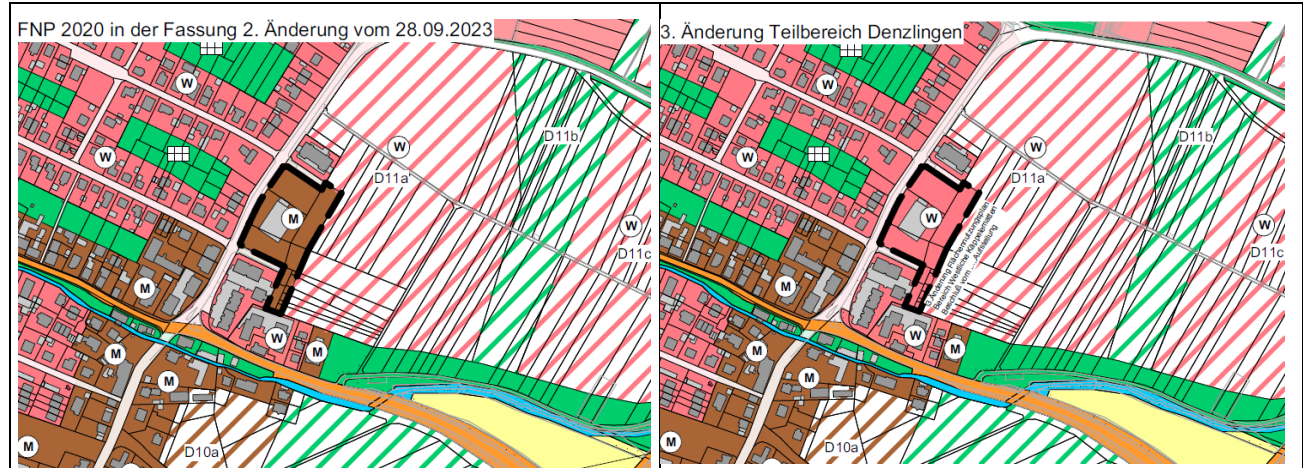


FNP wirksam

FNP-Änderung



Flächendaten	FNP Darstellung	Gründe für Änderung
Größe: ca. 0,8 ha Lage: östlich der Waldkircher Straße Topographie: flach Realnutzung: mittlerweile abgebrochene Gewerbebrachfläche, landwirtschaftliche Fläche (untergeordnet)	bisher: Gemischte Baufläche geplant: Wohnbaufläche	Nach Umsiedelung des ehemaligen Gewerbebetriebs soll die Fläche in das geplante Wohngebiet „Käppelematten – Unter’m Heidach“ mit einbezogen werden.

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

- keine regionalplanerischen Restriktionen
- Wasserschutzgebiet „Mauracher Berg – Teninger Allmend“, Zone IIIB
- Schutzgebiete im Umfeld: gesetzlich geschützte Biotope liegen ca. 170 m südöstlich des Plangebiets („Glötter östlich Denzlingen“)

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Die Fläche liegt östlich des Siedlungskörpers im Übergang zur geplanten Wohnbaufläche D11a an der Waldkircher Straße. Westlich sowie südlich des Plangebiets befinden sich bestehende Wohnbauflächen. Um eine ganzheitliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten, soll die Fläche in das geplante Wohngebiet „Käppelematten – Unter’m Heidach“ (D11 und D12) mit einbezogen werden.	geeignet
Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Die Erschließung erfolgt über die Waldkircher Straße. Die Erschließung der dahinterliegenden Wohnbauflächen wird planerisch im Zuge der Erschließungsplanung vorgesehen.	geeignet

Nutzungskonflikte/Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Es sind Beeinträchtigung der Erholungsfunktion im Umfeld des Vorhabens, v.a. während der Bauphase, möglich. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen im Plangebiet sind nicht zu erwarten.	geringe bis mittlere Konfliktstärke
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Es liegen keine Hinweise zum Vorkommen archäologischer Kultur- und sonstiger Sachgüter vor.	geringe Konfliktstärke
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
Das Landschaftsbild und auch der Erholungswert haben in diesem Bereich eine geringe bis mittlere Bedeutung. Es kommt überwiegend zu einem Verlust von Flächen mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild (Acker, Fettwiesen).	geringe bis mittlere Konfliktstärke
Boden / Landwirtschaft	Erheblichkeit / Konflikte
Es handelt sich um einen aufgegebenen Gewerbebestandort. Die rechtlich mögliche Versiegelung wird durch die Planung eines Wohngebiets verringert. Flächen der Landwirtschaft sind außer in den Randbereichen nicht betroffen.	geringe Konfliktstärke
Wasser	Erheblichkeit / Konflikte
Die rechtlich mögliche Versiegelung wird durch die Planung eines Wohngebiets im parallelen Bebauungsplanverfahren verringert.	geringe mit mittlere Konfliktstärke
Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
Es ist mit niedrigeren Lärm- und Schadstoffbelastungen durch die Umsiedelung des Gewerbebetriebes zu rechnen. Negative lokalklimatische Auswirkungen (insb. Erwärmung) sind aufgrund der geplanten geringeren Versiegelung im Vergleich zum ehemaligen Gewerbebestandort nicht zu erwarten.	geringe bis mittlere Konfliktstärke
Arten und Biotop	Erheblichkeit / Konflikte
Das Plangebiet besteht vorwiegend aus dem begrünten ehemaligen Gewerbebestandort mit relativ geringer natur- und artenschutzfachlicher Bedeutung. Es sind keine Bäume vorhanden.	geringe bis mittlere Konfliktstärke

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

- geeignet; ggf. mit Auflagen (§ 18 BNatSchG)
- bedingt geeignet
- ungeeignet

Aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Ausweisung einer Wohnbaufläche mit Auflagen geeignet. Die Auflagen ergeben sich insbesondere aus:

- Eingriffen in den Boden
- Ggf. Vorkommen wertgebender Tierarten

Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung

Weiterer Untersuchungsbedarf:

- Bestandserfassung Vögel
- Übersichtsbegehung Tagfalter und Reptilien
- Potentialeinschätzung weiterer Tierarten(-gruppen)

Mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Schutzgut Boden:

- im Verhältnis zu den Grundstücksflächen maßvolle Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen
- Durchgrünung/Eingrünung des Wohngebiets

Mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Schutzgut Wasser:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen

Mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Schutzgut Arten und Biotope:

- möglichst umfangreiche Durchgrünung des geplanten Wohngebiets
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Schutzgut Arten und Biotope:

- Maßnahmen zum Ausgleich des Verlusts an Biotoptypen und Habitatstrukturen

Mögliche CEF-Maßnahmen:

- ggf. Anbringen von Nisthilfen für Vögel im Umfeld des Plangebiets
- ggf. Anlage von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen

Durch die genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf die (ggf.) betroffenen Schutzgüter voraussichtlich ausgleichbar.