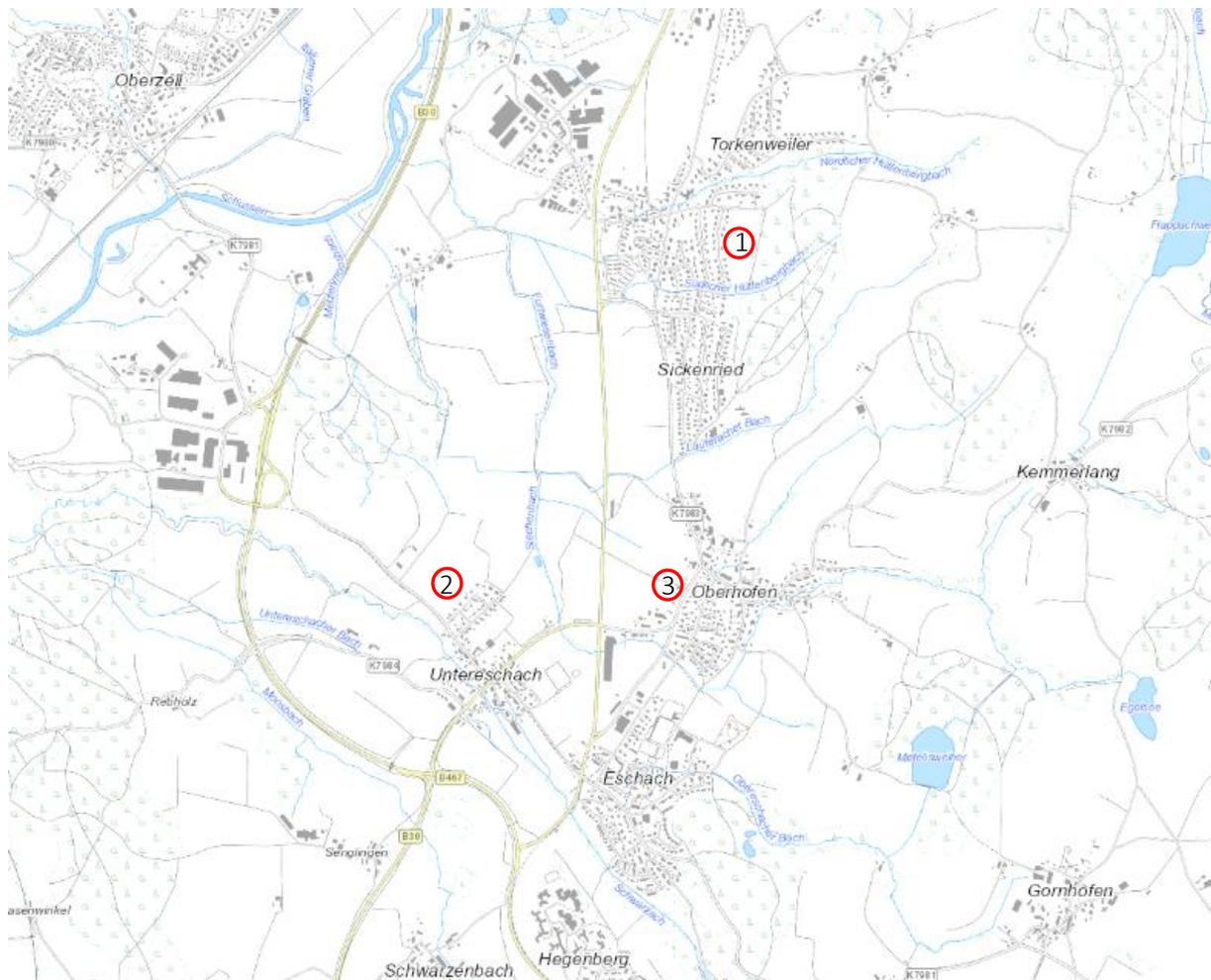




## Umweltbericht zur 71. Teiländerung des Flächennutzungsplans

Stand: 03.06.2025



Lage der Teilflächen der 71. FNP Änderung (rote Kreise), Grundlage: UDO LUBW, abgerufen 05/2025, Ergänzungen 365°, unmaßstäblich

365° freiraum + umwelt

Kübler · Seng · Siemensmeyer  
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure  
Klosterstraße 1 D-88662 Überlingen Tel 07551 / 9495580 e-mail info@365grad.com



Gemeindeverband Mittleres Schussental  
Ravensburg- Weingarten- Baienfurt- Baidt- Berg

## Umweltbericht zur 71. Teiländerung des Flächennutzungsplans

Stand: 03.06.2025

Verfahrensführung: Gemeindeverband Mittleres Schussental  
Stadt Ravensburg  
Marienplatz 26  
88212 Ravensburg

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt  
Klosterstraße 1  
88662 Überlingen  
Tel. 07551 949558 0  
[www.365grad.com](http://www.365grad.com)

Projektleitung: Dipl.-Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer  
Freie Landschaftsarchitektin bdla SRL  
Tel. 07551 949558 4  
[b.siemensmeyer@365grad.com](mailto:b.siemensmeyer@365grad.com)

Bearbeitung: M.Sc. Martina Jung  
Tel. 07551 949558 21  
[m.jung@365grad.com](mailto:m.jung@365grad.com)

Projektnummer: 3251\_bs

## 1 Anlass der Planung

Die Stadt Ravensburg plant, zur Optimierung des Wohnbauflächenangebotes den derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2000 des Gemeindeverwaltungsverbandes Mittleres Schussental aus dem Jahr 1995 (im Folgenden als GVV abgekürzt) auf 3 Teilflächen zu ändern (siehe nachfolgende Tabelle). Hierbei wird eine Landwirtschaftsfläche in Torkenweiler als Wohnbaufläche ausgewiesen und dafür zwei bisherige Wohnbauflächen als Herausnahmeflächen wieder als landwirtschaftliche Fläche bzw. Grünfläche dargestellt.

Nr.	Name	Fläche [ha]	FNP-Darstellung Bestand	FNP-Darstellung 71. TÄ Planung
<b>Stadt Ravensburg</b>				
1	Wohnbaufläche Hüttenberger Weg, Torkenweiler	2,0	Landwirtschaft	Wohnbaufläche
2	Hohe Bäume, Untereschach	1,7	Wohnbaufläche	Landwirtschaft, Ortsrandeingrünung
3	Oberhofen West	0,3	Wohnbaufläche	Grünfläche

Für die geplante Wohnbaufläche Hüttenberger Weg ist bereits ein Bebauungsplan im Verfahren. Hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich.

Zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2000 des GVV ist nach dem BauGB § 2 (4) eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei werden in einem Umweltbericht die geplanten Änderungsflächen in Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen beurteilt sowie mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen benannt. Auf FNP-Ebene sind auch Standortalternativen, insbesondere für die Neuinanspruchnahme von Flächen darzulegen. Aufgrund der parallelen Verfahren kann der Umweltbericht auf FNP-Ebene auf die wesentlichen Inhalte beschränkt werden (Abschichtungsprinzip). Detaillierte Informationen sind dem Umweltbericht zum B-Planverfahren zu entnehmen.

Der Umweltbericht wird Bestandteil der Begründungen zur FNP-Änderung und dient als Grundlage für die Umweltprüfung durch die Kommunen.

## 2 Umweltsteckbriefe

Zur 71. Änderung des Flächennutzungsplans wurde für die Flächen jeweils ein Umweltsteckbrief erstellt, welcher die Grundlage für den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Flächennutzungsplan bildet. Die Steckbriefe finden sich im Anhang.

### 3 Bedarfsanalyse und Alternativen

#### Wohnbauflächenbedarf

Im gesamten Stadtgebiet Ravensburg besteht seit einigen Jahren ein erheblicher Wohnraummangel. Im Zuge der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes 2019 für den Gemeindeverband Mittleres Schussental (GEWOS) wird deutlich, dass nach einem Bevölkerungswachstum von 6-7 % in den letzten 10 Jahren noch ein weiterer Zuwachs von bis zu 5,5 % bis 2040 erwartet wird. Dies bedeutet einen zusätzlichen Bedarf von rund 82 ha Wohnbaufläche. Neben den regionalen Wohnbauschwerpunkten lässt der Regionalplan vereinzelt noch Entwicklungsspielräume zu, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bedarfsgerecht ausgewiesen werden können (Grundsatz des Regionalplans).

Grundsätzlich versucht die Stadt den Bedarf soweit möglich durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen zu decken. Es wird jedoch deutlich, dass dies allein nicht ausreicht, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden. Daher hat die Stadt beschlossen, zusätzlich zu den zahlreichen Innenentwicklungsmaßnahmen auch für Flächen im Außenbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum herzustellen.

Da im Zuge der Änderung Wohnbauflächen in gleichem Umfang aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden, ergibt sich keine Erhöhung der Wohnbauflächen. Der Bedarf wurde bereits bei Aufstellung des FNP nachgewiesen.

#### Alternative Wohnbauflächen

Für den Bereich "Hüttenberger Weg" hat der Ausschuss für Umwelt und Technik am 05.02.2025 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Entwicklung soll zeitnah erfolgen, um zur angestrebten Entspannung des Wohnungsmarktes beizutragen.

Vor dem Hintergrund des damals gültigen §13b BauGB führte die Stadt Ravensburg in den Jahren 2018/2019 eine Alternativenprüfung für städtebaulich geeignete Flächen für die Neuausweisung von Wohngebieten durch. Es wurden 21 Flächen mit insgesamt ca. 55,2 ha auf ihre Eignung als Wohnbaufläche untersucht. Die Flächen wurden anhand von städtebaulichen und umweltfachlichen Kriterien untersucht und mit Hilfe einer fachlich begründeten Bewertungsmatrix beurteilt. Zu den grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeigneten Flächen gehört demnach auch die am Hüttenberger Weg.

Besonders günstig ist bei dieser Fläche der Umstand, dass sich die potenzielle Wohnbaufläche bereits im Eigentum der Stadt befindet, da entsprechend dem Grundsatzbeschluss der Stadt Ravensburg von 1995, Planungsverfahren für Neubaugebiete erst dann eingeleitet werden, wenn die Fläche im Eigentum der Stadt ist oder vertragliche Vereinbarungen zum Grunderwerb bestehen. Wesentliche Schwächen, die einer Ausweisung von Wohnbauflächen entgegenstehen würden, weist die Fläche nicht auf.

Der in eine Wohnbaufläche zu ändernde Bereich ist knapp 2 ha groß. Im Sinne der Plausibilitätsprüfung sollen zur Flächenkompensation großengleich solche Flächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan geändert werden, die in diesem bereits als geplante Wohnbauflächen dargestellt sind. Daher sollen die auf derselben Gemarkung Eschach befindlichen Flächen "Oberhofen-West" mit knapp 0,3 ha und "Hohe Bäume" mit rund 1,7 ha aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans als geplante Wohnbaufläche in Flächen für Landwirtschaft umgewandelt werden. Diese Flächen sind insbesondere aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit kurzfristig nicht für die Ausweisung von Wohnbauflächen nutzbar. Deren Ausweisung kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

## 4 Umweltauswirkungen

In der folgenden Tabelle werden die Umweltauswirkungen der einzelnen Teilflächen der FNP-Änderung kurz zusammengefasst. Details zur Bewertung siehe in den einzelnen Steckbriefen im Anhang.

Tabelle 1: Umweltauswirkungen der Änderungen

Nr.	Name	Bewertung	Begründung
<b>Stadt Ravensburg (Gemarkung Eschach)</b>			
1	Wohnbaufläche Hüttenberger Weg	Bevorzugt geeignete Fläche	Angrenzend liegt ein Waldrand mit mittlerer Bedeutung für Vögel und Fledermäuse (Vernetzungsfunktion). Überbauen einer Fläche mit mittlerer stadtklimatischer Bedeutung. Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung der mittel- bis hochwertigen Böden. Die übrigen Schutzgüter sind ohne wesentliche Restriktionen.
2	Landwirtschaftsfläche (Tauschfläche) Hohe Bäume	Positive Wirkungen durch Herausnahme	Positive Wirkung für die Erholungsnutzung, da Wanderweg nicht beeinträchtigt wird. Positive Wirkung durch Erhalt der mittelwertigen Böden als Fläche für die Landwirtschaft. Positive Wirkung auf Fläche und Landschaftsbild, sowie Landschaftsschutzgebiet, da das Wohngebiet in die freie Landschaft hineingeragt hätte.
3	Grünfläche (Tauschfläche) Oberhofen West	Positive Wirkungen durch Herausnahme	Positive Wirkung für die Gesundheit, da Konflikte durch Lärm des angrenzenden Einzelhandels vermieden werden. Positive Wirkung durch Erhalt der mittel- bis hochwertigen Böden.

## 5 Fazit

Die Fläche Hüttenberger Weg wurde als bevorzugt geeignete Fläche für eine Wohnbauentwicklung eingestuft. Abgesehen von der Versiegelung mittel- bis hochwertiger Böden und dem überbauen einer Fläche mit mittlerer Bedeutung für das Stadtklima sind keine erheblichen naturschutzfachlichen Restriktionen ersichtlich. Der angrenzende Waldrand hat eine Vernetzungsfunktion für Vögel und Fledermäuse. Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sowie durch die Ausweisung des Waldabstandes als Grünfläche können die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft minimiert werden.

Durch die Herausnahme der beiden Tauschflächen in Oberhofen und Untereschach aus dem FNP entstehen in diesen Bereichen, insbesondere bei der Fläche Hohe Bäume positive Wirkungen, insbesondere für die betroffenen Böden, die beide als Vorrangflur (Flurbilanz 2022) für die Landwirtschaft von hoher Bedeutung sind.

## 6 Literatur

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BW: Daten- und Kartendienst der LUBW (online 2025)

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB): Bodenfunktionsdaten

LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: ALK-Daten, digitale Orthophotos

REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN

in Zusammenarbeit mit den Landkreisen Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen

Klimafibel, Ergebnisse der Klimaanalyse für die Region Bodensee-Oberschwaben und ihre Anwendung in der regionalen und kommunalen Planung (2010)

Regionalplan Raumnutzungskarte M 1: 50 000 Blatt Süd (2023)

### *Internet*

LUBW-Kartendienst online:

<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>

(zuletzt abgerufen am 27.05.2025)

Geoportal Raumordnung: <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>

(zuletzt abgerufen am 27.05.2025)

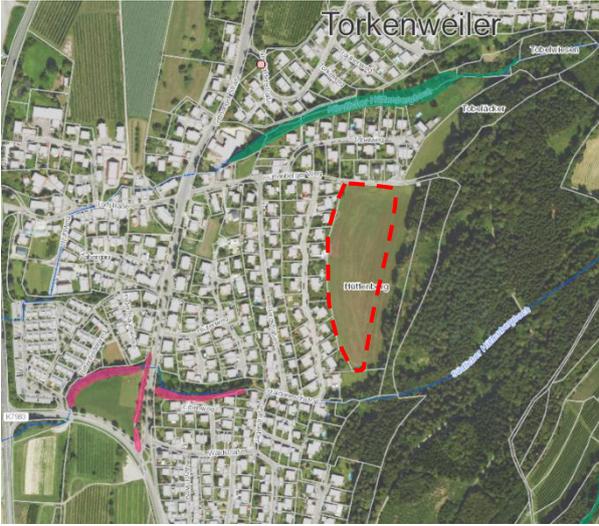
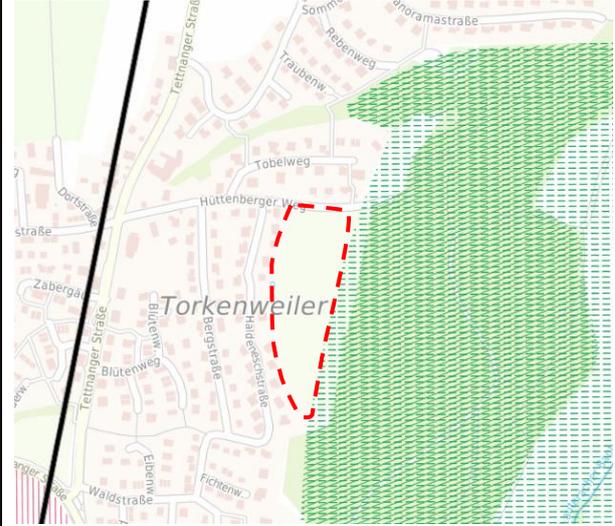
Geoportal BW: <https://www.geoportal-bw.de/> (Freizeitkarte), (zuletzt abgerufen am 27.05.2025)

## **Anhang**

### **Anhang I Umwelt-Steckbriefe**

### **Anhang II Legenden und Bewertungsmatrix**

## 1 Wohnbaufläche Hüttenberger Weg

Bisherige FNP-Darstellung:	Geplante FNP-Darstellung:	Größe:	
Landwirtschaftsfläche	Wohnbaufläche	2 ha	
<b>Lage</b>			
Überplant wird ein Teil des Flurstückes 443/1 (Gemarkung Eschach). Es grenzt östlich an ein Wohngebiet in Ravensburg – Torkenweiler an. Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an bestehende Wohnbebauung an. Im Osten und Süden liegen Wald.			
<b>Bestandsbeschreibung</b>			
Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt und ist als Fettwiese mittlerer Standorte anzusprechen. Im Süden sind teilweise Magerkeitszeiger vorhanden. Es sind keine Bäume oder Gehölze vorhanden. Das Gelände fällt nach Westen hin leicht ab (ca. 7 %).			
<b>Vorbelastungen</b>			
Keine Vorbelastungen ersichtlich			
Schutzgebiete/Vorranggebiete	innerhalb	angrenzend	Voraussichtlich nicht betroffen
Natura 2000-Gebiete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Naturschutzgebiete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Landschaftsschutzgebiete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geschützte Biotope	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geschützte Streuobstbestände (>1.500 m <sup>2</sup> )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasserschutzgebiete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Überschwemmungsflächen bis HQ100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Regionaler Grünzug	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			
Lage außerhalb von Schutzgebieten		Regionaler Grünzug östlich angrenzend	

Beurteilung der Fläche für die Schutzgüter		Bedeutung/ Empfindlichkeit
Mensch	<p>Erholung: keine Erholungseinrichtungen betroffen. Der nördlich angrenzende Hüttenbergweg ist ein offizieller Wanderweg und wird häufig zur Naherholung (Weg in den Wald) genutzt.</p> <p>Gesundheit: keine Beeinträchtigungen zu erkennen.</p> <p>Wohnumfeld: Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und hat deshalb eine untergeordnete Bedeutung als Wohnumfeld.</p>	
Pflanzen/ biologische Vielfalt	<p>Bestand: Grünland (Fettwiese mittlerer Standorte mit mageren Bereichen im S), Schutzgebiete, Biotope, Biotopverbund: nicht betroffen.</p>	
Tiere	<p>Artenschutz: im Plangebiet selbst sind keine hochwertigen Strukturen vorhanden, Störungen durch landwirtschaftliche Nutzung, keine Relevanz für Offenlandbrüter wegen angrenzendem Wald und Wohnbebauung.</p> <p>Der angrenzende Waldrand und Wald haben eine Bedeutung als Vernetzungs- und Lebensraum. Der Waldrand ist von Bedeutung als Lebensraum für Vögel sowie als Jagdhaitat und Leitlinie für Fledermäuse.</p>	
Fläche	<p>Flächengröße: 2 ha</p> <p>Keine erheblich zusätzliche Flächenzerschneidung, da im Norden und Westen bereits bebaute Bereiche angrenzen.</p>	
Boden	<p>Relief: leicht nach Westen geneigt (ca. 7 %).</p> <p>Bodenart: Parabraunerde aus Geschiebemergel, Klassenzeichen: L 2 a 2</p> <p>Bodenfunktionen: Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2 (mittel)</p> <p>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 3 (hoch)</p> <p>Filter und Puffer für Schadstoffe: 3 (hoch)</p> <p>Gesamtbewertung: mittel bis hoch (2,67)</p> <p>Standort für naturnahe Vegetation: nicht hoch oder sehr hoch</p> <p>Moorböden: nicht betroffen</p>	
Oberflächen-gewässer	<p>Keine Fließgewässer betroffen, südlich liegt in rd. 50 m Entfernung der „Südliche Hüttenbergbach“. Außerhalb von Überschwemmungsflächen</p> <p>Starkregen: Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu flächigen Überflutungen kommen. Starkregenwasser wird in einem Fanggraben gebündelt in den Kanal im Hüttenberger Weg abgeleitet</p>	
Grundwasser	<p>Hydrogeologische Einheit: „Quartäre Becken- und Moränensedimente“ (GWG)</p> <p>Geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit und Grundwasserneubildungsrate</p> <p>Keine Wasserschutzgebiete betroffen</p>	
Klima/Luft	<p>Laut dem Klimaanpassungskonzept (KLAK) des GMS besitzt die Fläche eine "Mittlere stadtklimatische Bedeutung" mit einem leichten bodennahen nächtlichem Kaltluftabfluss.</p> <p>Hauptwindrichtung aus Südwesten, gefolgt von Nordosten</p>	
Landschaft	<p>Wegen der angrenzenden Nutzungen (Wohngebiet und Wald) nicht von weither einsehbar. Landschaftsschutzgebiet nicht betroffen</p> <p>Lage außerhalb von Regionalem Grünzug oder Grünzäsur. Östlich angrenzend liegt ein Regionaler Grünzug.</p>	
Kultur- und Sachgüter	<p>Kulturelle Güter: nicht betroffen bzw. bekannt</p>	

	Sonstige Sachgüter: mittel- bis hochwertige Ackerfläche für die landwirtschaftliche Produktion. Einstufung als Vorbehaltsflur I, Wertstufe II gemäß Flurbilanz 2022.	
<b>Gesamtbeurteilung der Fläche aus umweltfachlicher Sicht</b>		
Angrenzend liegt ein Waldrand mit mittlerer Bedeutung für Vögel und Fledermäuse (Vernetzungsfunktion). Überbauen einer Fläche mit mittlerer stadtklimatische Bedeutung. Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung der mittel- bis hochwertigen Böden. Die übrigen Schutzgüter sind ohne wesentliche Restriktionen.		
Bevorzugt geeignete Fläche mit überwiegend geringer Bedeutung/Empfindlichkeit		
Legende	Gering	Mittel
	Hoch	Sehr hoch

<b>Voraussichtlicher weiterer Untersuchungsbedarf</b>	
<input type="checkbox"/> Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG <input type="checkbox"/> Natura 2000-Vorprüfung/-Erheblichkeitsprüfung <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input type="checkbox"/> Immissionsgutachten (Lärm, Geruch, Schadstoffe, Licht)	<input type="checkbox"/> Bodengutachten: Baugrunduntersuchung <input type="checkbox"/> Faunistische Untersuchungen <input type="checkbox"/> Sonstige:
<b>Auswirkungen umgebender Nutzungen auf die Planung</b>	
Zum angrenzenden Wald muss ein gesetzlicher Waldabstand von 30 m eingehalten werden.	
<b>Auswirkungen der Planung auf umgebende Nutzungen</b>	
Veränderung einer waldrandnahen Freifläche	
<b>Landschaftsplanerische Empfehlungen</b>	
Der östlich angrenzende Wald muss unbeleuchtet bleiben. Die Waldabstandsfläche ist als Grünfläche zu entwickeln. Entsprechende Vorgaben sind auf Bebauungsplanebene zu konkretisieren.  Den Hang herabfließendes Starkregenwasser wird in einem Fanggraben gebündelt in den Kanal im Hüttenberger Weg abgeleitet.	
<b>Fotodokumentation (Bilder 365°, April 2020)</b>	
	
Das Plangebiet erstreckt sich über landwirtschaftliche Wiesenfläche	Blick von Osten auf das westlich angrenzende bestehende Wohngebiet.

## 2 Landwirtschaftsfläche Hohe Bäume

Bisherige FNP-Darstellung:	Geplante FNP-Darstellung:	Größe:	
Wohnbaufläche	Landwirtschaftsfläche, Ortsrandeingrünung	1,3 ha	
<b>Lage</b>			
Die Tauschfläche liegt nördlich angrenzend an Untereschach auf den Flurstücken 260 und 263 (Gemarkung Eschach). Neben der Wohnbebauung im Süden grenzt zu den übrigen Seiten die freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung (Intensivobst) an.			
<b>Bestandsbeschreibung</b>			
Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Es sind keine Bäume oder Gehölze vorhanden. Das Gelände ist eben.			
<b>Vorbelastungen</b>			
Geringfügige Vorbelastungen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung.			
Schutzgebiete/Vorranggebiete	innerhalb	angrenzend	Voraussichtlich nicht betroffen
Natura 2000-Gebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Naturschutzgebiete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Landschaftsschutzgebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geschützte Biotop	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geschützte Streuobstbestände (>1.500 m <sup>2</sup> )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasserschutzgebiete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Überschwemmungsflächen bis HQ100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Regionaler Grünzug und Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			
Lage außerhalb von Schutzgebieten, angrenzend liegt die Schwarzach, die als LSG (Unterlauf der Schwarzach (Grenzbach)), FFH-Gebiet (Unterlauf der Schwarzach (Grenzbach)) und Biotop (Schwarzach westlich von Untereschach) geschützt ist.		Lage außerhalb von Überflutungsflächen	

Beurteilung der Fläche für die Schutzgüter		Bedeutung/ Empfindlichkeit
Mensch	Erholung: Der südlich angrenzende Weg ist in der Freizeitkarte 1:25.000 (LG) als Wanderweg eingetragen. Positive Wirkung durch die Herausnahme der Fläche, da der Wanderweg nicht durch eine mögliche Erschließung beeinträchtigt wird.  Gesundheit: keine wesentlichen Auswirkungen.  Wohnumfeld: Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und hat deshalb eine untergeordnete Bedeutung als Wohnumfeld.	+
Pflanzen/ biologische Vielfalt	Bestand: Acker  Schutzgebiete, Biotope, Biotopverbund: nicht betroffen.	
Tiere	Artenschutz: im Plangebiet sind keine hochwertigen Strukturen vorhanden, Störungen durch landwirtschaftliche Nutzung, keine Relevanz für Offenlandbrüter.	
Fläche	Flächengröße: 1,7 ha, positive Wirkung durch Herausnahme der Fläche, da die Fläche in die freie Landschaft ragt und eine Bebauung diese zerschneiden würde.	+
Boden	Relief: eben  Bodenart: Parabraunerde aus Schmelzwasserschottern und Sanden, Klassenzeichen: sL 4 D / SL 4 D, Bodenzahl: 35-59  Bodenfunktionen: Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2 (mittel) Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 2 (mittel) Filter und Puffer für Schadstoffe: 2 (mittel) Gesamtbewertung: 2 (mittel) Standort für naturnahe Vegetation: nicht hoch oder sehr hoch  Moorböden: nicht betroffen	+
Oberflächengewässer	Keine Fließgewässer betroffen, rd. 60 m südwestlich fließt die Schwarzach.  Starkregen: bisher keine Informationen vorliegend; voraussichtlich keine Gefährdung durch ebenes Relief, gemäß LGRB Kartenviewer keine Abflussbahn vorh.	
Grundwasser	Hydrogeologische Einheit: „Quartäre Becken- und Moränensedimente“ (GWG)  Mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit und Grundwasserneubildungsrate  Keine Wasserschutzgebiete betroffen	
Klima/Luft	Kein wesentlicher Kaltluftabfluss  Hauptwindrichtung aus Südwesten, gefolgt von Norden	
Landschaft	Wegen der angrenzenden Nutzungen (Wohngebiet und Intensivobstanlagen, sowie Gehölze) nicht von weither einsehbar. Östlich angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet „Unterlauf der Schwarzach“. Positive Wirkung, da das Wohngebiet in die freie Landschaft hineingeragt hätte.  Lage angrenzend an Regionalen Grünzug.	+
Kultur- und Sachgüter	Kulturelle Güter: nicht betroffen bzw. bekannt  Sonstige Sachgüter: mittel- bis hochwertige Ackerfläche für die landwirtschaftliche Produktion. Einstufung als Vorrangflur (höchste Wertstufe) gemäß Flurbilanz 2022.	+
<b>Gesamtbeurteilung der Fläche aus umweltfachlicher Sicht</b>		
Positive Wirkung für die Erholungsnutzung, da Wanderweg nicht beeinträchtigt wird. Positive Wirkung durch Erhalt der Böden als Fläche für die Landwirtschaft. Positive Wirkung auf Fläche und Landschaftsbild, sowie Landschaftsschutzgebiet, da das Wohngebiet in die freie Landschaft hineingeragt hätte.		

Positive Wirkung durch Herausnahme der Fläche

Legende	Gering	Mittel	Hoch	Sehr hoch
---------	--------	--------	------	-----------

Voraussichtlicher weiterer Untersuchungsbedarf

<input type="checkbox"/> Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG	<input type="checkbox"/> Bodengutachten: Baugrunduntersuchung
<input type="checkbox"/> Natura 2000-Vorprüfung/-Erheblichkeitsprüfung	<input type="checkbox"/> Faunistische Untersuchungen
<input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten	<input type="checkbox"/> Sonstige:
<input type="checkbox"/> Immissionsgutachten (Lärm, Geruch, Schadstoffe, Licht)	

Auswirkungen umgebender Nutzungen auf die Planung

Nicht ersichtlich

Auswirkungen der Planung auf umgebende Nutzungen

Nicht ersichtlich

Landschaftsplanerische Empfehlungen

Aufnahme der Ortsrandeingrünung in den FNP

Fotodokumentation (Bilder 365°, Mai 2025)

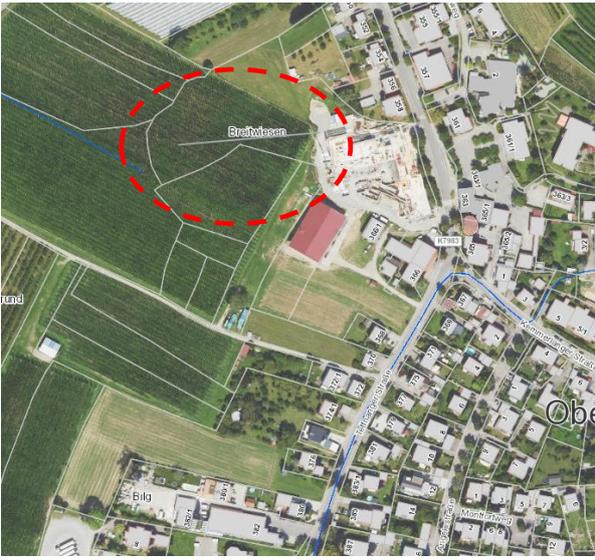
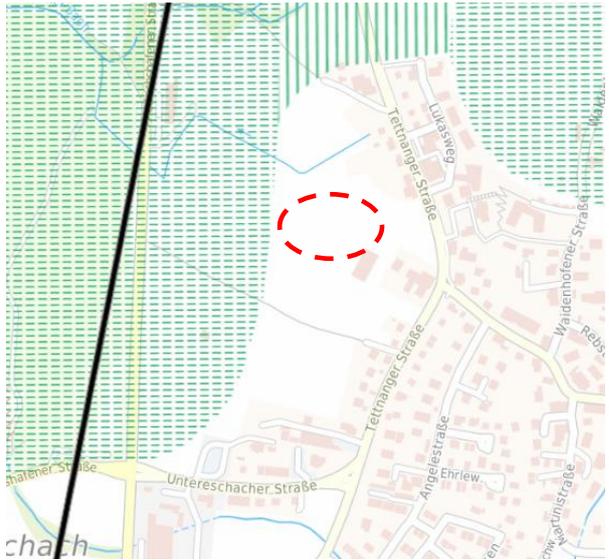


Blick auf den südöstlichen Rand der Fläche



Blick entlang des angrenzenden Weges von Süden nach Nordwesten

### 3 Grünfläche Oberhofen West

<b>Bisherige FNP-Darstellung:</b>	<b>Geplante FNP-Darstellung:</b>		<b>Größe:</b>
Wohnbaufläche	Grünfläche		0,3 ha
<b>Lage</b>			
Die Tauschfläche liegt im Westen von Oberhofen auf Teilen der Flurstücke 962 und 1060 (Gemarkung Eschach). Sie grenzt westlich an Wohnbebauung und einen Einzelhandelsbetrieb an.			
<b>Bestandsbeschreibung</b>			
Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Hopfenplantage genutzt. Es sind keine Bäume oder Gehölze vorhanden. Das Gelände ist eben.			
<b>Vorbelastungen</b>			
Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung.			
<b>Schutzgebiete/Vorranggebiete</b>	<b>innerhalb</b>	<b>angrenzend</b>	<b>Voraussichtlich nicht betroffen</b>
Natura 2000-Gebiete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Naturschutzgebiete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Landschaftsschutzgebiete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geschützte Biotop	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geschützte Streuobstbestände (>1.500 m <sup>2</sup> )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasserschutzgebiete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Überschwemmungsflächen bis HQ100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Regionaler Grünzug	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			
Lage außerhalb von Schutzgebieten	Regionaler Grünzug westlich angrenzend		

Beurteilung der Fläche für die Schutzgüter		Bedeutung/ Empfindlichkeit
Mensch	Erholung: keine Erholungseinrichtungen, Rad- oder Wanderwege betroffen. Gesundheit: Positive Wirkung, da Konflikte durch Lärm des angrenzenden Einzelhandels vermieden werden. Wohnumfeld: Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und hat deshalb eine untergeordnete Bedeutung als Wohnumfeld.	+
Pflanzen/ biologische Vielfalt	Bestand: Hopfenplantage Schutzgebiete, Biotope, Biotopverbund: nicht betroffen.	
Tiere	Artenschutz: im Plangebiet sind keine hochwertigen Strukturen vorhanden, Störungen durch landwirtschaftliche Nutzung, keine Relevanz für Offenlandbrüter.	
Fläche	Flächengröße: 0,3 ha, keine wesentliche Zerschneidungswirkung	
Boden	Relief: eben Bodenart: Braunerde und Pseudogley-Braunerde aus Beckensedimenten, Klassenzeichen: L 2 a 2, Bodenzahl: 35-59 Bodenfunktionen: Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2 (mittel) Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 3 (hoch) Filter und Puffer für Schadstoffe: 3 (hoch) Gesamtbewertung: mittel bis hoch (2,67) Standort für naturnahe Vegetation: nicht hoch oder sehr hoch Moorböden: nicht betroffen	+
Oberflächen-gewässer	Keine Fließgewässer betroffen Starkregen: bisher keine Informationen vorliegend; voraussichtlich keine Gefährdung durch ebenes Relief, Abflussbahn nach Westen (LGRB Kartenviewer).	
Grundwasser	Hydrogeologische Einheit: „Quartäre Becken- und Moränensedimente“ (GWG) Geringe Wasserdurchlässigkeit und Grundwasserneubildungsrate Keine Wasserschutzgebiete betroffen	
Klima/Luft	Kein wesentlicher Kaltluftabfluss und keine siedlungsklimatische Relevanz Hauptwindrichtung aus Süden, gefolgt von Südwesten	
Landschaft	Wegen der angrenzenden Nutzungen (Wohngebiet und Intensivobstanlagen) nicht von weither einsehbar. Landschaftsschutzgebiet nicht betroffen. Lage außerhalb von Regionalem Grünzug oder Grünzäsur. Westlich angrenzend liegt ein Regionaler Grünzug.	
Kultur- und Sachgüter	Kulturelle Güter: nicht betroffen bzw. bekannt Sonstige Sachgüter: mittel- bis hochwertige Ackerfläche für die landwirtschaftliche Produktion. Einstufung als Vorrangflur gemäß Flurbilanz 2022.	
<b>Gesamtbeurteilung der Fläche aus umweltfachlicher Sicht</b>		
Positive Wirkung für die Gesundheit, da Konflikte durch Lärm des angrenzenden Einzelhandels vermieden werden. Positive Wirkung durch Erhalt der mittel- bis hochwertigen Böden (Vorrangflur) für die Landwirtschaft.		
Positive Wirkung durch Herausnahme der Fläche		

Legende	Gering	Mittel	Hoch	Sehr hoch
---------	--------	--------	------	-----------

Voraussichtlicher weiterer Untersuchungsbedarf	
<input type="checkbox"/> Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG <input type="checkbox"/> Natura 2000-Vorprüfung/-Erheblichkeitsprüfung <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input type="checkbox"/> Immissionsgutachten (Lärm, Geruch, Schadstoffe, Licht)	<input type="checkbox"/> Bodengutachten: Baugrunduntersuchung <input type="checkbox"/> Faunistische Untersuchungen <input type="checkbox"/> Sonstige:
Auswirkungen umgebender Nutzungen auf die Planung	
Positive Wirkung, da Konflikte mit angrenzendem Einzelhandel vermieden werden (Lärm, Gesundheit)	
Auswirkungen der Planung auf umgebende Nutzungen	
Nicht ersichtlich	
Landschaftsplanerische Empfehlungen	
Fotodokumentation (Bilder 365°, Mai 2025)	
	
Blick von Osten auf die Fläche	Östlich angrenzend wurde ein Supermarkt mit Parkhaus gebaut. Im Hintergrund landwirtschaftliche Hofstelle

## Anhang II Legenden und Bewertungsmatrix

### Legenden

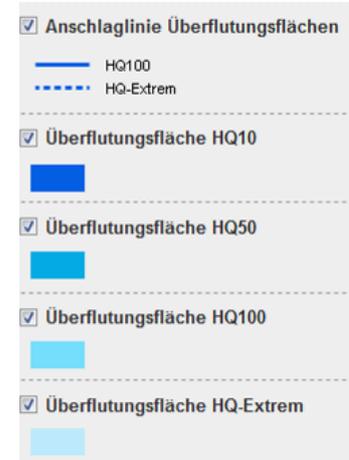
Schutzgebiete (Quelle Daten- und Kartendienst der LUBW)



Biotopverbund (Quelle Daten- und Kartendienst der LUBW)



Hochwassergefahrenkarten (Quelle Daten- und Kartendienst der LUBW)



### Bewertungsmatrix Gesamtbewertung der Flächen

Gesamtbeurteilung	
Bedeutung/Empfindlichkeit: Sehr hoch → sehr konfliktreiche Fläche	Mind. 1 Schutzgut mit sehr hoher Bedeutung/Empfindlichkeit oder Mind. 7 Schutzgüter mit hoher Bedeutung/Empfindlichkeit
Bedeutung/Empfindlichkeit: Hoch → konfliktreiche Fläche	Mind. 2 Schutzgüter mit hoher Bedeutung/Empfindlichkeit und/oder mind. 7 Schutzgüter mit mindestens mittlerer Bedeutung/Empfindlichkeit
Bedeutung/Empfindlichkeit: Mittel → Geeignete Fläche	Mind. 4 Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung/Empfindlichkeit und/oder max. 1 Schutzgut mit hoher Bedeutung/Empfindlichkeit
Bedeutung/Empfindlichkeit: Gering → Bevorzugt geeignete Fläche	3 oder weniger Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung/Empfindlichkeit