

## INHALT

1	ALLGEMEINES ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	3
2	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG .....	3
3	VERFAHREN.....	4
4	REGIONALPLAN.....	5
5	LANDWIRTSCHAFT .....	5
6	ÄNDERUNGSBEREICHE IN DER GEMEINDE BERMATINGEN .....	6
6.1	Änderungsbereich Untere Mühle - Gemeinde Bermatingen, Gemarkung Ahausen ..	6
6.1.1	Lage.....	6
6.1.2	Ziele der Raumordnung.....	6
6.1.3	Bisherige Darstellung im FNP und Inhalte der Änderung.....	8
6.1.4	Hochwasser .....	8
6.1.5	Flächenbedarf .....	9
6.1.6	Standortauswahl/ Alternativenprüfung.....	9
6.1.7	Erschließung .....	10
6.2	Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr – Gemeinde Bermatingen .....	11
6.2.1	Lage.....	11
6.2.2	Ziele der Raumordnung.....	11
6.2.3	Bisherige Darstellung im FNP und Inhalte der Änderung.....	12
6.2.4	Flächenbedarf .....	13
6.2.5	Standortauswahl/ Alternativenprüfung.....	13
6.2.6	Erschließung .....	13
7	ÄNDERUNGSBEREICHE IN DER GEMEINDE DEGGENHAUSERTAL.....	15
7.1	Gewerbeerweiterung Firma Sonett – Gemeinde Deggenhausertal, Gemarkung Deggenhausen.....	15
7.1.1	Lage.....	15
7.1.2	Ziele der Raumordnung.....	15
7.1.3	Bisherige Darstellung im FNP und Inhalte der Änderung.....	16
7.1.4	Flächenbedarf .....	16
7.1.5	Standortauswahl/ Alternativenprüfung.....	17
7.1.6	Erschließung .....	17
7.2	Alte Mühle Urnau – Gemeinde Deggenhausertal, Gemarkung Urnau .....	18
7.2.1	Lage.....	18
7.2.2	Ziele der Raumordnung.....	18
7.2.3	Bisherige Darstellung im FNP und Inhalte der Änderung.....	19
7.2.4	Hochwasser .....	19
7.2.5	Flächenbedarf .....	20
7.2.6	Standortauswahl/ Alternativenprüfung.....	21
7.2.7	Erschließung .....	21
7.3	Campingplatz und Ferienhaussiedlung - Gemeinde Deggenhausertal, Gemarkung Obersiggingen.....	22
7.3.1	Lage.....	22
7.3.2	Ziele der Raumordnung.....	22
7.3.3	Bisherige Darstellung im FNP und Inhalte der Änderung.....	23
7.3.4	Flächenbedarf .....	23

7.3.5	Standortauswahl/ Alternativenprüfung.....	24
7.3.6	Erschließung .....	24
8	ÄNDERUNGSBEREICHE IN DER GEMEINDE OBERTEURINGEN .....	25
8.1	Wohnbaufläche Oberteuringen West / Brahmweg – Gemeinde Oberteuringen ....	25
8.1.1	Ziele der Raumordnung.....	25
8.1.2	Bisherige Darstellung im FNP und Inhalte der Änderung.....	26
8.1.3	Flächenbedarf .....	27
8.1.4	Standortauswahl/ Alternativenprüfung.....	27
8.2	Wohnbaufläche Oberteuringen West / Östlich Raiffeisenstraße – Gemeinde Oberteuringen .....	28
8.2.1	Ziele der Raumordnung.....	28
8.2.2	Bisherige Darstellung im FNP und Inhalte der Änderung.....	29
8.2.3	Hochwasser .....	29
8.2.4	Flächenbedarf .....	30
8.2.5	Standortauswahl/ Alternativenprüfung.....	30
8.2.6	Erschließung .....	30
8.3	Wohnbauflächenbedarf Gemeinde Oberteuringen .....	31
8.3.1	Rechnerische Bedarfsermittlung gem. Regionalplan .....	31
8.3.2	Reserveflächen im aktuellen Flächennutzungsplan .....	32
8.3.3	Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachflächen) .....	32
8.3.4	Gegenüberstellung Bedarf / Innenentwicklungspotenzial / Entwicklungsflächen.....	33
8.3.5	Örtlich bedingte Besonderheiten und Fazit.....	33
9	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....	34

## 1 ALLGEMEINES ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für das Gebiet der Stadt Markdorf mit den Nachbargemeinden Bermatingen, Deggenhauserthal und Oberteuringen wurde durch das Organ des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) ein gemeinsamer Flächennutzungsplan (FNP) aufgestellt. Dieser wurde am 31.03.2014 genehmigt und hat das Zieljahr 2025. Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands Markdorf die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar und wurde bereits sechsmal geändert. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

## 2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Betroffen von der 7. Änderung des Flächennutzungsplans sind insgesamt sieben verschiedene Teilflächen in drei verschiedenen Gemeinden, für welche aus jeweils unterschiedliche Gründe Anlass zur Änderung besteht.

Zwei Änderungsbereiche befinden sich in der Gemeinde **Bermatingen**. Im Ortsteil Ahausen soll ein bestehendes Sägewerk erweitert und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Die Erweiterung ist für die Zukunftsfähigkeit des angesiedelten Sägewerks entscheidend.

Außerdem benötigt die Feuerwehr der Gemeinde Bermatingen ein zusätzliches zentrales Gerätehaus, weshalb auf bisher landwirtschaftlicher Fläche im Außenbereich eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden soll.

Des Weiteren besteht in der Gemeinde **Deggenhauserthal** Änderungsbedarf, da eine dort ansässige Firma eine Betriebserweiterung plant und aufgrund des dafür notwendigen Flächenbedarfs die Inanspruchnahme von bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche notwendig wird. Die Erweiterung des ansässigen Betriebs dient unter anderem auch der Sicherung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet.

Die Gemeinde Deggenhauserthal strebt außerdem an, die Umgestaltung des Anwesens der alten Mühle in Urnau zu ermöglichen und damit das touristische bzw. freizeitorientierte Angebot in der Gemeinde zu erweitern. Dazu soll eine Sonderbaufläche in dem bisher größtenteils als Mischbaufläche dargestellten Areal im Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die Wiederbelebung der alten Nutzungen auf der Fläche der alten Mühle sowie die Erweiterung der Nutzungen durch beispielsweise eine Eventhalle, Gästezimmer oder eine Galerie sollen das Angebot im Freizeitbereich diversifizieren. Die Umnutzung bzw. Wiederbelebung von teils historischen Nutzungen stellt auch in kultureller Hinsicht einen Mehrgewinn für die Gemeinde dar.

Eine weitere Änderung in der Gemeinde Deggenhauserthal betrifft eine bestehende Sonderbaufläche im Ortsteil Obersiggingen, die bisher im Flächennutzungsplan als „Ferienhaussiedlung“ ausgewiesen ist. Hier soll die Zweckbestimmung zu „Campingplatz und Ferienhaussiedlung“ erweitert werden, sodass auch Wohnmobilstellplätze errichtet werden können.

In der Gemeinde **Oberteuringen** besteht indessen aufgrund von anhaltender Nachfrage nach Wohnraum Bedarf an der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Dazu sollen zwei unterschiedliche Teilflächen, die im gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind, als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Diese Flächen wurden bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen diskutiert, damals jedoch aufgrund des begrenzten Flächenbedarfs nicht aufgenommen.

### 3 VERFAHREN

Zur Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Parallel dazu wird vom Büro „365° freiraum + umwelt“ ein Umweltbericht erstellt.

#### Verfahrensablauf

22.11.2022	Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf: Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans.
24.04.2023	Behörden - Scopingtermin
___.__.____	Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
___.__.____ – ___.__.____	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslage
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____ ___.__.____	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
___.__.____ – ___.__.____	Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf: Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss.
___.__.____ – ___.__.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis zum ___.__.____ ___.__.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
___.__.____	Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf: Entscheidung über die Anregungen aus der Offenlage und Feststellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Nach Feststellungsbeschluss werden außerdem verschiedene Berichtigungen des Flächennutzungsplans im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bekannt gemacht werden. Die Berichtigungen erfolgen ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhalten keinen Umweltbericht und bedürfen auch nicht der Genehmigung. Die Bekanntmachung der Berichtigungen stellt somit vielmehr einen redaktionellen Vorgang dar.

Die betroffenen Berichtigungen betreffen folgende Bebauungsplanbereiche:

- BPL Im Hasengrund II, Gemeinde Deggenhausertal
- BPL Im Espen II, Gemeinde Deggenhausertal, Grünwangen
- BPL Mohnweg, Gemeinde Oberteuringen-Hefighofen
- BPL Rebhuhnweg, Gemeinde Oberteuringen-Bitzenhofen

- BPL Staffelbild, Gemeinde Oberteuringen

#### **4 REGIONALPLAN**

Für das Gebiet des GVV Markdorf ist der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben maßgebend. Der Regionalplan nimmt eine Scharnierfunktion zwischen der Landesentwicklungsplanung und der Bauleitplanung auf Gemeindeebene ein. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die Flächennutzungsplanung maßgebend.

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben hat am 25.06.2021 den Planentwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans aus dem Jahr 1996 als Satzung beschlossen. Dieser wird nach seiner Genehmigung den Regionalplan aus dem Jahr 1996 ersetzen. Somit kann der Regionalplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses aus dem Jahr 2021 für die vorliegende 7. Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen werden.

#### **5 LANDWIRTSCHAFT**

Die Landwirtschaft hat in den ländlichen Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen eine besondere Bedeutung.

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (2021) wird in Kapitel 2.4.0 N (3) folgendes ausgesagt: „Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken“.

Außerdem wird in Kapitel 3.1.0 des Regionalplans ausgesagt, dass die Gebiete mit den besten landwirtschaftlichen Standorten sowie Landschaftsräume von herausragender Vielfalt, Eigenart und Schönheit in allen Teilräumen der Region als regionale Grünzüge oder regionale Grünzäsuren gesichert werden. Diese Grünzüge und Grünzäsuren grenzen teilweise an die verschiedenen Änderungsbereiche an, liegen jedoch, mit Ausnahme einer Fläche, die sich im Randbereich eines Grünzugs befindet, außerhalb dieser. Somit können die leistungsfähigen Produktionsflächen gesichert werden (Kapitel 3.1.0 Z (3)).

Zur Bewertung der Böden sind die Flächenbilanz- und Wirtschaftsfunktionskarten heranzuziehen. Die Flächenbilanzkarte gibt Auskunft über die Bodengüte bzw. die Ertragsfähigkeit eines Flurstücks. Die Wirtschaftsfunktionskarte hingegen ist ein Instrument, das der Abgrenzung und Kennzeichnung von Flächen mit guten und sehr guten Böden dient, die aufgrund von geringer Hangneigung, ihrer ökonomischen Standortgunst und/oder der Eignung für den Anbau von Intensivkulturen der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten werden müssen. Den Flächensteckbriefen sind die einzelnen Flurbilanzen der Flächen zu entnehmen.

Generell sind die Belange der Landwirtschaft somit mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung einzustellen und die Inanspruchnahme auf das notwendige Maß zu beschränken. In den Kapiteln zu den einzelnen Änderungsbereichen wird zur Offenlage hin genauer auf die jeweilige Situation und die Abwägung hinsichtlich der unterschiedlichen Standorte eingegangen werden.

## 6 ÄNDERUNGSBEREICHE IN DER GEMEINDE BERMATINGEN

### 6.1 Änderungsbereich Untere Mühle - Gemeinde Bermatingen, Gemarkung Ahausen

#### 6.1.1 Lage

Der Änderungsbereich „Untere Mühle“ in der Gemeinde Bermatingen befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Ahausen. Südwestlich verläuft die Kreisstraße 7749, nördlich verläuft der Mühlenweg. Das Sägewerk ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, wobei sich in nordwestlich Richtung entlang der Seefelder Aach Gehölzstrukturen befinden. In östlicher Richtung befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Meersburger Str. eine Hofstelle.

Im nordwestlichen Bereich der betroffenen Fläche befindet sich das bestehende Sägewerk Schellinger mit seinen verschiedenen Betriebsgebäuden, Hof-, Lager- und Wegeflächen. Im nördlichen Bereich fließt außerdem die Seefelder Aach durch den Änderungsbereich.

Die Fläche umfasst die Flurstücke Nrn. 264/3, 265, 266, 275/1, 275/2, einen Teilbereich des Flurstücks des Mühlkanals und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 264. Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 4,6 ha. Dabei ist festzuhalten, dass ein Teilbereich von ca. 0,8 ha m<sup>2</sup>, der als gemischte Baufläche dargestellt wird, lediglich aus plangrafischen Gründen mit in den Änderungsbereich aufgenommen wird, diese Fläche ist jedoch bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen (siehe 6.1.3).



Lage des Änderungsbereichs Untere Mühle (weiß dargestellt) (Quelle Luftbild: Geoportal BW 2023)

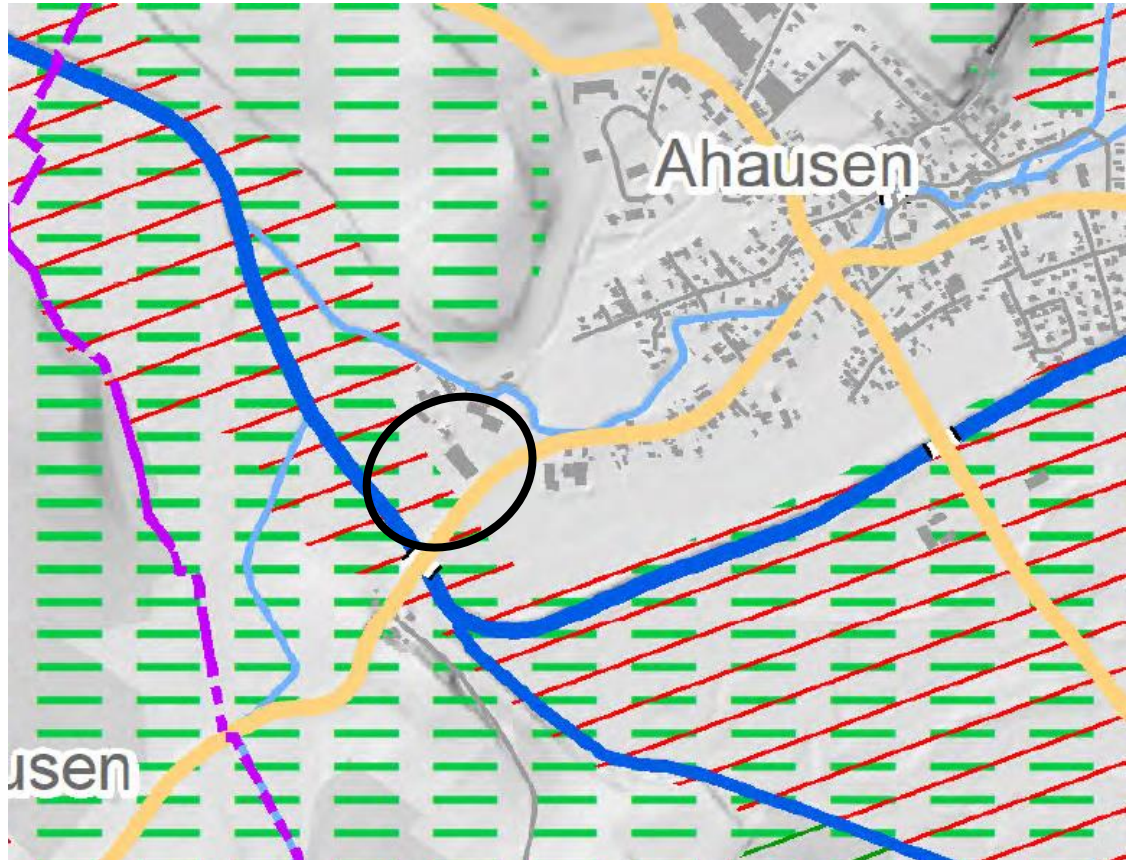
#### 6.1.2 Ziele der Raumordnung

Im Regionalplans aus dem Jahr 2021 ist für den südwestlichen Bereich des Änderungsbereichs Untere Mühle ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und ein

Regionaler Grünzug eingezeichnet. Gemäß Z 2 des Regionalplans haben in Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege die Belange des Arten- und Biotopschutzes sowie des Biotopverbands Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungen. Diese Gebiete sind von Bebauung freizuhalten und es sind alle Vorhaben und Planungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensbedingungen naturschutzfachlich bedeutsame Arten, der Qualität ihrer Lebensräume und der Funktionalität des Biotopverbundes führen können, ausgeschlossen.

Für den südlichen Bereich des Änderungsbereichs ist die Darstellung einer Grünfläche als Ausgleichsfläche geplant, weshalb für diesem Bereich keine Konflikte mit den Darstellungen des Regionalplans bestehen. Südwestlich des bestehenden Gebäudebestands ist der Bau einer Produktions- und Lagerhalle vorgesehen. Diese Halle liegt im Randbereich des im Regionalplan abgebildeten Regionalen Grünzugs und des Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege und ragt maximal 50 m in diesen Bereich hinein. Für das Vorhaben befindet sich bereits ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Verfahren. Im Rahmen dessen ist als Ausgleich für den Eingriff geplant, die verbleibende Fläche bis zur Seefelder Aach zu extensivieren und als Hochstamm-Streuobstwiese und als Ufersaum zu entwickeln, wodurch die Funktionen des Regionalen Grünzugs gestärkt werden. Insgesamt handelt es sich um einen geringfügigen Eingriff in den Regionalen Grünzug und das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, der sich im äußersten Randbereich befindet.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits mit den zuständigen Fachbehörden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in dem Bereich abgestimmt.

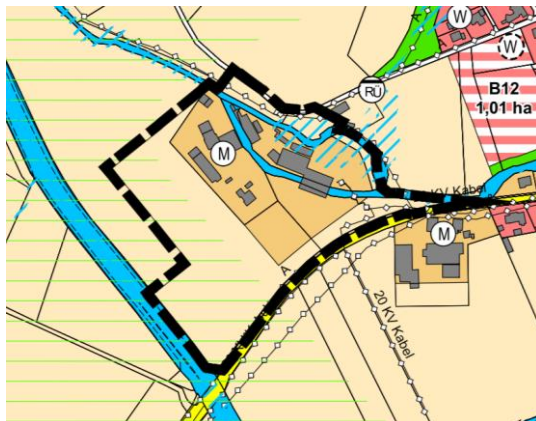


Ausschnitt Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (2021) (ungefähre Lage des Änderungsbereichs schwarz dargestellt)

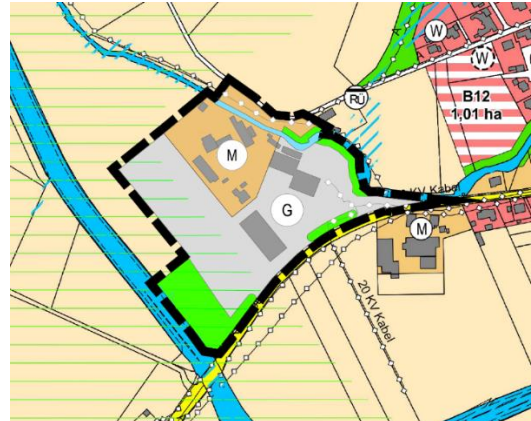
### 6.1.3 Bisherige Darstellung im FNP und Inhalte der Änderung

Im bisherigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Änderungsbereichs bisher als landwirtschaftliche Fläche, gemischte Baufläche, sowie als Wasserfläche dargestellt.

Im Änderungsbereich ist weiterhin gemischte Baufläche vorgesehen, sowie gewerbliche Baufläche und Grünfläche. Die nördliche Wasserfläche, bei der es sich um den Mühlkanal handelt, wurde übernommen. Auch die Darstellung der eingezeichneten Leitungen wurden übernommen.



Darstellung im aktuellen FNP

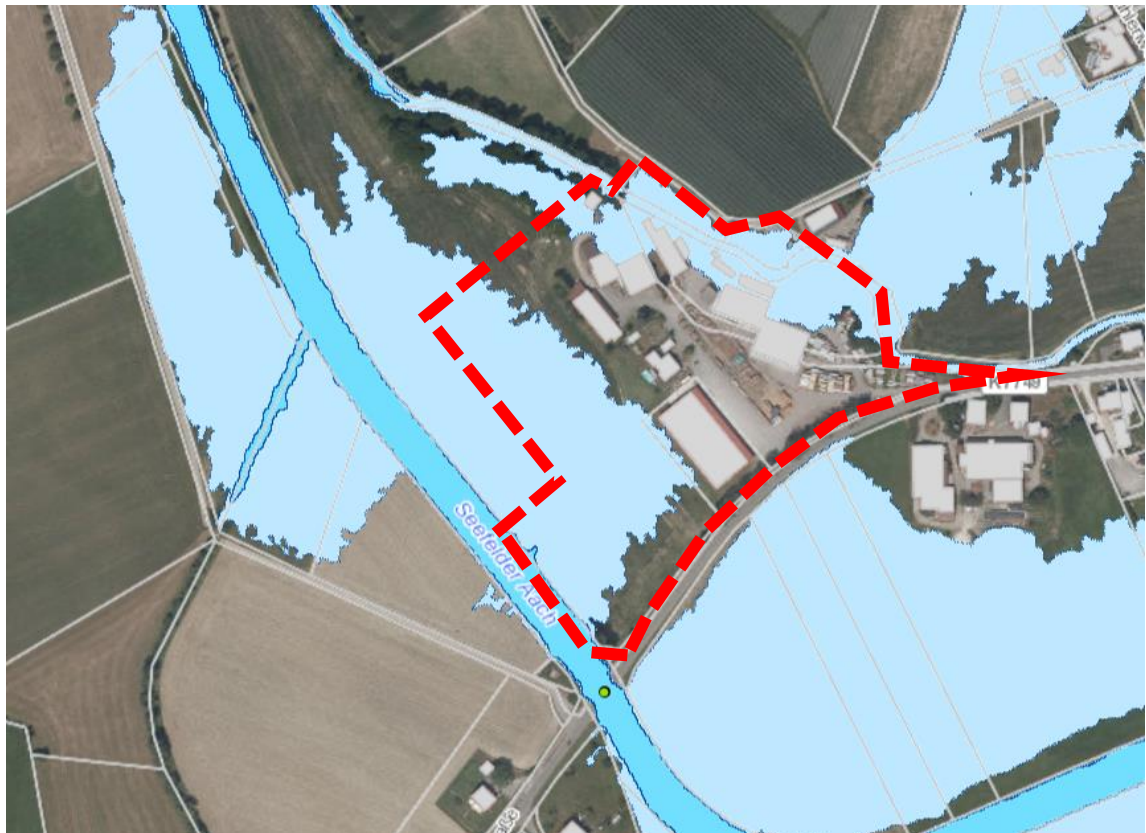


Darstellung des Änderungsbereichs der 7. FNP-Änderung

### 6.1.4 Hochwasser

Die Überflutungsfläche bei einem HQ-100 sind in den aktuellen Karten der LUBW wie unten abgebildet ausgewiesen. Die Überflutungsflächen entsprechen somit nicht mehr den HQ-100 Bereichen zum Stand der Aufstellung des Flächennutzungsplans. Der Änderungsbereich liegt außerhalb des HQ-100 Überflutungsbereichs. Teilbereiche der Fläche befindet sich jedoch im HQextrem.





HQ-100 Überflutungsbereich (dunkelblau) und HQextrem (hellblau) (LUBW 2023) (ungefähre Lage des Änderungsberichts rot dargestellt)

### **6.1.5 Flächenbedarf**

Seit 1840 wird das Sägewerk „Untere Mühle“ in Bermatingen-Ahausen als Familienbetrieb geführt und hat sich im Laufe der Zeit zu einem regional-bedeutsamen Stammholz-Verarbeiter entwickelt, der ca. 15 Mitarbeitende beschäftigt. Um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben und unabhängiger von einzelnen Abnehmern zu werden, soll mittelfristig nicht nur Schnittholz produziert werden, sondern auch Massivholzprodukte selbst hergestellt werden. Insgesamt dient die Diversifizierung des Betriebs auch dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen. Um diese Ziele zu erreichen, werden zusätzliche Produktions- und Lagerflächen benötigt. Als Voraussetzung dafür soll der Flächennutzungsplan in diesem Bereich wie beschrieben geändert werden.

### **6.1.6 Standortauswahl/ Alternativenprüfung**

Der Familienbetrieb hat sich am Standort im Laufe der Zeit weiterentwickelt und weist einen für Sägewerke typischen relativ großen Flächenbedarf auf. Das Stammholz muss teilweise über mehrere Jahre im Freien gelagert werden, weshalb ein großer Flächenbedarf allein für die Holztrocknung besteht. Für die Neuansiedlung des Betriebs an einem anderen Standort wäre also ein mehrere Hektar großes Gewerbeareal notwendig, welches in Bermatingen derzeit nicht zur Verfügung steht. Das in Ahausen gelegene Gewerbegebiet „Hofäcker“ ist bereits vollständig bebaut und für eher kleinteiligere Bauungen angelegt. Das Gewerbegebiet „Im Sinn“ ist Standort eines überregional bedeutsamen Fruchtsaftherstellers und ebenfalls bereits bebaut. Da in der Gemeinde Bermatingen keine alternativen Flächen vorhanden sind und der Betrieb schon seit Generationen am Standort verwurzelt ist, ist eine Verlagerung des gesamten Betriebs keine Alternative. Auch die Teilverlagerung des Bereiches, der nun neu entwickelt werden soll, kommt nicht in Frage, da dies mit einem hohen logistischen Aufwand verbunden wäre.

Auch würden dadurch die Verkehrsmengen deutlich zunehmen, was mit Blick auf den Umwelt- und Klimaschutz zu vermeiden ist.

Außerdem wurden von der Gemeinde noch weitere, außerhalb der ausgewiesenen Gewerbegebiete liegende Erweiterungsoptionen überprüft. Eine Erweiterung Richtung Osten oder Nordosten wäre problematisch, weil der Betrieb damit nahe an die vorhandene Wohnbebauung am Mühlenweg heranrücken würde. Im FNP ist an der Stelle zudem noch Wohnbaufläche enthalten, die mittelfristig entwickelt werden soll. Südlich der Meersburger Straße befinden sich wertvolle Ackerflächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Zudem würde dort ebenfalls in den Außenbereich eingegriffen.

Die Abwägung der möglichen Alternativen hat zu dem Ergebnis geführt, dass die vorgesehene Betriebserweiterung am Standort die geringsten Eingriffe in Natur- und Landschaft mit sich bringt und auch in betriebsökonomischer Hinsicht sowie mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung am geeignetsten erscheint.

#### **6.1.7 Erschließung**

Das Gelände des Sägewerks ist bereits über die Meersburger Straße (K7749) im Süden und den Mühlenweg im Norden erschlossen. Für die Betriebserweiterung ist eine neue Zufahrt zur K7749 geplant. Die Straßenbaubehörde lässt jedoch insgesamt nur zwei Zufahrten zu. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist deshalb geregelt, dass die neue Zufahrt erst dann zulässig ist, wenn eine der beiden vorhandenen Zufahrten geschossen oder zurückgebaut ist. Insgesamt ist die Erschließung des Gebiets gesichert.

## 6.2 Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr – Gemeinde Bermatingen

### 6.2.1 Lage

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand Bermatingens, westlich des Nah+Gut nördlich der Meersburger Straße. Östlich und westlich verläuft die Straße in der Breite. Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich eine Sportanlage

Der Änderungsbereich wird derzeit als landwirtschaftliches Ackerland genutzt und umfasst das Flurstück Nr. 716/71. Die Flächengröße beträgt ca. 0,8 ha.



Lage des Änderungsbereichs Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr (weiß dargestellt) (Quelle Luftbild: Geoportal BW 2023)

### 6.2.2 Ziele der Raumordnung

Für den betroffenen Änderungsbereich „Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr“ gibt es keine Konflikte mit den Darstellungen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben in der Fassung des Satzungsbeschlusses von 2021. Die Fläche befindet sich im unbeplanten Bereich.



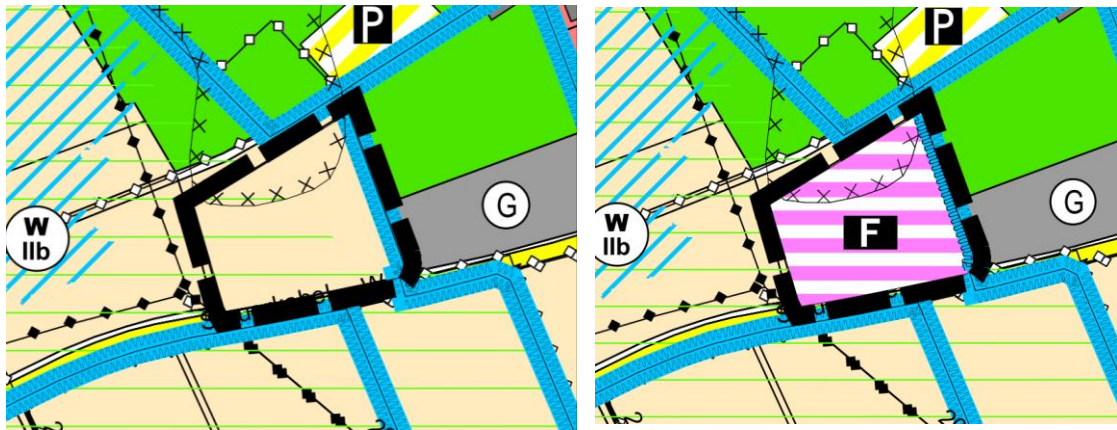
Ausschnitt Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (2021) (ungefähre Lage des Änderungsbereichs schwarz dargestellt)

### 6.2.3 Bisherige Darstellung im FNP und Inhalte der Änderung

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich „Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr“ bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Außerdem liegt das Gebiet innerhalb der Zone IIb des Wasserschutzgebiets Bermatingen-Wiesweg. Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Altablagerung, mit der Bezeichnung „Hallenbad-Sportplatz“, wobei im weiteren Verfahren geklärt werden muss, ob dies Auswirkungen auf die Planung hat.

Des Weiteren ist im bestehenden Flächennutzungsplan noch die alte Abgrenzung des Regionalen Grünzugs enthalten, der im Rahmen der Regionalplanfortschreibung an dieser Stelle zurückgenommen wurde.

Der Änderungsbereich soll als Gemeinbedarfsentwicklungsfläche ausgewiesen werden, sodass das Feuerwehrgerätehaus am Standort entwickelt werden kann. Eingezeichnet ist weiterhin die Schraffur, die das Wasserschutzgebiet begrenzt. Das Vorhandensein bzw. die Aktualität der Altlastenverdachtsflächen soll im weiteren Verfahren geprüft werden.



Darstellung im aktuellen FNP

Darstellung des Änderungsbereichs der 7. FNP-Änderung

#### 6.2.4 Flächenbedarf

Aufgrund vieler Änderungen hinsichtlich der Personalstruktur, der Tagesverfügbarkeit von Einsatzkräften, der Feuerwehrausstattung oder auch der baulichen Veränderungen innerhalb der Gemeinde war es notwendig, im Jahr 2019 den vorhandenen Brandschutzbedarfsplan zu prüfen und zu überarbeiten. Der überarbeitete Brandschutzbedarfsplan wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.10.2019 vorgestellt und die Fortschreibung durch den Gemeinderat einstimmig beschlossen. Als Fazit der Überarbeitung war festzuhalten, dass die Feuerwehr Bermatingen zwar sehr gut ausgebildet sei, die Gesamtverfügbarkeit tagsüber in den einzelnen Abteilungen jedoch zu gering sei. Dies könne auf Dauer nur verbessert werden, wenn von einer zentralen Einsatzstelle ausgerückt werden könne. Um dieses Problem zu lösen, plant die Gemeinde nun die Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses. Dazu soll die betroffene Fläche im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.

#### 6.2.5 Standortauswahl/ Alternativenprüfung

Der Standort für das benötigte Feuerwehrgerätehaus muss verschiedene Voraussetzungen erfüllen, um den technischen und organisatorischen Ansprüchen der Feuerwehr gerecht zu werden. Ein wichtiges Kriterium stellt dabei die Zentralität dar. Das Feuerwehrgerätehaus muss an einem zentralen Standort innerhalb des Gemeindegebiets entwickelt werden, damit die beiden Ortsteile Bermatingen und Ahausen im Einsatzfall gleichermaßen schnell erreicht werden können. Somit kommt nur ein Standort in Frage, der direkt an die Kreisstraße angeschlossen ist und zwischen den beiden Ortsteilen liegt. In diesem Bereich des Gemeindegebiets sind jedoch südlich der Kreisstraße HQ100-Überflutungsflächen vorhanden, die ein Ausschlusskriterium für die Entwicklung eines entsprechenden Bebauungsplans an der Stelle darstellen. An der Kreisstraße befindet sich außerdem ein Weiher, der auch ein Ausschlusskriterium darstellt. Betrachtet wurden ebenso die landwirtschaftlichen Belange, da wertvolle zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen im Gemeindegebiet zwischen den beiden Ortsteilen bestehen.

Insgesamt bietet der gewählte Standort die besten Voraussetzungen, da er an die bestehende Bebauung Bermatingens anschließt, ein direkter Anschluss an die Kreisstraße gegeben ist, er außerhalb von Überflutungsflächen liegt und nicht Teil von weiträumigen, zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen ist.

#### 6.2.6 Erschließung

Die Erschließung der Fläche ist über die bestehenden Straßen gesichert. Östlich und westlich verläuft die Straße „In der Breite“ sowie südlich die Meersburger Straße. Konkret geplant ist auf Bebauungsplanebene die Erschließung über den westlichen Zufahrtsweg

zur Meersburger Str. zu realisieren. Eine Alarmausfahrt soll zusätzlich direkt von der Gemeinbedarfsfläche auf die Meersburger Straße führen, um im Einsatzfall ein möglichst schnelles Ausrücken der Feuerwehr sicherzustellen.

## 7 ÄNDERUNGSBEREICHE IN DER GEMEINDE DEGGENHAUSER TAL

### 7.1 Gewerbeerweiterung Firma Sonett – Gemeinde Deggenhausertal, Gemarkung Deggenhausen

#### 7.1.1 Lage

Der Änderungsbereich „Gewerbeerweiterung Firma Sonett“ liegt südlich der bestehenden Gewerbebetriebe im Norden Deggenhausens. Nördlich verläuft der Ziegeleiweg. Auf der gegenüberliegenden Seite des Ziegeleiwegs befindet sich die Firma Sonett, welche erweitert werden soll. Südlich und östlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen und Wiesenflächen mit Baumbewuchs an. Westlich des Änderungsbereichs befindet sich ein weiterer Gewerbebetrieb. Die Fläche steigt topografisch in östlicher Richtung an und im westlichen Teil verläuft eine oberirdische Stromleitung.

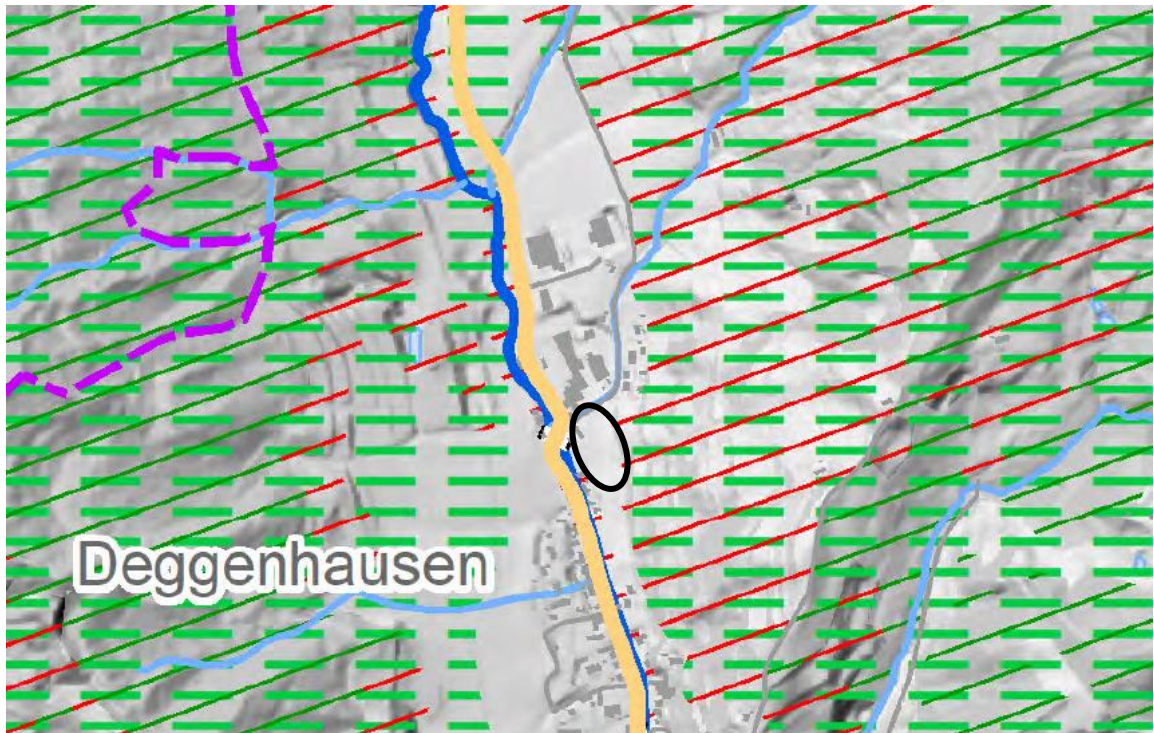
Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt, umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 55 und beläuft sich auf ca. 1,1 ha.



Lage des Änderungsbereichs Gewerbeerweiterung Firma Sonett (weiß dargestellt) (Quelle Luftbild: Geoportal BW 2023)

#### 7.1.2 Ziele der Raumordnung

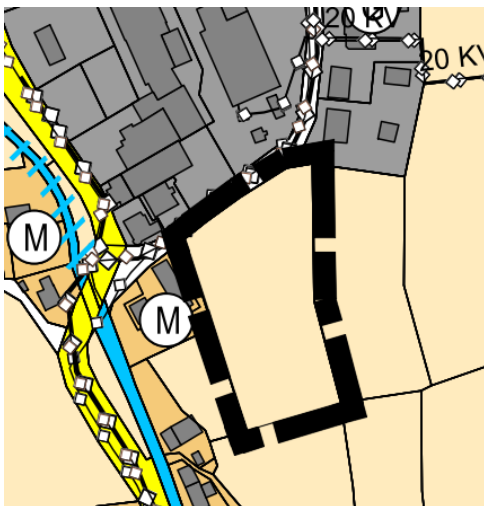
Für den betroffenen Änderungsbereich „Gewerbeerweiterung Firma Sonett“ gibt es keine Konflikte mit den Darstellungen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben in der Fassung des Satzungsbeschlusses von 2021. Die Fläche befindet sich im unbeplanten Bereich. Östlich grenzt ein Regionaler Grünzug und ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an.



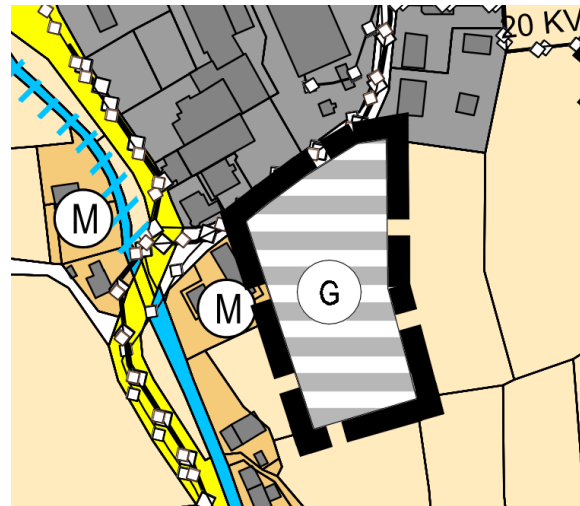
Ausschnitt Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (2021) (ungefähre Lage des Änderungsbereichs schwarz dargestellt)

### 7.1.3 Bisherige Darstellung im FNP und Inhalte der Änderung

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich aktuell als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zur Umsetzung des Vorhabens zur Betriebserweiterung der ansässigen Firma soll der Bereich als gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt werden.



Darstellung im aktuellen FNP



Darstellung des Änderungsbereichs der 7. FNP-Änderung

### 7.1.4 Flächenbedarf

Bei der 1977 gegründeten Firma Sonett handelt es sich um ein international tätiges Unternehmen, welches ökologische Wasch- und Reinigungsmittel herstellt und dabei besonderen Wert auf Umwelt- und Klimaschutz legt. Aufgrund der wirtschaftlich guten Unternehmenslage plant die Firma den Bau einer weiteren Produktionshalle. Außerdem werden weitere Mitarbeiterparkplätze benötigt. Um die Unternehmensentwicklung am



Standort nicht einzuschränken und damit langfristig den Erfolg des Unternehmens und damit auch die Sicherung der Arbeitsplätze nicht negativ zu beeinflussen, sollen die vorhandenen Flächenbedarfe der Firma in der Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden.

#### **7.1.5 Standortauswahl/ Alternativenprüfung**

Da es sich um eine Betriebserweiterung eines ansässigen Betriebs handelt, ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine Erweiterung in direktem räumlichem Zusammenhang zum Firmengelände anzustreben. Dies ist auch deshalb der Fall, da zusätzliche Mitarbeiterparkplätze benötigt werden und für diese nur eine Entwicklung im räumlichen Zusammenhang zur Firma sinnvoll ist. Eine Flächenentwicklung an anderer Stelle im Gemeindegebiet würde außerdem zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen führen, was aus Umwelt- und Klimaschutzgründen zu vermeiden ist. Weitere geeignete Gewerbeflächen stehen im räumlichen Zusammenhang zur Bestandsfirma im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung, weshalb der Flächennutzungsplan geändert werden soll.

#### **7.1.6 Erschließung**

Die Fläche kann über den nördlich verlaufenden Ziegeleiweg erschlossen werden. Die Erschließung ist somit gesichert.

## 7.2 Alte Mühle Urnau – Gemeinde Deggenhausertal, Gemarkung Urnau

### 7.2.1 Lage

Der Änderungsbereich „Alte Mühle Urnau“ befindet sich im Norden des Ortsteils Urnau der Gemeinde Deggenhausertal. Östlich verläuft die Rotachstraße. Östlich und südlich befinden sich Wohn- und Hofgebäude des Ortsteils. Im Westen der Fläche verläuft die Rotach mit reichhaltigen Gehölzstrukturen.

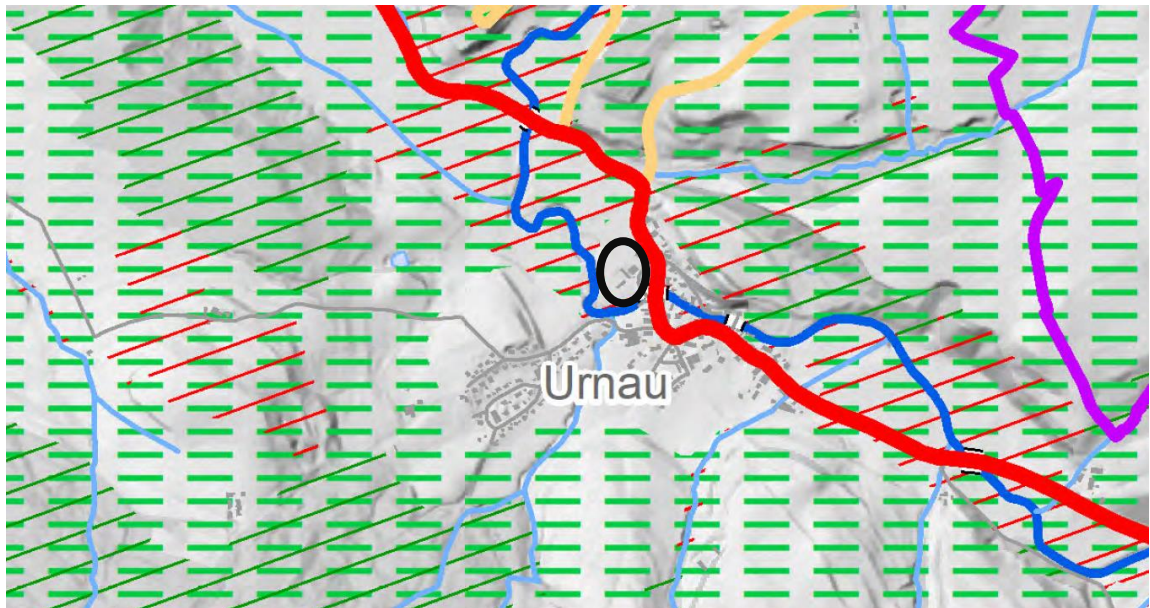
Auf der Fläche befinden sich Gebäude der Alten Mühle Urnau, Hof- und Wiesenflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Änderungsbereich umfasst Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 106 und 7 und einen Teilbereich des Wegeflurstücks Nr. 8/1. Die Fläche umfasst ca. 1,1 ha.



Lage des Änderungsbereichs Alte Mühle Urnau (weiß dargestellt) (Quelle Luftbild: Geoportal BW 2023)

### 7.2.2 Ziele der Raumordnung

Für den betroffenen Änderungsbereich „Alte Mühle Urnau“ gibt es keine Konflikte mit den Darstellungen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben in der Fassung des Satzungsbeschlusses von 2021. Die Fläche befindet sich im unbeplanten Bereich. Westlich grenzen ein regionaler Grünzug und ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an.



Ausschnitt Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (2021) (ungefähre Lage des Änderungsbereichs schwarz dargestellt)

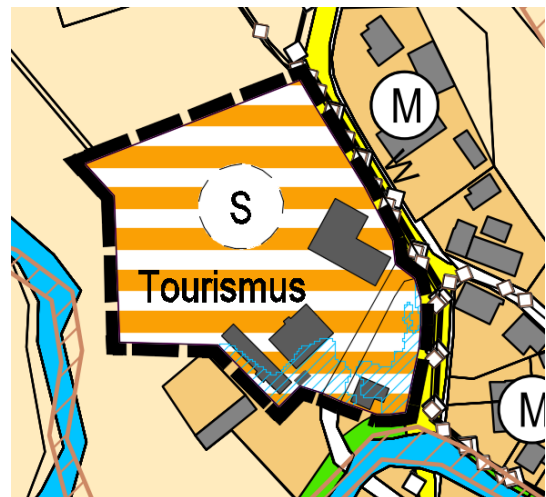
### 7.2.3 Bisherige Darstellung im FNP und Inhalte der Änderung

Bisher war im Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich im südöstlichen Flächenbereich gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im östlichen Bereich ist außerdem ein Weg eingezeichnet. Im nordwestlichen Bereich ist landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Bereich soll nun als Sonderbaufläche (S) „Tourismus“ ausgewiesen werden. Der südliche Bereich des Plangebiets, in dem sich Bestandsbebauung befindet, liegt teilweise im HQ<sub>100</sub> Überflutungsbereich. Der Weg, welcher im Bestandsplan eingezeichnet ist, wurde nicht für den Änderungsbereich übernommen, da es sich hierbei um einen Privatweg handelt.



Darstellung im aktuellen FNP

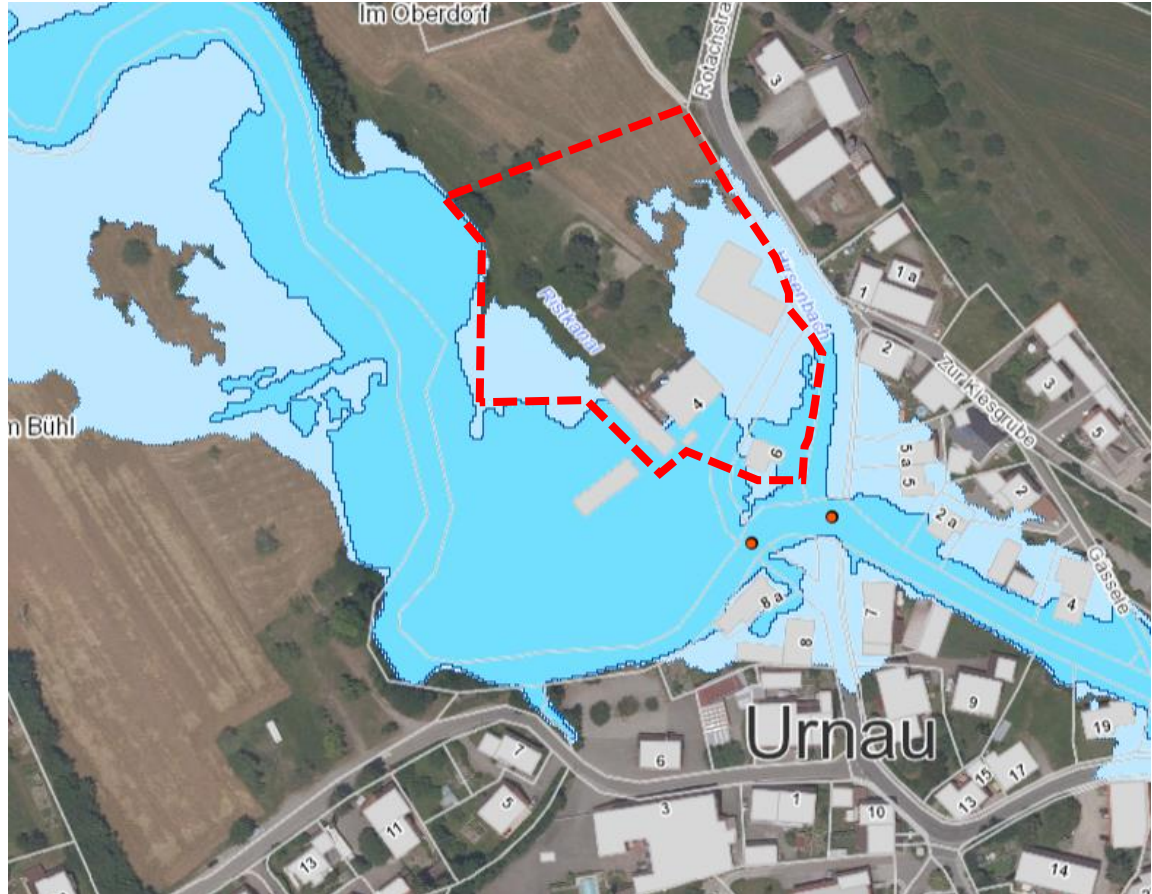


Darstellung des Änderungsbereichs der 7. FNP-Änderung

### 7.2.4 Hochwasser

Die Überflutungsfläche bei einem HQ-100 sind in den aktuellen Karten der LUBW wie unten abgebildet ausgewiesen. Die Überflutungsflächen entsprechen somit nicht mehr den HQ-100 Bereichen zum Stand der Aufstellung des Flächennutzungsplans. Der Änderungsbereich ist im Südosten der Fläche betroffen. In diesem Bereich befindet sich

Bestandsbebauung, die zentraler Bestandteil der Planung zur Reaktivierung der Alten Mühle ist. Zudem liegt ein Teilbereich im HQextrem Überflutungsbereich.



HQ-100 Überflutungsbereich (dunkelblau) und HQextrem (hellblau) (LUBW 2023) (ungefähre Lage des Änderungsbereichs rot dargestellt)

### 7.2.5 Flächenbedarf

Die Gebäude der ehemaligen Mühle in Urnau sind gut erhalten und stellen ein touristisches Potential für den Ortsteil dar. Ein Investor hat die Fläche bereits erworben und plant am Standort eine Eventgastronomie zu entwickeln. Das Konzept sieht die Umsetzung folgender Einrichtungen auf dem Grundstück vor:

- Wohnbereich Mühle:
  - Historische Weinstube im EG
  - Gästezimmer im OG
  - Ausbau zu Loft-Wohnungen zur Eigennutzung im DG
- Reaktivierung und Freilegung der Mühlräder
- Sägewerk mit Country Living Store
- Backhaus mit reaktiviertem Holzofen und vermieteten Wohnungen im OG und DG
- Scheune mit Galerie für Kunst und Fotografie im EG, Ausbau für Events / Hochzeiten etc. für ca. 150 Personen im OG
- Gestaltete Gartenanlage mit landwirtschaftlicher Nutzung im hinteren Bereich

- Naturspielplatz
- Wiese für Hochzeitsfeiern
- Beheiztes Gartenhaus für Seminare
- Hoffläche mit (gehobener) Außengastronomie
- Parkplatz

Für die Umsetzung dieses Konzepts ist die Änderung des Flächennutzungsplans und die Ausweisung der Fläche als „Sondergebiet Tourismus“ erforderlich. Neben der Reaktivierung der bestehenden historischen Gebäude und Nutzungen auf dem Gelände stellt die touristische Belebung des Geländes auch in wirtschaftlicher Hinsicht ein Potential für den Ortsteil dar. Der entsprechende Flächenbedarf ist für die Umsetzung des Konzepts am Standort erforderlich.

#### **7.2.6 Standortauswahl/ Alternativenprüfung**

Da es sich um die Reaktivierung und Umnutzung der bestehenden historischen Bausubstanz der Alten Mühle handelt, ist die Realisierung der Planung an anderer Stelle im Plangebiet nicht möglich. Entsprechend kommen für dieses individuelle Konzept, welches direkt auf den vorhandenen Bestand zugeschnitten ist, keine alternativen Flächen in Frage.

#### **7.2.7 Erschließung**

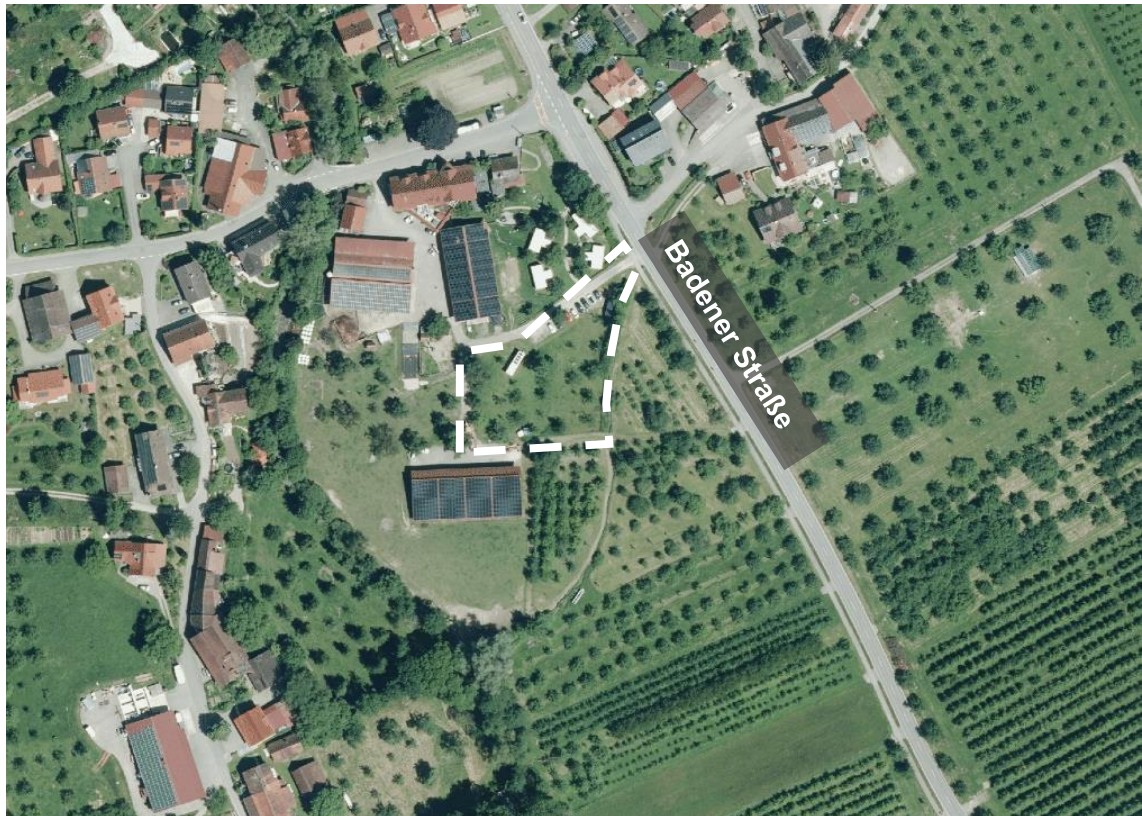
Die Erschließung des Geländes ist über die bestehende Rotachstraße gesichert.

### 7.3 Campingplatz und Ferienhaussiedlung - Gemeinde Deggenhausertal, Gemarkung Obersiggingen

#### 7.3.1 Lage

Der Änderungsbereich „Campingplatz und Ferienhaussiedlung“ liegt im Ortsteil Obersiggingen der Gemeinde Deggenhausertal. Im Osten verläuft die Badener Straße. Nördlich der Fläche befindet sich das Gasthaus zum Sternen. Im Südwesten der Fläche steht eine Maschinenhalle. Am östlichen Rand der Fläche verläuft der Sedelbach.

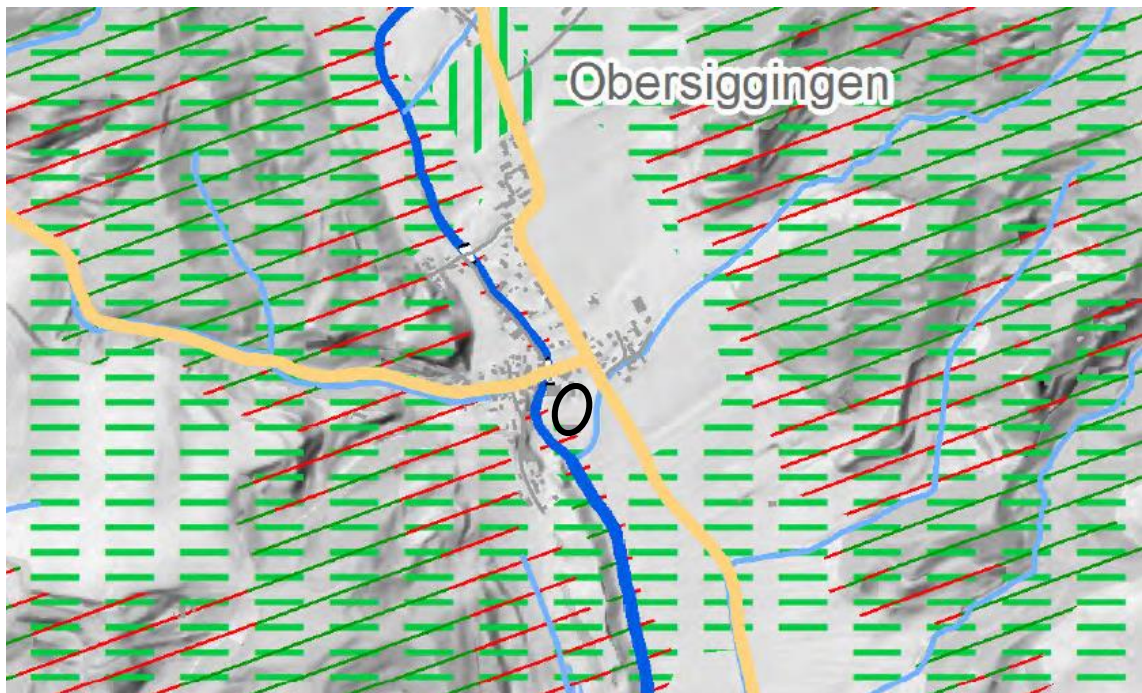
Der Änderungsbereich befindet sich auf dem Flurstück Nr. 409 und umfasst ca. 0,3 ha. Auf der Fläche selbst ist eine Streuobstwiese vorhanden.



Lage des Änderungsbereichs Campingplatz (weiß dargestellt) (Quelle Luftbild: Geoportal BW 2023)

#### 7.3.2 Ziele der Raumordnung

Für den betroffenen Änderungsbereich „Alte Mühle Urnau“ gibt es keine Konflikte mit den Darstellungen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben in der Fassung des Satzungsbeschlusses von 2021. Die Fläche befindet sich im unbeplanten Bereich. Westlich grenzen ein Grünzug und ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an.



Ausschnitt Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (2021) (ungefähre Lage des Änderungsbereichs schwarz dargestellt)

### 7.3.3 Bisherige Darstellung im FNP und Inhalte der Änderung

In der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans ist für den Änderungsbereich eine Sonderbaufläche „Ferienhaussiedlung“ dargestellt. Die Zweckbestimmung soll erweitert werden, um die konkret vorliegende Planungskonzeption umsetzen zu können. Deshalb ist für den Änderungsbereich die Zweckbestimmung „Campingplatz und Ferienhaussiedlung“ eingetragen. Die Abgrenzung der Sonderbaufläche wird unverändert übernommen.



Darstellung im aktuellen FNP



Darstellung des Änderungsbereichs der 7. FNP-Änderung

### 7.3.4 Flächenbedarf

Am Standort ist die Errichtung eines Campingplatzes für ca. 21 Stellplätze für Wohnmobile geplant, außerdem sollen Tiny-Houses und ein WC/ Dusch-Container errichtet werden. Da die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche „Ferienhaussiedlung“ ausgewiesen ist, deren Zweckbestimmung im Rahmen der Änderung lediglich zu „Campingplatzgebiet“ geändert werden soll und außerdem hinsichtlich der

Versiegelung eher mit einer Verbesserung zu rechnen ist, ist ein ausführlicher Flächenbedarfsnachweis nicht notwendig.

### **7.3.5 Standortauswahl/ Alternativenprüfung**

Der Standort eignet sich für die Umsetzung des Planungskonzepts zur Einrichtung eines Campingplatzes, da die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche „Ferienhaussiedlung“ ausgewiesen ist und sich außerdem in direktem räumlichem Zusammenhang zum Gasthof „Sternen“ befindet, dessen Eigentümer vorwiegend Wohnmobilstellplätze errichten möchte. Die Lage am Ortsrand und die direkte Anbindung zur L207 sind zudem positiv zu bewerten.

### **7.3.6 Erschließung**

Die Erschließung ist über die östlich verlaufende L207 möglich.



## 8 ÄNDERUNGSBEREICHE IN DER GEMEINDE OBERTEURINGEN

### 8.1 Wohnbaufläche Oberteuringen West / Brahmweg – Gemeinde Oberteuringen

Der Änderungsbereich befindet sich im zentral-westlichen Bereich der Gemeinde. Im Westen und Norden ist dieser von Wohnbebauung umgeben. Im Osten grenzen gewerblich genutzte Flächen an, auf denen sich ein Supermarkt sowie ein Raiffeisenmarkt befinden. Im Süden befindet sich Ackerfläche sowie im Südosten weitere Wohnbebauung.

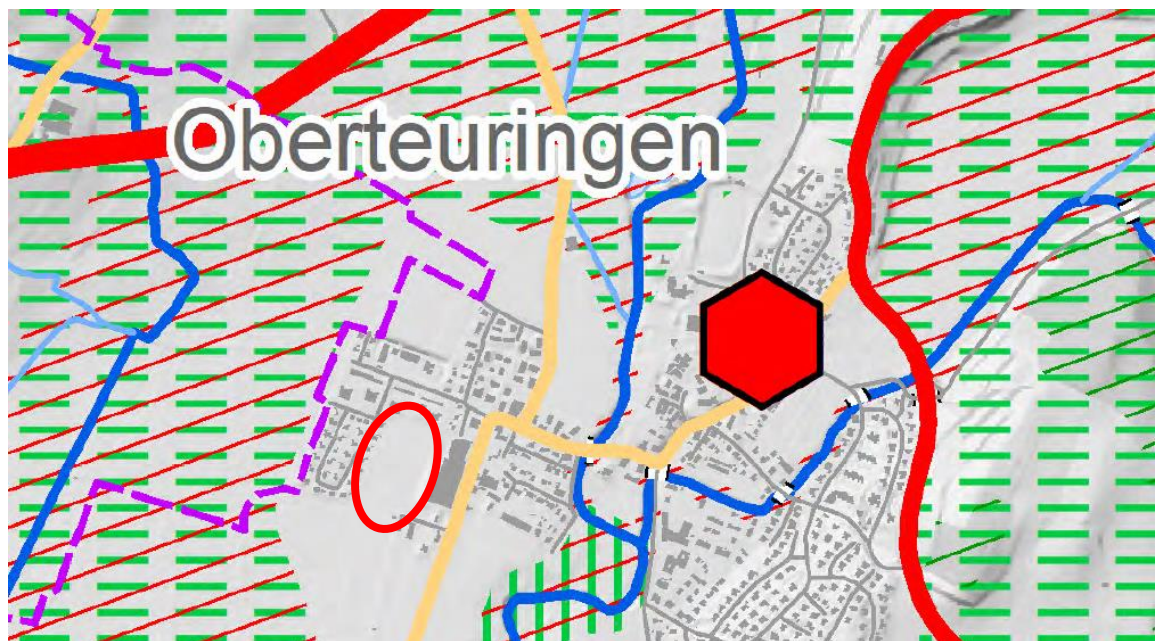
Der Änderungsbereich wird derzeit als Ackerfläche genutzt und umfasst die Flurstücke Nrn. 2521, 2521/2, 2517/1 und einen Teilbereich des Wegefurstücks Nr. 2519/1. Die Fläche hat eine Größe von ca. 2,6 ha.



Lage des Änderungsbereichs Wohnbaufläche Oberteuringen West / Brahmweg (weiß dargestellt) (Quelle Luftbild: Geoportal BW 2023)

#### 8.1.1 Ziele der Raumordnung

Für den betroffenen Änderungsbereich „Wohnbaufläche Oberteuringen West / Brahmweg“ gibt es keine Konflikte mit den Darstellungen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben in der Fassung des Satzungsbeschlusses von 2021. Die Fläche befindet sich im unbeplanten Bereich.

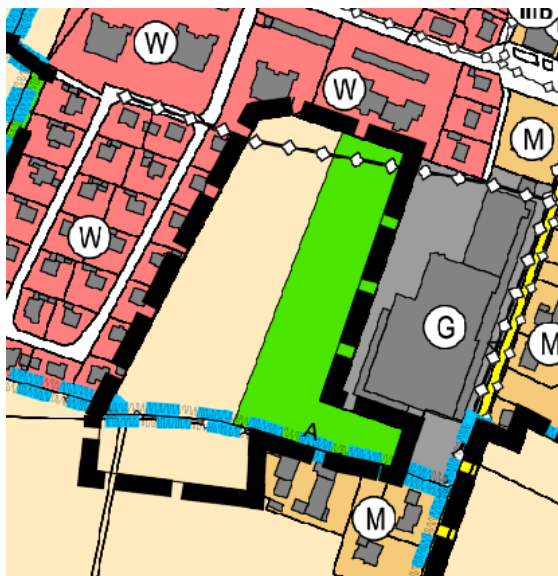


Ausschnitt Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (2021) (ungefähre Lage des Änderungsbereichs rot dargestellt)

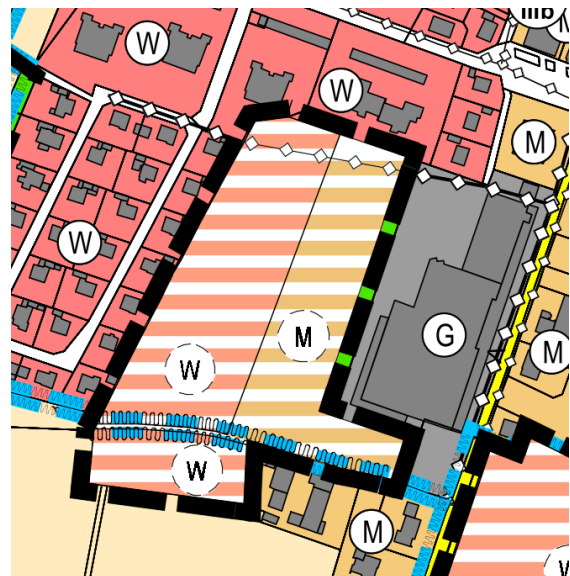
### 8.1.2 Bisherige Darstellung im FNP und Inhalte der Änderung

Bisher ist die Fläche des Änderungsbereichs „Wohnbaufläche Oberteuringen West / Brahmweg“ als landwirtschaftliche Fläche und als Grünfläche dargestellt. Außerdem ist im nördlichen Bereich der Verlauf einer unterirdischen Leitung eingezeichnet. Der Deckblattbereich soll nun als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden. Außerdem ist der Bereich des öffentlichen Weges als innerörtliche Straßenfläche eingetragen. Auch die Abgrenzungen der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiete wurden übernommen.

Die Wohnbaufläche beträgt dabei 1,5 ha und die gemischte Baufläche 0,9 ha. Im Hinblick auf den Wohnbauflächenbedarf wird die Mischbaufläche nur mit 50 %, also 0,45 ha angerechnet. Für den Gewerbeanteil innerhalb der Mischbaufläche erfolgt aufgrund der geringen Größe keine eine Bedarfsermittlung.



Darstellung im aktuellen FNP



Darstellung des Änderungsbereichs der 7. FNP-Änderung

### **8.1.3 Flächenbedarf**

Der nördliche Bereich der Fläche war bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung 2025 als Wohnbaufläche diskutiert, wegen des begrenzten Flächenkontingents musste die Fläche jedoch aus der Planung herausgenommen werden. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen soll die Fläche nun im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Auf das Kapitel 8.3 wird verwiesen.

### **8.1.4 Standortauswahl/ Alternativenprüfung**

Die Fläche „Wohnbaufläche Oberteuringen West / Brahmweg“ bietet den Vorteil, dass sie mit Ausnahme des südwestlichen Bereichs bereits von Bebauung umgeben ist und nur aufgrund der Flächenausdehnung nicht als Innenentwicklungspotential zu bewerten ist. Die Fläche eignet sich aufgrund der Lage zwischen dem Gewerbe-/ Mischgebiet und dem Wohngebiet besonders gut für Sozialwohnungsbau, für welchen ein großer Bedarf vorhanden ist.

## 8.2 Wohnbaufläche Oberteuringen West / Östlich Raiffeisenstraße – Gemeinde Oberteuringen

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rand des Siedlungsbereichs Oberteuringens und grenzt im Norden an Wohnbebauung an. Im Westen verläuft die Raiffeisenstraße mit begleitendem Radweg und im Osten der Kirchweg. Westlich der Raiffeisenstraße befindet sich eine Tankstelle, Wohnbebauung und ein Raiffeisenmarkt. Südlich grenzt Ackerfläche an den Änderungsbereich an.

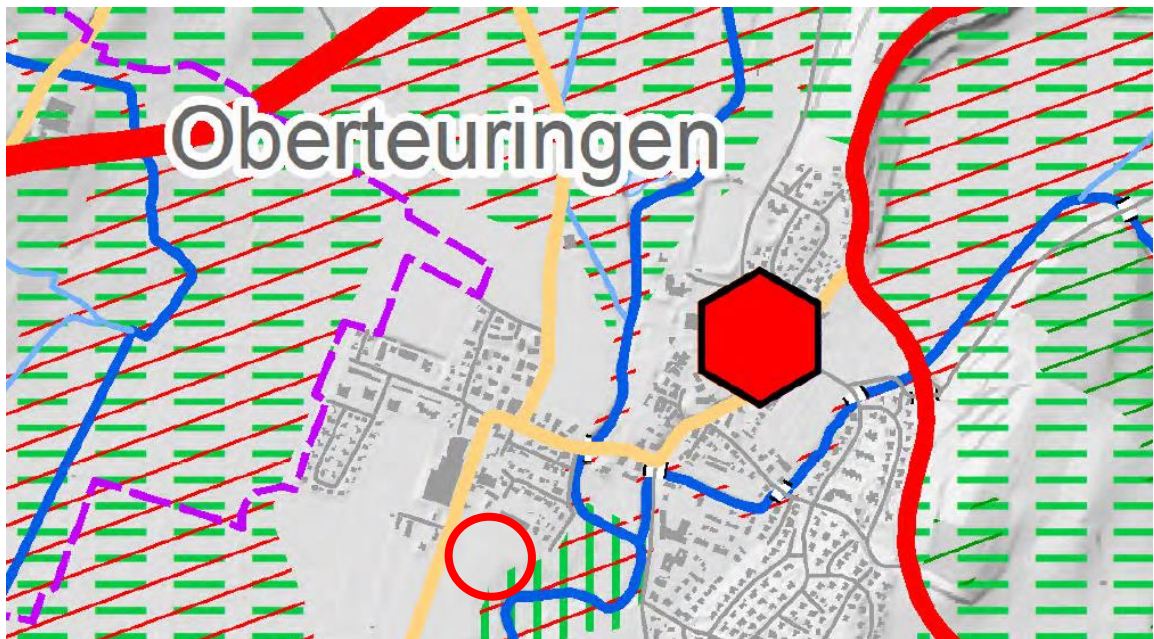
Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Anbaufläche (Intensivobst) genutzt und umfasst das Flurstück Nr. 2239 und einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 2236. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2,1 ha.



Lage des Änderungsbereichs Wohnbaufläche Oberteuringen West / Östlich Raiffeisenstraße (weiß dargestellt) (Quelle Luftbild: Geoportal BW 2023)

### 8.2.1 Ziele der Raumordnung

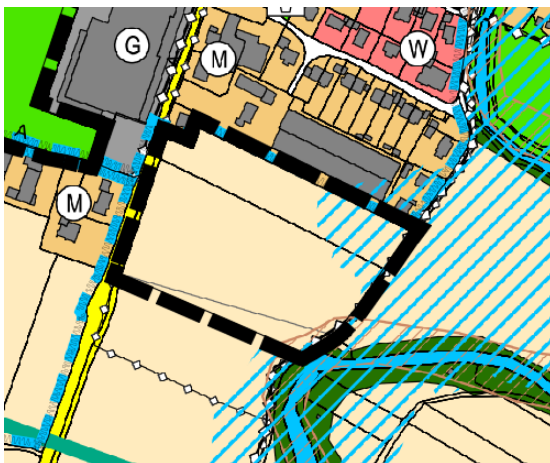
Für den betroffenen Änderungsbereich „Wohnbaufläche Oberteuringen West / Östlich Raiffeisenstraße“ gibt es keine Konflikte mit den Darstellungen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben in der Fassung des Satzungsbeschlusses von 2021. Die Fläche befindet sich im unbeplanten Bereich. Östlich grenzen eine Grünstäur und ein Vorranggebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege an die Fläche an bzw. ragen leicht in den Änderungsbereich hinein.



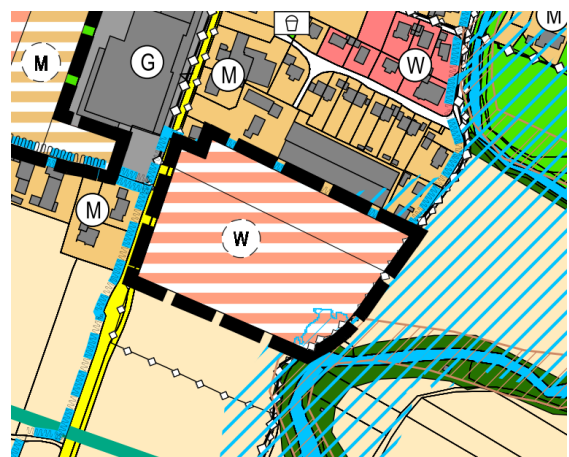
Ausschnitt Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (2021) (ungefähre Lage des Änderungsbereichs rot dargestellt)

### 8.2.2 Bisherige Darstellung im FNP und Inhalte der Änderung

Bisher ist der betroffene Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Rahmen der Änderung soll die Fläche als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden. Außerdem ist der Bereich des HQ100, der aktuell von der LUBW ausgewiesen ist, eingetragen. Das FFH-Gebiet, welches im bestehenden FNP im südlichen Bereich der Fläche eingetragen ist, befindet sich laut den aktuellen Daten der LUBW östlich des Kirchweges, welcher entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereichs verläuft. Somit befindet sich dieser außerhalb des FFH-Gebiets.



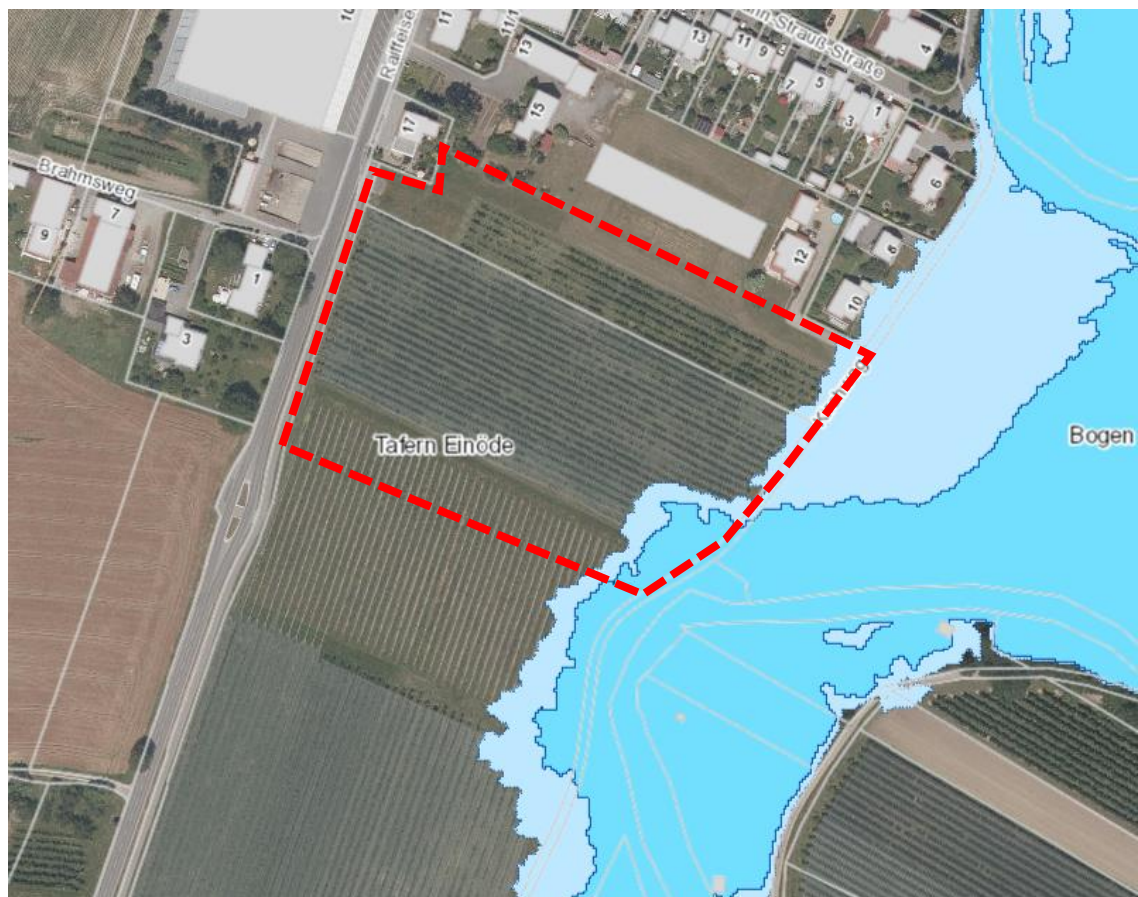
Darstellung im aktuellen FNP



Darstellung des Änderungsbereichs der 7. FNP-Änderung

### 8.2.3 Hochwasser

Die Überflutungsfläche bei einem HQ100 sind in den aktuellen Karten der LUBW wie unten abgebildet ausgewiesen. Die Überflutungsflächen entsprechen somit nicht mehr den HQ100 Bereichen zum Stand der Aufstellung des Flächennutzungsplans. Der Änderungsbereich ist im Südosten der Fläche von HQ100 und HQextrem betroffen.



HQ-100 Überflutungsbereich (dunkelblau) und HQextrem (hellblau) (LUBW 2023) (ungefähre Lage des Änderungsbe-  
reichs rot dargestellt)

#### **8.2.4 Flächenbedarf**

Der Bereich der Fläche war größtenteils bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung 2025 als Wohnbaufläche diskutiert, wegen des begrenzten Flächenkontingents musste die Fläche jedoch aus der Planung herausgenommen werden. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen soll die Fläche nun im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Auf das Kapitel 8.3 wird verwiesen.

#### **8.2.5 Standortauswahl/ Alternativenprüfung**

Die Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche hat am Standort den Vorteil, dass dadurch eine sinnvolle Ortseingangssituation geschaffen werden kann, denn es würde ein beidseitig der Straße bebauter Ortseingang geschaffen werden. Weitere Standorte, wie eine Fläche im Bereich Oberteuringen West, südlich der Lohmener Straße, oder eine Fläche in Oberteuringen Ost, südlich der Rüttenackerstraße, wurden in Erwägung gezogen, insbesondere aufgrund der Flächenverfügbarkeit hat sich die Gemeinde jedoch für den gewählten Standort östlich der Raiffeisenstraße entschieden.

#### **8.2.6 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der Fläche ist über die westlich verlaufende Raiffeisenstraße möglich.

### 8.3 Wohnbauflächenbedarf Gemeinde Oberteuringen

#### 8.3.1 Rechnerische Bedarfsermittlung gem. Regionalplan

Der Wohnbauflächenbedarf ist nach den Vorgaben der Regionalplanung zu ermitteln. Da es sich um eine punktuelle FNP-Änderung handelt, und nicht um eine Fortschreibung, wird von einem Planungszeitraum von 5 Jahren ausgegangen.

Gemäß Regionalplan sind bei der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs die Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, die Entwicklung der Belegungsdichte und die regionale Bruttowohndichte zu berücksichtigen. Zusätzlich können regional bedingte Besonderheiten mit einbezogen werden.

Die Gemeinde Oberteuringen wird im Regionalplan nicht als Zentraler Ort (Unterzentrum, Kleinzentrum) eingestuft, jedoch als Siedlungsbereich im Zusammenhang mit dem Teil-Oberzentrum Friedrichshafen. Des Weiteren liegt Oberteuringen in der „Randzone um den Verdichtungsraum“, woraus sich eine Mindestbruttowohndichte von **50 EW/ha** ergibt.

Für die Gemeinde Oberteuringen ist, da diese als Siedlungsbereich festgelegt wurde, ein Zuschlag von 10 % auf im Regelfall prognostizierte Wanderungsgewinne des Planungszieljahres anzurechnen, mindestens jedoch ein Zuschlag von 1 % auf den Einwohner-Prognosewert des Planungszieljahres.

Die aktuell verfügbare Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts hat das Basisjahr 2020 und das Zieljahr 2040. Im vorliegenden Fall wird von einem Entwicklungszeitraum von 5 Jahren ausgegangen; und zwar von 2022 bis 2027.

Oberteuringen hatte gemäß StaLa-Prognose im Jahr 2022 eine Einwohnerzahl von 5.070 EW. Die Bevölkerungszahl für 2027 wird mit 5.136 EW prognostiziert, also einem Zuwachs von 66 EW. 10 % dieses Zuwachses wären demnach 7 Einwohner, sodass in diesem konkreten Fall auf die 1 %-Regelung zurückgegriffen werden muss.

Die tatsächliche Bevölkerungszahl lag mit 5.025 EW gemäß StaLa 2022 jedoch bereits leicht unter dem Prognosewert von 5.070 EW.

Für die Ermittlung des sog. Inneren Bedarfs wird die tatsächliche Bevölkerung im Jahr 2022 gem. StaLa zugrunde gelegt.

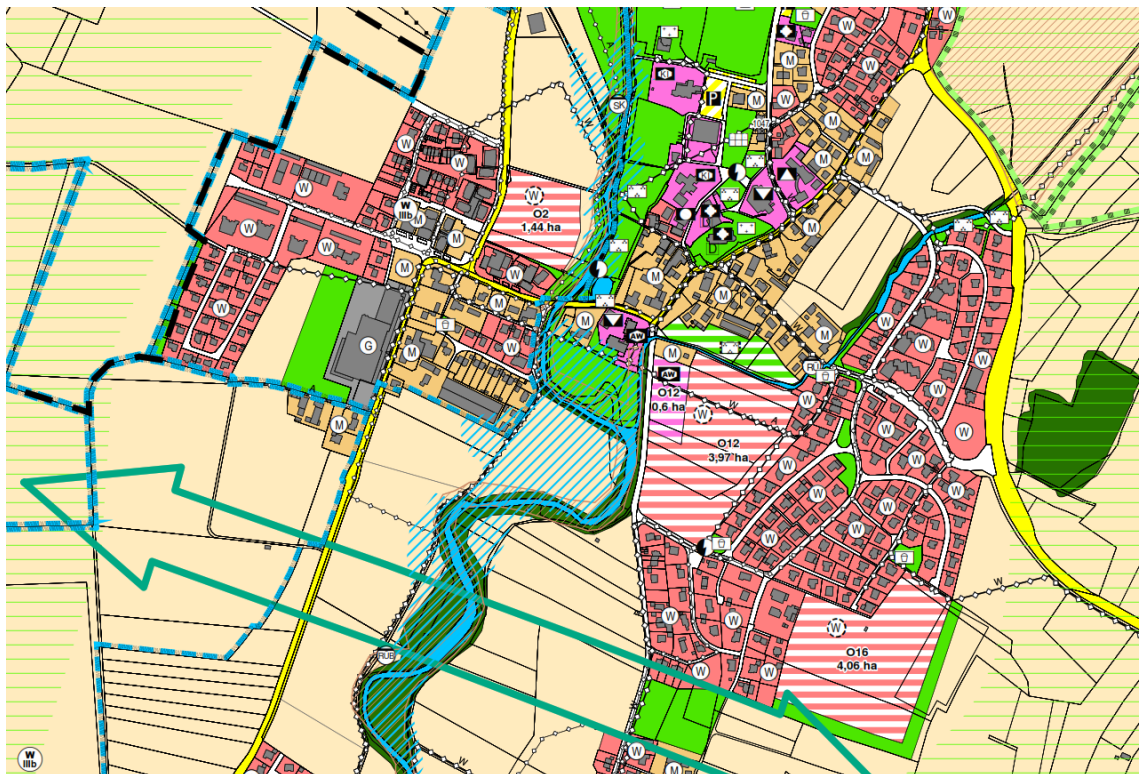
<b>Wohnbauflächenbedarf Oberteuringen 2035</b>		
Bevölkerungsprognose StaLa 2022	5.070 EW	
Bevölkerungsprognose StaLa 2027	5.136 EW	
Zuschlag von 1 % auf den Einwohner-Prognosewert des Planungszieljahres	5.136 EW + 51 EW = 5.187 EW	
Wohnbauflächenbedarf aus Bevölkerungsentwicklung	117 EW / 50 EW je ha	<b>2,34 ha</b>
Innerer Bedarf (EW 2022 * 0,3 % p.a. * 5 Jahre / 50 EW/ha)	5.025 Einwohnergleichwerte	<b>1,51 ha</b>
Summe		<b>3,85 ha</b>

Demnach kann für einen Planungszeitraum von 5 Jahren von einem rechnerischen Wohnbauflächenbedarf für Oberteuringen von **3,85 ha** ausgegangen werden.

Des Weiteren ist zu beachten, dass gem. Regionalplan bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) im Rahmen der Flächennutzungsplanung vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen sind.

### 8.3.2 Reserveflächen im aktuellen Flächennutzungsplan

Von den 2014 geplanten Entwicklungsflächen wurden zwei große Gebiete bereits umgesetzt und vollständig aufgesiedelt. Es handelt sich um die beiden Gebiete O12 „Oberteuringen Süd-Ost“ und O16 „Pfaffenberg Süd“. Darüber hinaus ist im Flächennutzungsplan lediglich noch eine geplante Wohnbaufläche enthalten, das Gebiet O2 „Zwischen Richard-Wager Straße und Rotach“ in einer Größe von 1,44 ha.



### 8.3.3 Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachflächen)

Im Rahmen der FNP-Fortschreibung 2014 wurden sämtliche Innenentwicklungspotenziale ermittelt und kartografisch dargestellt. Diese Bestandsaufnahme wurde aktualisiert und überprüft, ob weitere Potenziale hinzugekommen sind.

In den vergangenen Jahren wurden insbesondere zwei große neue Wohngebiete in Oberteuringen entwickelt Pfaffenberg Süd (O16) und Oberteuringen Süd-Ost (O12). Beide Gebiete sind vollständig aufgesiedelt.

Die Ermittlung der Potenzialflächen kam für den Kernort Oberteuringen und die Ortsteile zu folgenden Ergebnissen:



**Tabelle 1: Theoretisches Innenentwicklungspotenzial Gemeinde Oberteuringen (in ha)**

	Bitzenhofen	Hefigkofen	Neuhaus	Oberteuringen	Rammetshofen	Unterteuringen	Gesamtgemarkung Oberteuringen
gewerbliche Bauflächen	-	-	3,40	-	-	-	3,40
gemischte Bauflächen	0,09	0,48	0,11	0,09	0,68	0,43	1,88
Wohnbauflächen	0,93	0,40	0,08	0,62	0,19	-	2,22

Die gemischten Bauflächen gehen jeweils zur Hälfte als gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen in die weitere Bilanzierung ein.

Es muss davon ausgegangen werden, dass nur ein Teil des ermittelten theoretischen Flächenpotenzials auch tatsächlich innerhalb des Planungszeitraums des Flächennutzungsplans aktiviert werden kann. Das Forschungsprojekt „Komreg – Kommunales Flächenmanagement in der Region“ hat für Kommunen Aktivierungsraten ermittelt. Entsprechend dieser Forschungsarbeit kann von einer Aktivierungsrate von ca. 25% für den Zeitraum einer FNP-Fortschreibung ausgegangen werden. Bezogen auf eine FNP-Änderung mit einem Zielhorizont von 5 Jahren ergibt sich somit eine Aktivierungsrate von 8,3 %. Darauf ergibt sich ein aktivierbares Innenentwicklungspotenzial für die Gemeinde Oberteuringen von 0,26 ha.

**Tabelle 2: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Wohnbauflächen Gemeinde Oberteuringen**

	theoretisches IE-Potenzial	Aktivierungsrate	aktivierbares IE-Potenzial
Wohnbauflächen (W+1/2M)	3,16 ha	8,3 %	<b>0,26 ha</b>

### 8.3.4 Gegenüberstellung Bedarf / Innenentwicklungspotenzial / Entwicklungsflächen

Der rechnerische Wohnbauflächenbedarf beträgt wie oben dargestellt ca. 3,85 ha. Davon sind gemäß Regionalplan die bestehenden Reserveflächen (1,44 ha) sowie die aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale (0,26 ha) abzuziehen.

Nach Abzug der Reserveflächen und der Innenentwicklungspotenziale ergibt sich somit ein Bedarf von 2,15 ha für 5 Jahre in Oberteuringen.

Dem steht die Neuaufnahme der beiden geplanten Wohnbauflächen in einer Größe von 2,10 ha und 1,95 ha (1,5 ha W-Fläche + 0,45 ha 50 %-Anteil aus M-Fläche); in der Summe also 4,05 ha, gegenüber. Der rechnerische Bedarf wird somit um ca. 1,9 ha überschritten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß Regionalplan (Plansatz 2.4.1 (4)) örtlich bedingte Besonderheiten bei der Bedarfsermittlung zu berücksichtigen sind. Diese werden im folgenden Kapitel dargestellt.

### 8.3.5 Örtlich bedingte Besonderheiten und Fazit

Die Gemeinde Oberteuringen soll entsprechend der regionalplanerischen Vorgabe eine Entlastungsfunktion für die Gemeinden direkt am See wahrnehmen und ist als Siedlungsbereich gekennzeichnet. Das heißt, es sollen gezielt Wanderungsgewinne von

außen aufgenommen werden. Um dieser Funktion gerecht zu werden, werden Entwicklungsflächen benötigt, die deutlich über den Eigenbedarf hinaus gehen.

Zudem orientiert sich Oberteuringen stärker als z.B. die anderen drei Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands nach Friedrichshafen. Die in diesem Bereich besonders hohe Dynamik und die verkehrsgünstige Lage an der B 33 haben in der Vergangenheit zu einem starken Wachstum beigetragen, was sich voraussichtlich auch in der Zukunft fortsetzen wird.

Die Gemeinde Oberteuringen verfügt zudem über eine sehr gute Ausstattung an kultureller und sozialer Infrastruktur, die auch perspektivisch erhalten und weiterentwickelt werden soll.

Des Weiteren hat die vorangegangene Prüfung der potenziellen Entwicklungsflächen gezeigt, dass Oberteuringen über eine Vielzahl geeigneter Flächen für die Wohnbauentwicklung verfügt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft stellen sich vergleichsweise gering dar. Die Siedlungsfunktion kann somit in Oberteuringen mit vergleichsweise geringen Eingriffen erfüllt werden.

Zusammenfassend erscheint die rechnerische Überschreitung des Bedarfs um 1,9 ha vor dem Hintergrund der örtlich bedingten Besonderheiten begründbar.

## **9 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung anhand von Scopingunterlagen Stellung zu nehmen.

Zudem ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen inner- und – bei verbleibendem Defizit – außerhalb des Plangebiets zu ermitteln und zu sichern.

Der Umweltbericht wird durch das Büro „365° freiraum + umwelt“ erstellt. Zur Frühzeitigen Beteiligung ist der Umweltbericht inklusive der einzelnen Umweltsteckbriefe den Unterlagen beigefügt.

Markdorf, den

Verbandsvorsitzender  
des Gemeindeverwaltungsverbands Markdorf

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser