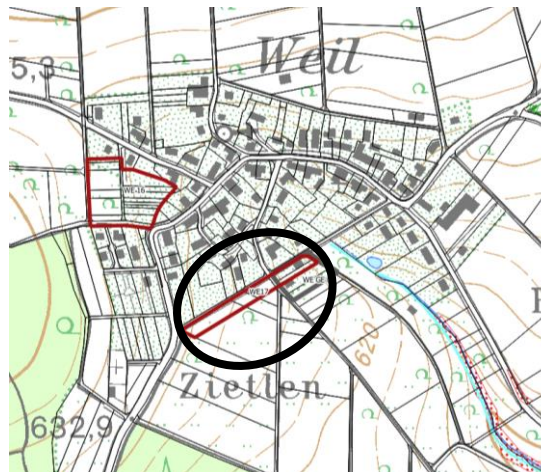
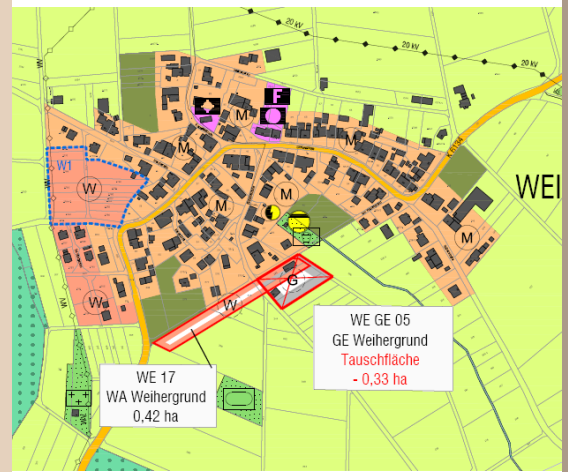
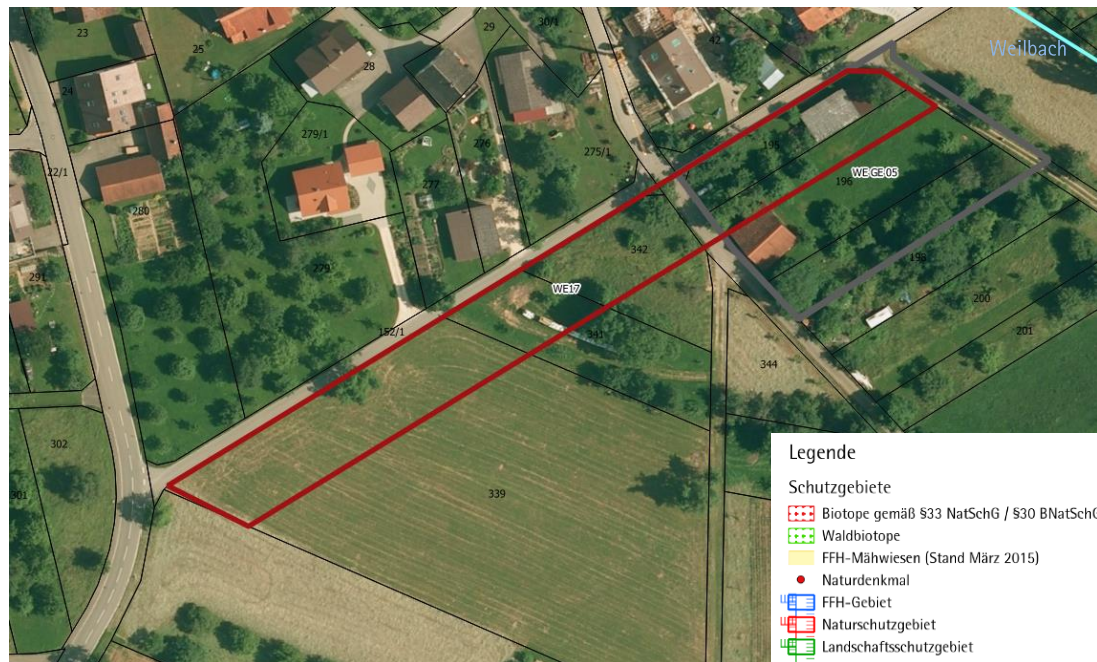


1.	Bezeichnung	Allgemeines Wohngebiet „Weihergrund“		WE 17
2.	Lage des Vorhabens			FNP-Darstellung
	Stadt	Tengen	bisher	Landwirtschaftsfläche, gewerbliche Baufläche
	Gemarkung	Weil	geplant	Allgemeines Wohngebiet
	Größe	ca. 0,42 ha		
2.1	Übersichtslageplan (TK 1:5.500)		Ausschnitt FNP	
				
2.2	Flurkartenausschnitt mit Schutzgebieten, Fotodokumentation			
				
				
	Das nördliche Plangebiet		Blick über das Plangebiet nach Norden	

	Allgemeines Wohngebiet „Weihergrund“	WE 17
3.	Planung	
3.1	<i>Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens</i>	
	- Geplant ist eine Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand von Weil. Der nördliche Teil ist Bestandteil einer bisher geplanten gewerblichen Baufläche. - Die städtebauliche Eignung ist aufgrund der ebenen Lage und der guten Erschließbarkeit gegeben.	
3.2	<i>Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele (Landschaftsplan, GEP etc.);</i>	
	<u>Regionalplan</u>: Das Plangebiet liegt im Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. <u>Biotopverbund</u>: Das Plangebiet befindet sich teilweise (Wiesen im südwestlichen Plangebiet) in einem Kernraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte	
4.	Bestand	
4.1	<i>Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung)</i>	
	Ein Großteil des Plangebietes (Südwesten) wird als Grünland (Fettwiese, gräserdominiert) genutzt. Hier stehen einzelne Obstbäume (Apfel, Birne, Walnuß). An der Straßenecke steht ein schöner Birnbaum. Unter den Bäumen befinden sich einige Holzlager. Der nördlichste Bereich umfasst einen Streifen entlang der Straße „Am Weihergrund“. Hier steht eine offene landwirtschaftliche Halle, daneben befindet sich ein schöner Streuobstbestand mit Holzlagern sowie auf der anderen Seite ein markanter Birnbaum. Entlang der Straße wird das Grünland als Rasen geschnitten. Hinter dem Schuppen schließt eine Fettwiese an.	
4.2	<i>Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Versiegelung, Altlasten, Nutzung, Trennwirkungen</i>	
	Geringe Vorbelastung durch Lärm, Schadstoffe und Staubbentwicklung aus der Landwirtschaft Geringe Vorbelastung durch Überbauung (landw. Halle) und Holzlager	
4.3	<i>Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens</i>	
	In ca 400 m Entfernung (Luftlinie) befindet sich der Rand des Landschaftsschutzgebietes „Hegau“ (Schutzgebiets-Nr. 3.35.004).	
5.	Sinnvolle Alternativen (Darstellung und Beurteilung)	
	Weil liegt wenig verkehrsgünstig zwischen Blumenfeld, Watterdingen und Beuren. Es gibt keinen Einzelhandel oder Kindertagesstätten / Schulen, die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist von untergeordneter Bedeutung. Der Hauptort Tengen ist 4 km entfernt. In Weil sind zwei potenzielle Wohnbauflächen ausgewiesen. Ein Teil der Fläche WE 17 ist entlang der Straße „Im Weihergrund“ als Abrundung sinnvoll zu erschließen. Die Fläche wurde im Laufe des Verfahrens im Süden reduziert und auf einen Streifen entlang der Straße beschränkt. Dadurch kann die Veränderungen von Orts- und Landschaftsbild erheblich gemindert werden. Die Erschließung der Wohnbaufläche WE 16 ist mit erheblichen Eingriffen in hochwertige Obstwiesen und den Biotopverbund verbunden. Sie wird bereits erschlossen (Frühjahr 2017)	

	Allgemeines Wohngebiet „Weihergrund“	WE 17
6.	Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung (Konfliktschwerpunkte fett gedruckt)	Auswirkungs- intensität
6.1	<i>Mensch: Gesundheit / Wohnen / Erholung / Freizeit / Bevölkerung</i>	
	- Im Norden: Positive Auswirkungen auf Gesundheit der Anwohner durch Umwandlung gewerbliche Baufläche in Wohnbaufläche (Lärm, Immissionen) - Fläche hat eine untergeordnete Bedeutung als Wohnumfeld sowie für Erholungs- und Freizeitfunktion, es sind keine Rad- und Wanderwege ausgewiesen, angrenzend befindet sich ein Reitplatz	+ ●
6.2	<i>Pflanzen / Tiere / Biodiversität</i>	
	- Verlust / Beeinträchtigung von hoch- und mittelwertigen wertigen Biotopen (Obstbäume, Wiesen) - Beeinträchtigung gefährdeter und geschützter Arten (z.B. Höhlenbrüter, Fledermäuse) nicht auszuschließen	●●
6.3	<i>Boden</i>	
	- Lehmige Böden von mittlerer Leistungsfähigkeit (41-60), - Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch - Bedeutung als Standort für Ausgleichskörper im Wasserhaushalt: hoch - Verlust der Bodenfunktionen auf ca. 0,17 ha durch Überbauung und Versiegelung (angenommen GRZ 0,4 + 50% Überschreitung) im südwestlichen Plangebiet (ca. 0,29 ha), im nördlichen Plangebiet geringfügig geringere Versiegelung ggü. Gewerbe	●●
6.4	<i>Grundwasser</i>	
	- Lokal hoher Grundwasserstand möglich -> Gefahr von Schadstoffeinträgen. Keine Nutzung der Grundwasservorkommen - Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung - Veränderung der lokalen Grundwasserstände	● bis ●●
6.5	<i>Oberflächenwasser / Retention</i>	
	35m nordöstlich des Gebietes entspringt der Weilbach - Positive Auswirkungen durch Umwandlung GE in W (geringerer Gefahr von Schadstoffeinträgen) - Keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten	+
6.6	<i>Klima / Luft</i>	
	- Fläche mit hoher Kaltluftgefährdung - Frischlufthbildung durch Bäume - keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	●
6.7	<i>Landschaft / Ortsbild</i>	
	- Die geplante Wohnbaufläche entlang der Straße rundet den Ortsrand ab. - Die Fläche ist teilweise durch Obstbäume eingebunden, teilweise gut einsehbar.	●
6.8	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	
	- Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. - Sachgüter sind Gebäude (bereits überplant) und Holzlager - Die Grünlandflächen sind von Bedeutung für die Landwirtschaft.	●
6.9	<i>Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge</i>	
	Veränderung von Oberflächenabfluss und Grundwasserverhältnissen -> Auswirkungen auf angrenzende Biotope und die Weilbach-Quelle nicht auszuschließen	●●
6.10	<i>Wirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)</i>	
	Es sind keine Natura – 2000 Gebiete betroffen (Entfernung mind. 2,3 km, keine Wirkungsbeziehungen erkennbar)	-

Allgemeines Wohngebiet „Weihergrund“		WE 17																						
6.11	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen																							
	- Verlust der Bodenfunktionen auf ca. 0,17 ha durch Überbauung und Versiegelung - Verlust / Beeinträchtigung von hoch- und mittelwertigen wertigen Biotopen (Obstbäume, Wiesen) - Wechselwirkungen zwischen Grundwasserverhältnissen und angrenzenden Biotopen und der Weilbach-Quelle nicht auszuschließen - Die geplante Wohnbaufläche rundet den Siedlungskörper ab. - Positive Auswirkungen durch Umwandlung von GE in W im nördlichen Abschnitt																							
	Geeignetes Gebiet																							
7.	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung																							
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen																							
	- Erhalt der landschaftstypischen Birnbäume an der Straße „Am Weihergrund“ - Durchgrünung des Wohngebietes, Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft																							
7.2	Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen (Abfälle, Abwässer, Nutzung erneuerbarer Energien etc.)																							
	- Filterung, Pufferung und gedrosselte Ableitung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers - Reduzierung der anfallenden Niederschlagswassermenge durch Dachbegrünung und Zisternen - Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Erdwärme etc.), Niedrigenergie-/Passivbauweise - Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zur Straßenbeleuchtung																							
8.	Voraussichtlicher Kompensationsbedarf und Maßnahmenschwerpunkte																							
	Es entsteht ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen / Biotope und Boden. Sinnvolle Kompensationsmaßnahmen sind beispielsweise die Anlage und Pflege von (Obst-)Bäumen, Hecken, die Extensivierung von Wiesen (z.B. am Himmelbuck) sowie von Gewässerentwicklungsmaßnahmen z.B. Gewässerrandstreifen am Weilbach																							
9.	Weiteres Vorgehen																							
9.1	Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf																							
	<table><tr><td>☐ UVS nach UVP</td><td>☒ Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement</td></tr><tr><td>☒ Umweltbericht nach BauGB</td><td>☐ Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung</td></tr><tr><td>☐ FFH- Erheblichkeitsprüfung</td><td>☒ Baugrundgutachten</td></tr><tr><td>☒ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel</td><td>☐ Klimauntersuchung</td></tr><tr><td>☐ Floristische Untersuchung</td><td>☐ Immissionsschutzgutachten</td></tr><tr><td>☒ Faunistische Untersuchung, Artengruppen:</td><td>☐ Verkehrsgutachten</td></tr><tr><td>☒ Vögel</td><td>☐ Altlastenerkundung</td></tr><tr><td>☒ Fledermäuse</td><td>☐ Sonstige Erkundungen / Gutachten:</td></tr><tr><td>☐ Schmetterlinge</td><td></td></tr><tr><td>☐ Heuschrecken</td><td></td></tr><tr><td>☐ Sonstige:</td><td></td></tr></table>		☐ UVS nach UVP	☒ Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement	☒ Umweltbericht nach BauGB	☐ Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung	☐ FFH- Erheblichkeitsprüfung	☒ Baugrundgutachten	☒ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel	☐ Klimauntersuchung	☐ Floristische Untersuchung	☐ Immissionsschutzgutachten	☒ Faunistische Untersuchung, Artengruppen:	☐ Verkehrsgutachten	☒ Vögel	☐ Altlastenerkundung	☒ Fledermäuse	☐ Sonstige Erkundungen / Gutachten:	☐ Schmetterlinge		☐ Heuschrecken		☐ Sonstige:	
☐ UVS nach UVP	☒ Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement																							
☒ Umweltbericht nach BauGB	☐ Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung																							
☐ FFH- Erheblichkeitsprüfung	☒ Baugrundgutachten																							
☒ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel	☐ Klimauntersuchung																							
☐ Floristische Untersuchung	☐ Immissionsschutzgutachten																							
☒ Faunistische Untersuchung, Artengruppen:	☐ Verkehrsgutachten																							
☒ Vögel	☐ Altlastenerkundung																							
☒ Fledermäuse	☐ Sonstige Erkundungen / Gutachten:																							
☐ Schmetterlinge																								
☐ Heuschrecken																								
☐ Sonstige:																								
10.	Sonstiges																							

Stand: Februar 2018

sehr konfliktreiches Gebiet	Konflikt-Gebiet	Geeignetes Gebiet	Bevorzugtes Gebiet
Vermeidung mittlerer Konflikte		Vermeidung hoher Konflikte	