 ha

BÜSSLINGEN

BÜ 07
Am Zoll
Herausnahme
- 1,62 ha

Stadt Tengen		FNP 2030	
Fortschreibung des Flächennutzungsplans		M 1 : 5.000	
4. Änderung - Büßlingen Gemischte Baufläche MDW			
Büßlingen			
Feststellungsbeschluss am 14.05.2018		geändert am	
Ausfertigung		Wirksamkeit durch Bekanntmachung	
Selcuk Gök, Bürgermeister			

Stadt Tengen

Umweltsteckbrief zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemischte Baufläche – MDW

Stand: Juli 2023

Auftraggeberin:	Stadt Tengen 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 ortsnahen 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 überprägt. 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.