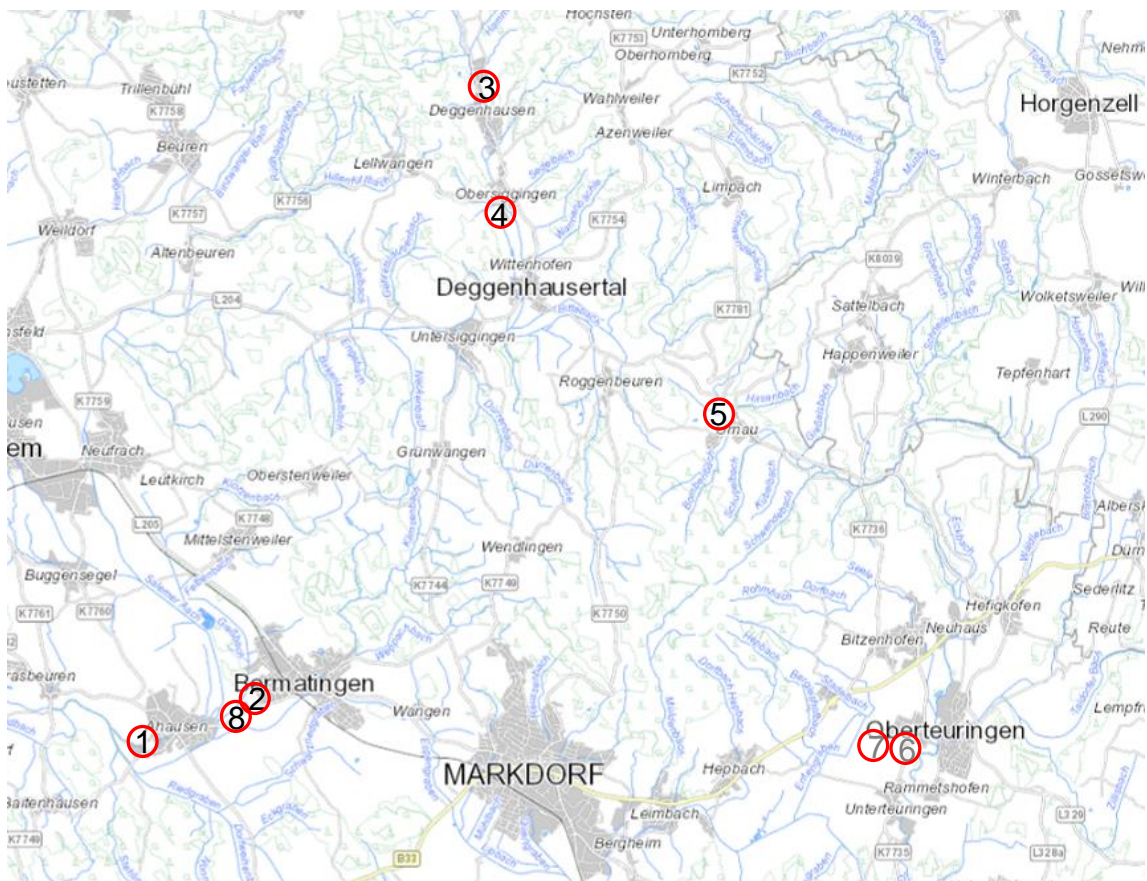




Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Stand März 2024



Lage der 8 Teilflächen der 7. FNP Änderung, Grundlage: UDO LUBW, abgerufen 04/2023, 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



**Gemeindeverwaltungsverband Markdorf
Bermatingen – Deggenhausertal – Markdorf – Oberteuringen**

Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Stand März 2024

Auftraggeber:	GW Markdorf, Baurechtsamt Schlossweg 10 88677 Markdorf Ansprechpartner Herr Warken Tel. 07544 500 260 d.warken@gvv-markdorf.de
Auftragnehmer:	365° freiraum + umwelt Klosterstraße 1 88662 Überlingen Tel. 07551 949558 0 www.365grad.com
Projektleitung:	Dipl.-Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer Freie Landschaftsarchitektin bdla SRL Tel. 07551 949558 4 b.siemensmeyer@365grad.com
Bearbeitung:	M.Sc. Martina Jung Tel. 07551 949558 21 m.jung@365grad.com
Projektnummer:	2866_bs

1 Anlass der Planung

Die Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen wollen den derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf aus dem Jahr 2014 (im Folgenden als GW abgekürzt) auf insgesamt 8 Teilflächen ändern (siehe nachfolgende Tabelle).

Nr.	Name	Fläche [ha]	FNP-Darstellung Bestand	FNP-Darstellung Planung
Gemeinde Bermatingen				
1	Untere Mühle Bermatingen - Ahausen	4,6	Landwirtschaft, Mischbaufläche	Gewerbefläche
2	Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr Bermatingen	0,8	Landwirtschaft	Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr)
8	Breite	0,95	Grünfläche (Sportplatz)	Wohnbaufläche
Gemeinde Deggenhausen				
3	Gewerbeerweiterung Deggenhausen	0,6	Landwirtschaft	Gewerbefläche
4	Sonderbaufläche Campingplatz und Ferienhaussiedlung Obersiggingen	0,3	Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „Ferienhaussiedlung“	Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „Campingplatz und Ferienhaussiedlung“
5	Sonderbaufläche Alte Mühle Urnau	0,7	Mischbaufläche	Sonderbaufläche
Gemeinde Oberteuringen				
6	Westlich Brahmweg	2,6	Landwirtschaft	Wohnbaufläche
7	Östlich Brahmweg	2,1	Landwirtschaft	Wohnbaufläche

Grund für die Änderungen sind die Erweiterung von Gewerbebetrieben (Flächen 1 und 3), der Bedarf eines neuen Feuerwehrgebäudes (Fläche 2), die Anlage eines kleinen Campingplatzes (Fläche 4), die Umnutzung des Geländes der Alten Mühle Urnau (Fläche 5), die Ausweisung von zwei Wohnbauflächen in Oberteuringen (Flächen 6 und 7) und einer Wohnbaufläche in Bermatingen (Fläche 8).

Für alle Vorhaben ist die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich. Die Verbandsversammlung des GW Markdorf hat am 22.11.2022 beschlossen, das 7. Änderungsverfahren der FNP-Fortschreibung 2025 durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum von 12.06.2023 bis einschließlich 14.07.2023. In der Sitzung am 15.03.2024 soll die Offenlage beschlossen werden.

Zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2025 des GW 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.

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

2 Umweltsteckbriefe

Zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde für jede Fläche ein Umweltsteckbrief erstellt, welcher die Grundlage für den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Flächennutzungsplan bildet. Die Steckbriefe finden sich im Anhang.

3 Standortalternativen und Bedarfsanalyse

Standortgebundene Vorhaben

Bei einigen der Änderungsflächen handelt es sich um standortgebundene Vorhaben, bei denen lediglich der FNP an geänderte Nutzungsbedingungen angepasst werden soll. Dazu gehören die Flächen „Sonderbaufläche Campingplatz und Ferienhaussiedlung Obersiggingen“ und „Sonderbaufläche Alte Mühle Urnau“. Da die Vorhaben an bestehende Gebäude und Infrastrukturen vor Ort gebunden sind und nur zusammen mit diesen entwickelt werden würden, gibt es keine angemessenen Standortalternativen.

Die geplante Sonderbaufläche Campingplatz und Ferienhaussiedlung war bisher nur als Ferienhaussiedlung ausgewiesen. Die Campingnutzung soll das Angebot des ansässigen Hofguts erweitern.

Die „Alte Mühle Urnau“ war bisher als Mischbaufläche ausgewiesen und stand einige Zeit leer. Die Wiederbelebung der alten Gebäude und 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 kann auch in kultureller Hinsicht einen Mehrgewinn für die Gemeinde darstellen.

Erweiterung von Gewerbebetrieben

Die beiden geplanten Gewerbebauflächen „Untere Mühle Bermatingen – Ahausen“ und „Gewerbeerweiterung Deggenhausen“ sollen ortsansässigen Betrieben eine nötige Erweiterung ermöglichen und sind dadurch ebenfalls standortgebunden. Für das Gebiet „Untere Mühle Bermatingen – Ahausen“ ist bereits ein Bebauungsplan im Verfahren.

Feuerwehr

Die Notwendigkeit zum Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses ergibt sich aus dem 2019 überarbeiteten Brandschutzbedarfsplan. Die Lage muss zentral zwischen Bermatingen und Ahausen und gut

angebunden sein. Die gewählte Fläche bietet von den Flächen entlang der K7749 zwischen Ahausen die wenigsten Restriktionen. Für die Fläche ist bereits ein Bebauungsplan im Verfahren.

Ausweisung von Wohnbauflächen

Innerhalb der Gemeindefläche von Oberteuringen sollen zwei Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Die beiden Flächen „Westlich Brahmsweg“ und „Östlich Brahmsweg“ umfassen zusammen eine Fläche von 4,7 ha.

Wohnbauflächenbedarf

Die Begründung zur FNP-Änderung errechnet einen Wohnbauflächenbedarf für Oberteuringen von 3,85 ha für einen Planungszeitraum von 5 Jahren. Im gültigen FNP ist im Gemeindegebiet Oberteuringen noch eine geplante Wohnbaufläche (O2 „Zwischen Richard-Wagner Straße und Rotach“) im Umfang von 0,7 ha. Die Fläche O2 wurde in ihrer Fläche reduziert.

Alternative Wohnbauflächen

Im Gemeindegebiet von Oberteuringen wurden zwei weitere mögliche Wohnbauflächen geprüft. Hierbei handelt es sich um die Flächen „Wohnbaufläche Oberteuringen West / Lohmener Straße“ und „Wohnbaufläche Oberteuringen Ost / Südlich Rüttenäckerstraße“. Diese wären grundsätzlich auch als Wohnbauflächen geeignet. Die Fläche „Westlich Brahmsweg“ 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.

Die Entwicklung der Fläche „Östlich Brahmsweg“ hat den Vorteil, dass dadurch eine sinnvolle Ortseingangssituation geschaffen werden kann. Damit würde ein beidseitig der Straße bebauter Ortseingang geschaffen.

Innerhalb der Gemeindefläche von Bermatingen sollen 0,95 ha Wohnbaufläche ausgewiesen werden (Fläche 8 Breite). Der Bedarf in der Gemeinde Bermatingen für die nächsten 5 Jahre beträgt 2,1 ha (Details siehe Begründung der FNP-Änderung). Für die Aufnahme der Fläche „Breite“ wird im Gegenzug die bestehende geplante Wohnbaufläche gemäß FNP „B4“ um dieselbe Fläche verkleinert.

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
Gemeinde Bermatingen			
1	Untere Mühle Bermatingen - Ahausen	Bevorzugt geeignete Fläche	Es bestehen hohe raumordnerische Restriktionen durch die Lage des Plangebietes innerhalb eines Regionalen Grünzuges. In diesen ist eine Besiedlung ausgeschlossen, insbesondere, wenn sinnvolle Alternativen gegeben sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und die Planung entsprechend angepasst. Die mittel- bis hochwertigen Böden und die zusätzliche Zerschneidungswirkung, sowie die Einstufung als Vorbehaltsflur I führen zu einer mittleren Empfindlichkeit. Ausreichender Abstand zur Aach wird empfohlen, um Entwicklungs-Potential der Aach-Aue insbesondere für den Hochwasserschutz und den Biotopverbund zu erhalten. Dies wird gemäß dem Umweltbericht (Stand 28.02.2023) beachtet.
2	Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr Bermatingen	Bedingt geeignete Fläche	Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der Lage in der Zone IIB eines Wasserschutzgebietes und gegenüber einer Versiegelung der hochwertigen Böden. Die übrigen Schutzgüter sind ohne wesentliche Restriktionen.
8	Breite	Geeignete Fläche	Es besteht eine hohe Empfindlichkeit aufgrund der Lage in der Zone III/IIIA eines WSG mit Verbot der Errichtung baulicher Anlagen. Die übrigen Schutzgüter sind ohne wesentliche Restriktionen. Schallimmissionsbelastung ist zu prüfen.
Gemeinde Deggenhausen			
3	Gewerbeerweiterung Deggenhausen	Bevorzugt geeignete Fläche	Es bestehen mittlere Empfindlichkeiten gegenüber der Lage des Plangebietes auf mittel- bis hochwertigen Böden und mittel- bis hochwertigen Biotoptypen. Ein ausreichender Abstand zum Schwarzenbach ist einzuhalten. Bei der weiteren Planung ist die bewegte Topographie zu beachten.
4	Sonderbaufläche Campingplatz und Ferienhaussiedlung Obersiggingen	Geeignete Fläche	Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der Lage in der Zone III/IIIA eines Wasserschutzgebietes und eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber der Überplanung mittel- bis hochwertiger Obstbäume (Pflanzen, Tiere, Biotope) und

			Versiegelung mittelwertiger Böden. Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz erforderlich (Streuobst) Die übrigen Schutzgüter sind ohne wesentliche Restriktionen.
5	Sonderbaufläche Alte Mühle Urnau	Geeignete Fläche	Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung der mittel- bis hochwertigen Böden. Zudem sind im Gebiet mittel- bis hochwertige Biotopstrukturen vorhanden, die auch eine mittlere bis hohe Relevanz für Tiere haben. Angrenzend liegen Hochwasser-Flächen bis HQ100. Die übrigen Schutzgüter sind ohne wesentliche Restriktionen.
Gemeinde Oberteuringen			
6	Wohnbaufläche Westlich Brahmweg Oberteuringen	Bevorzugt geeignete Fläche	Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung der mittel- bis hochwertigen Böden. Die übrigen Schutzgüter sind ohne wesentliche Restriktionen. Die Schallimmissionsbelastung ist zu prüfen.
7	Wohnbaufläche Östlich Brahmweg Oberteuringen	Bevorzugt geeignete Fläche bei Beachtung der nebenstehenden Hinweise	Im Bereich der HQ100-Fläche wird eine Grünfläche ausgewiesen, die auch das Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und die Grünzäsur (Regionalplan 2023) abdeckt. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der Überbauung hochwertiger Böden. Einstufung als Vorrangflur. Zudem muss darauf geachtet werden, dass keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes entsteht. Die übrigen Schutzgüter sind ohne wesentliche Restriktionen.

5 Fazit

Unter den 8 Teilflächen der 7. FNP-Änderung sind Flächen mit sehr geringem, aber auch sehr hohen Konfliktpotential vorhanden.

Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft teilweise minimiert werden. Teilweise ergibt sich jedoch ein Kompensationsbedarf, welcher durch geeignete gebietsinterne und externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss. Die Ausarbeitung der Maßnahmen erfolgt in den Umweltberichten zu den späteren Bauungsplänen. Teilweise besteht ein weiterer Untersuchungsbedarf, z.B. im Hinblick auf Artenschutz oder Lärmemissionen.

6 Literatur

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BW: Daten- und Kartendienst der LUBW (online 2023)

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 20.03.2023)

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

(zuletzt abgerufen am 20.03.2023)

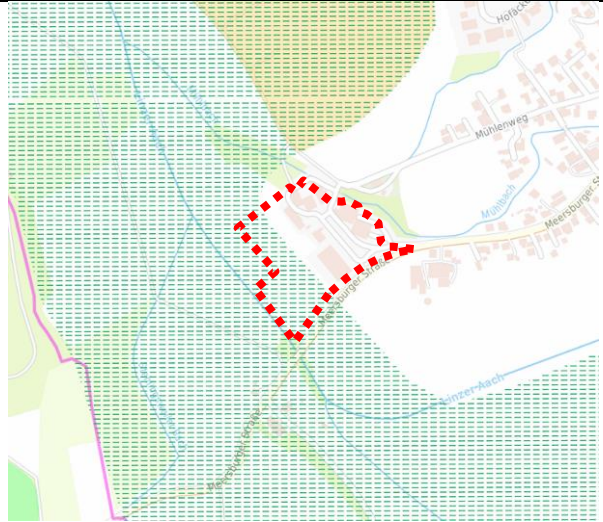
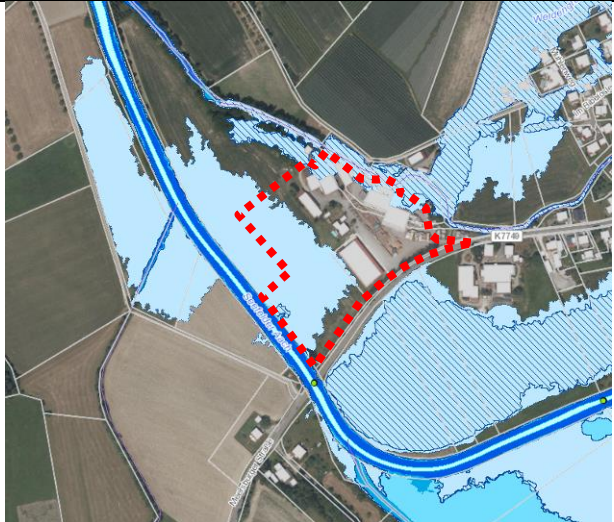
Geoportal BW: <https://www.geoportal-bw.de/> (Freizeitkarte), (zuletzt abgerufen am 20.03.202)

Anhang

Anhang I Steckbriefe




Anhang II Legenden und Bewertungsmatrix

1 Untere Mühle Bermatingen-Ahausen


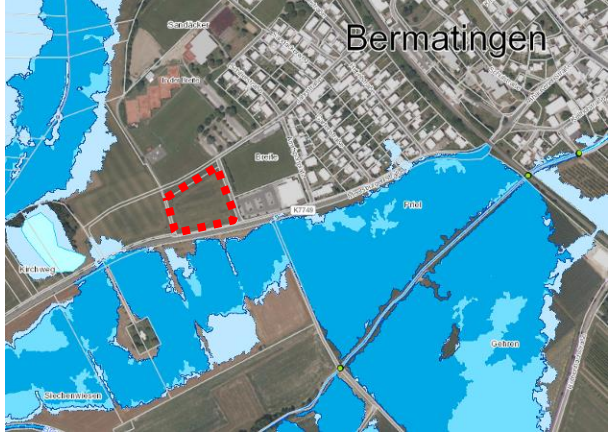
Bisherige FNP-Darstellung:	Geplante FNP-Darstellung:		Größe:
Landwirtschaft, Mischbaufläche	Gewerbebaufläche, Mischbaufläche, Grünfläche		4,6 ha
Lage			
<p>Die Fläche liegt am südwestlichen Rand von Bermatingen-Ahausen. Es grenzt im Südosten an die K 7749 an. Im Südwesten verläuft die Seefelder Aach (Gewässer I. Ordnung) und im Nordwesten liegt die freie Landschaft. Im Nordosten der Änderungsfläche liegt die bestehende Mischbaufläche.</p> <p>Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 264/3, 265, 266, 275/1, 275/2, sowie Teile der Flurstücke 9 (Gewässer) und 264 (alle Gemarkung Ahausen).</p>			
Bestandsbeschreibung			
Die Fläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Bäume oder Gehölze sind nicht vorhanden. Das Gelände ist eben. Für das Gebiet ist bereits ein Bebauungsplan im Verfahren.			
Vorbelastungen			
Im Norden ist bereits ein Gewerbebetrieb vorhanden. Vorbelastungen bestehen zudem durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung.			
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 Biotop	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geschützte Streuobstbestände (>1.500 m ²)	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			
Gemäß Regionalplan (1921) liegt das Gebiet teilweise in einem Regionalen Grünzug.	Lage im HQ extrem, HQ 100 ist nicht betroffen		

Beurteilung der Fläche für die Schutzgüter		Bedeutung/ Empfindlichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Erholung: Entlang der Kreisstraße verläuft ein Radweg, der Bermatingen mit Daisendorf und Meersburg verbindet, keine Beeinträchtigung - Gesundheit: keine erheblichen Vorbelastungen vorhanden - Wohnumfeld: Fläche liegt in ca. 200 m Entfernung von Wohngebieten 	
Pflanzen/ biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Bestand: überwiegend Acker mit geringer Bedeutung, junge Obstbäume im O - Schutzgebiete, Biotope, Biotopverbund: nicht betroffen 	
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Artenschutz: keine hochwertigen Strukturen vorhanden, geringe Bedeutung 	
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Flächengröße: 4,6 ha - zusätzliche Zerschneidung, da Fläche in die freie Landschaft ragt 	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Relief: eben - Bodenart: Im Osten: Auenlehm über fluvialen Ablagerungen, im Westen: Auenlehm aus tonreichen Auensedimenten - Natürliche Bodenfruchtbarkeit und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel, Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch → Gesamtbewertung: 2,67 (mittel bis hoch) - Standort für naturnahe Vegetation: nicht hoch oder sehr hoch - Moorböden: nicht betroffen 	
Oberflächen-gewässer	<ul style="list-style-type: none"> - Fließgewässer: Seefelder Aach angrenzend (Gewässerstrukturkartierung: stark verändert) - Überschwemmungsflächen: Lage im HQextrem, HQ100 ist nicht betroffen - Starkregen: bisher keine Informationen vorliegend; voraussichtlich keine Gefährdung aufgrund relativ ebener Umgebungstopographie 	
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Hydrogeolog. Einheit: „Quartäre Becken- und Moränensedimente“ (GWG) - Geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit und Grundwasserneubildungsrate 	
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Ackerfläche dient der Kaltluftbildung, keine siedlungsklimatische Relevanz - Hauptwindrichtung aus Südwesten 	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Exponiertheit: nur von direkt angrenzenden Flächen einsehbar (Relief und angrenzende Gehölze) - Einbindung: Lage angrenzend an bestehende Mischbaufläche - Landschaftsschutzgebiet nicht betroffen 	
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturelle Güter: nicht betroffen bzw. bekannt - Sonstige Sachgüter: Ackerfläche für die landwirtschaftliche Produktion, Vorbehaltsflur I gemäß Flurbilanz 2022 	
Gesamtbeurteilung der Fläche aus umweltfachlicher Sicht		
<p>Es bestehen hohe raumordnerische Restriktionen durch die Lage des Plangebietes innerhalb eines Regionalen Grünzuges. In diesen ist eine Besiedlung ausgeschlossen, insbesondere, wenn sinnvolle Alternativen gegeben sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und die Planung entsprechend angepasst. Die mittel- bis hochwertigen Böden und die zusätzliche Zerschneidungswirkung, sowie die Einstufung als Vorbehaltsflur I führen zu einer mittleren Empfindlichkeit. Ausreichender Abstand zur Aach wird empfohlen, um Entwicklungs-Potential der Aach-Aue insbesondere für den Hochwasserschutz und den Biotopverbund zu erhalten. Dies wird gemäß dem Umweltbericht (Stand 28.02.2023) beachtet.</p>		
<p>Bevorzugt geeignete Fläche mit überwiegend geringer Bedeutung/Empfindlichkeit</p>		

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)	<input type="checkbox"/> Bodengutachten <input type="checkbox"/> Faunistische Untersuchungen, Artengruppen: keine <input type="checkbox"/> Sonstige:
Auswirkungen umgebender Nutzungen auf die Planung	
Negative Wirkungen durch bestehenden Gewerbebetrieb und landwirtschaftliche Nutzung nicht ersichtlich.	
Auswirkungen der Planung auf umgebende Nutzungen	
Das Plangebiet kann über die K7749 verkehrlich erschlossen werden. Der zusätzlich entstehende Verkehr ist voraussichtlich nicht erheblich, wird jedoch durch Ahausen und Bermatingen führen. Wohngebiete liegen in mind. 200 m Entfernung und sind nicht direkt betroffen.	
Landschaftsplanerische Empfehlungen	
<p>Da das Plangebiet an ein Gewässer angrenzt ist auf einen ausreichenden Abstand und eine naturbasierte Gestaltung des Gewässerrandstreifes zu achten. Die Seefelder Aach ist momentan als stark verändertes Gewässer eingestuft. Die Flächen für eine zukünftige Renaturierung sind freizuhalten. Die Baumreihe entlang der Kreisstraße sollte zur Eingrünung erhalten werden.</p> <p>Gemäß Umweltbericht (Stand 28.02.2023) sind im Südwesten zum Gewässer hin und noch Südosten zur Straße hin umfangreiche Grünflächen und Baumpflanzungen vorgesehen.</p>	
Fotodokumentation (Bilder 365°, März 2023)	
	
	<p>Blick von Norden auf angrenzende Straße und Radweg, die Gehölze im Hintergrund liegen außerhalb</p>

2 Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr Bermatingen

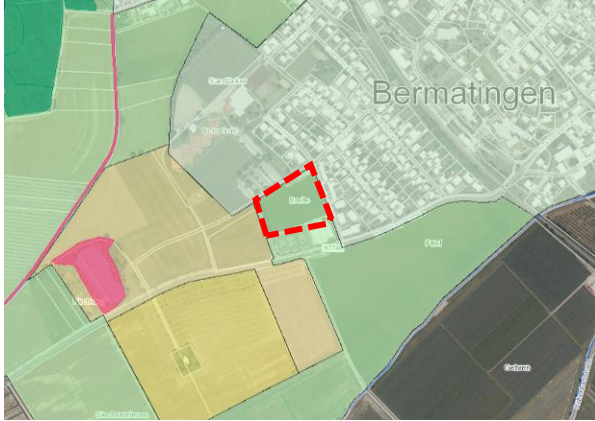

Bisherige FNP-Darstellung:	Geplante FNP-Darstellung:	Größe:	
Landwirtschaft	Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr)	0,8 ha	
Lage			
<p>Am westlichen Ortsrand von Bermatingen soll ein neues, zentrales Feuerwehrgerätehaus errichtet werden. Östlich schließt das Plangebiet an einen Supermarkt an. Im Norden und Osten liegt ein Sportgelände mit Parkplatz, im Westen schließt die freie Landschaft an.</p> <p>Überplant wird das Flurstück 716/71 (Gemarkung Bermatingen).</p>			
Bestandsbeschreibung			
<p>Die Fläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Bäume oder Gehölze sind nicht vorhanden. Das Gelände ist eben. Im Norden ist eine GHD-Leitung, deren Schutzstreifen eingehalten werden muss.</p> <p>Für das Vorhaben befindet sich bereits ein Bebauungsplan im Verfahren.</p>			
Vorbelastungen			
<p>Geringfügige Vorbelastungen bestehen durch die intensive Landwirtschaftliche Nutzung, sowie durch die angrenzende Nutzung der Sportanlagen und des Supermarktes. Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Alt-ablagerung, mit der Bezeichnung „Hallenbad-Sportplatz“, wobei im weiteren Verfahren geklärt werden muss, ob dies Auswirkungen auf die Planung hat.</p>			
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 Biotop	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geschützte Streuobstbestände (>1.500 m ²)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasserschutzgebiete (WSG BERMATINGEN-WIESWEG, Zone IIB)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 / Grünzäsur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			
Lage in der Zone IIB des WSG BERMATINGEN-WIESWEG, Entfernung zur Zone I: rd. 140 m	Lage außerhalb von Hochwassergefahrenflächen		

Beurteilung der Fläche für die Schutzgüter		Bedeutung/ Empfindlichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Erholung: Entlang der angrenzenden Kreisstraße verläuft ein Radweg, der Bermatingen mit Ahausen verbindet, keine Beeinträchtigung - Gesundheit: keine erheblichen Vorbelastungen vorhanden - Wohnumfeld: Fläche liegt in rd. 140 m Entfernung zu Wohngebieten 	
Pflanzen/ biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Bestand: Intensivgrünland mit geringer Bedeutung, keine Gehölze - Schutzgebiete, Biotope, Biotopverbund: nicht betroffen 	
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Artenschutz: keine hochwertigen Strukturen vorhanden 	
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Flächengröße: 0,8 ha - Keine erhebliche zusätzliche Flächenzerschneidung, da zu zwei Seiten bereits bebaute Bereiche angrenzen 	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Relief: eben - In der Bodenfunktionskartierung als Siedlungsfläche klassifiziert. Es werden die Daten der südlich und westlich angrenzenden Flächen herangezogen: - Bodenart: Rigosol-Gley und Braunerde-Gley aus spätglazialen bis holozänen Schwemmmaterialien - Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch, Gesamtbewertung: hoch Standort für naturnahe Vegetation: nicht hoch oder sehr hoch - Moorböden: nicht betroffen 	
Oberflächen-gewässer	<ul style="list-style-type: none"> - Fließgewässer in mind. 300 m Entfernung - Außerhalb von Überschwemmungsflächen - Starkregen: bisher keine Informationen vorliegend; voraussichtlich keine Gefährdung durch relativ ebene Umgebungstopographie 	
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Hydrogeolog. Einheit: „Quartäre Becken- und Moränensedimente“ (GWG) - Mittlere Wasserdurchlässigkeit und Grundwasserneubildungsrate - Lage in der Zone IIB des WSG BERMATINGEN-WIESWEG, Entfernung zur Zone I: rd. 140 m, eine Bebauung im WSG ist gemäß seiner Verordnung nicht zulässig. Es ist eine Befreiung von den Verboten nötig. 	
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Ackerfläche dient der Kaltluftbildung, aufgrund der Topografie kein wesentlicher Kaltluftabfluss und keine siedlungsklimatische Relevanz - Hauptwindrichtung aus Südwesten und Südosten 	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Von der freien Landschaft aus gut einsehbar - Einbindung: Lage angrenzend an Sportanlage und Gewerbefläche - Landschaftsschutzgebiete nicht betroffen - Lage außerhalb von Regionalem Grünzug oder Grünzäsur 	
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturelle Güter: nicht betroffen bzw. bekannt - Sonstige Sachgüter: Ackerfläche für die landwirtschaftliche Produktion 	
Gesamtbeurteilung der Fläche aus umweltfachlicher Sicht		
Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der Lage in der Zone IIB eines Wasserschutzgebietes und gegenüber einer Versiegelung der hochwertigen Böden. Die übrigen Schutzgüter sind ohne wesentliche Restriktionen.		
Bedingt geeignete Fläche mit überwiegend hoher Bedeutung/Empfindlichkeit		

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, Artengruppen: keine <input type="checkbox"/> Sonstige:
Auswirkungen umgebender Nutzungen auf die Planung	
Negative Wirkungen durch den bestehenden Gewerbebetrieb, die Sportanlage, sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung sind nicht ersichtlich.	
Auswirkungen der Planung auf umgebende Nutzungen	
Das Plangebiet kann über die K7749 verkehrlich erschlossen werden. Der zusätzlich entstehende Verkehr ist nicht erheblich. Wohngebiete liegen in mind. 300 m Entfernung und sind nicht direkt betroffen.	
Landschaftsplanerische Empfehlungen	
Da das Plangebiet den zukünftigen Ortsrand markiert wird eine ansprechende Eingrünung empfohlen.	
Fotodokumentation (Bilder 365°, März 2023)	
	
Die Fläche wird als Intensivgrünland genutzt	Nördlich grenzen Sportanlage an
	
Im Osten liegt ein Supermarkt mit Parkplatz	Westlich liegen Gehölze an einem Fischteich (rechts hinten im Bild)

8 Wohnbaufläche Breite Bermatingen

Bisherige FNP-Darstellung:	Geplante FNP-Darstellung:	Größe:	
Grünfläche (Sportplatz)	Wohnbaufläche	0,8 ha	
Lage			
<p>Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Bermatingen. Es ist bereits mit einem Sportplatz (Rasenplatz) bebaut.</p> <p>Im Nordwesten grenzen weitere Sportanlagen an. Im Nordosten liegt Wohnbebauung, im Süden ein Gewerbegebiet (Supermarkt mit Parkplatz) und im Westen die freie Landschaft.</p> <p>Überplant wird das Flurstück 716/67 (Gemarkung Bermatingen).</p>			
Bestandsbeschreibung			
<p>Die Fläche wird als Sportplatz genutzt. Im Norden ist ein Sportgebäude vorhanden. Im Norden und Süden sind insgesamt acht Einzelbäume vorhanden. Das Spielfeld ist von Hecken eingefasst. Das Gelände ist anthropogen überformt und eben.</p>			
Vorbelastungen			
<p>Vorbelastungen bestehen durch die anthropogene Überformung des Reliefs, Verdichtung des Bodens, intensive Nutzung als Rasenplatz und Störungen durch die sportliche Nutzung. Zudem bestehen Vorbelastungen durch das angrenzende Gewerbegebiet (Lärm, Licht).</p>			
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 Biotop	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geschützte Streuobstbestände (>1.500 m ²)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasserschutzgebiet BERMATINGEN-WIESWEG (Nr. 435.123)	<input checked="" type="checkbox"/> (Zone III/IIIA)	<input type="checkbox"/>	<input 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 / Grünzäsur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			
Lage in der Zone III/IIIA des WSG BERMATINGEN-WIESWEG (Nr. 435.123)	Lage außerhalb von Hochwassergefahrenflächen		

Beurteilung der Fläche für die Schutzgüter		Bedeutung/ Empfindlichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Freizeit: keine Erholungseinrichtungen, Wander- oder Radwege vorhanden, dient der sportlichen Nutzung - Gesundheit: Belastung mit Schallimmissionen sind zu prüfen (Einzelhandel), Belastung durch Straßenverkehrslärm der K7749 - Wohnumfeld: Fläche ist eingezäunt und hat deshalb eine untergeordnete Bedeutung als Wohnumfeld 	
Pflanzen/ biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Bestand: Sportplatz mit geringer Bedeutung, Im Norden sind drei Einzelbäume mittleren Alters vorhanden. Um den Sportplatz herum ist eine geschnittene Hecke - Schutzgebiete, Biotopverbund: nicht betroffen 	
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Artenschutz: keine hochwertigen Strukturen vorhanden, häufige Störungen durch intensive sportliche Nutzung und angrenzende gewerbliche Nutzung 	
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Flächengröße: 0,8 ha, anthropogen überformt und verdichtet - Keine zusätzliche Flächenzerschneidung, da bereits bebaut und zu drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben 	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Relief: anthropogen überformt, eben - Bodenart: kein natürlicher Boden vorhanden, angrenzend Rigosol-Gley, Braunerde-Gley und Gley aus Schwemmsedimenten und limnischen Ablagerungen - Moorböden: nicht betroffen 	
Oberflächen- gewässer	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Fließgewässer betroffen - Außerhalb von Überschwemmungsflächen - Starkregen: bisher keine Informationen vorliegend; voraussichtlich keine Gefährdung durch ebene Umgebungstopographie 	
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Hydrogeolog. Einh.: „Quartäre Becken- und Moränensedimente (GWG)“ - Mittlere Wasserdurchlässigkeit und Grundwasserneubildungsrate - Lage in der Zone III/IIIA des WSG BERMATINGEN-WIESWEG (Nr. 435.123), Entfernung zum Brunnen II: rd. 270 m, Zone IIIA beinhaltet ein Verbot baulicher Anlagen. 	
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Kaltluftabfluss aufgrund Topografie - Hauptwindrichtung aus Südosten, bzw. Südwesten 	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche ist von Ahausen aus kommend gut einsehbar - Einbindung: ansprechende Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes - Landschaftsschutzgebiet nicht betroffen - Lage außerhalb von Regionalem Grünzug oder Grünzäsur 	
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturelle Güter: nicht betroffen bzw. bekannt - Sonstige Sachgüter: Sportplatz mit Gebäude 	
Gesamtbeurteilung der Fläche aus umweltfachlicher Sicht		
Es besteht eine hohe Empfindlichkeit aufgrund der Lage in der Zone III/IIIA eines WSG mit Verbot der Errichtung baulicher Anlagen. Die übrigen Schutzgüter sind ohne wesentliche Restriktionen. Schallimmissionsbelastung ist zu prüfen.		
Geeignete Fläche mit überwiegend geringer Bedeutung/Empfindlichkeit		

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 checked="" type="checkbox"/> Immissionsgutachten (Lärm)	<input type="checkbox"/> Bodengutachten: Baugrunduntersuchung <input type="checkbox"/> Faunistische Untersuchungen, Artengruppen: keine <input type="checkbox"/> Sonstige:
Auswirkungen umgebender Nutzungen auf die Planung	
Im Norden grenzt eine Sportanlage mit Parkplatz und Tennisplätzen und im Süden ein Supermarkt an. Hierdurch entstehen Licht- und Lärmemissionen. Die Lärmschutzgrenzwerte müssen eingehalten werden.	
Auswirkungen der Planung auf umgebende Nutzungen	
Durch die zusätzliche Wohnbebauung wird sich der Anliegerverkehr leicht erhöhen. Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen.	
Landschaftsplanerische Empfehlungen	
Da das Plangebiet den zukünftigen Ortsrand markiert wird eine ansprechende Eingrünung empfohlen.	
Fotodokumentation (Bilder 365°, Oktober 2023)	
	

3 Gewerbeerweiterung Deggenhausen

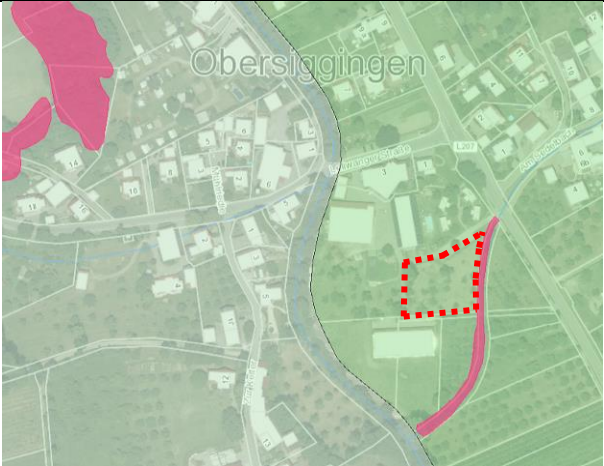

Bisherige FNP-Darstellung:	Geplante FNP-Darstellung:		Größe:
Landwirtschaft	Gewerbebaufläche		0,61 ha
Lage			
<p>Die Fläche liegt im Norden von Deggenhausen. Sie grenzt im Norden und Westen an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Im Osten grenzt die freie Landschaft an. Im Südwesten grenzen Wohngebäude an.</p> <p>Der Änderungsbereich umfasst einen Teil des Flurstückes 55 (Gemarkung Deggenhausen). Ziel ist die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes.</p>			
Bestandsbeschreibung			
<p>Die Fläche wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Diese ist als Fettwiese mittlerer Standorte anzusprechen und von mittlerer Bedeutung. Im Änderungsbereich ist ein Obstbaum vorhanden.</p> <p>Das Gelände steigt von Westen nach Osten hin an (Steigung rd. 8 %).</p>			
Vorbelastungen			
Vorbelastungen bestehen durch die angrenzenden Gewerbebetriebe.			
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 Biotop	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geschützte Streuobstbestände (>1.500 m ²)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasserschutzgebiete (Zone III B des WSG DEGGENHAUSERTAL-Wittenhofen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lage in der Zone III B des WSG DEGGENHAUSERTAL-Wittenhofen			

Beurteilung der Fläche für die Schutzgüter		Bedeutung/ Empfindlichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Erholung: keine Erholungseinrichtungen, Rad- oder Wanderwege tangiert - Gesundheit: mögliche Vorbelastungen durch angrenzendes Gewerbe - Wohnumfeld: durch landwirtschaftliche Nutzung keine besondere Bedeutung als Wohnumfeld - Nächstes Wohngebiet in rd. 400 m Entfernung (Mischgebiet angrenzend) 	
Pflanzen/ biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Bestand: Fettwiese mittlerer Standorte mit mittlerer Bedeutung, am östlichen Rand artenreicher und magerer, ein vitaler Birnbaum mittleren Alters - Schutzgebiete, Biotope, Biotopverbund: nicht betroffen 	
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Birnbaum ohne wertgebendes Totholz, mittelwertiges Grünland, keine besondere Bedeutung 	
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Flächengröße: 0,61 ha - Durch angrenzende Bebauung zu zwei Seiten keine zusätzliche Zerschneidungswirkung 	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Relief: von Westen nach Osten ansteigend, 8 % Steigung - Bodenart: Pseudogley-Kolluvium aus Schwemmsedimenten - Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel - Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch - Gesamtbewertung: mittel bis hoch (2,5) - Standort für naturnahe Vegetation: nicht hoch oder sehr hoch - Moorböden: nicht betroffen 	
Oberflächen-gewässer	<ul style="list-style-type: none"> - Fließgewässer: Schwarzenbach angrenzend - Überschwemmungsflächen: nicht betroffen - Starkregen: bisher keine Informationen vorliegend 	
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Hydrogeolog. Einheit: „Fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland“ (GWL) - Geringe Wasserdurchlässigkeit und Grundwasserneubildungsrate - Lage im WSG DEGGENHAUSERTAL-Wittenhofen, Zone IIIB 	
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Wiesenfläche dient der Kaltluftbildung, durch den Wegfall entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung des Siedlungskörpers - Hauptwindrichtung aus Norden / Nordosten 	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Exponiertheit: nur von direkt angrenzenden Flächen einsehbar (angrenzende Gehölze und Bebauung) - Einbindung: Lage am Ortsrand, angrenzend Streuobstbestand - Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen 	
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturelle Güter: nicht betroffen bzw. bekannt - Sonstige Sachgüter: Wiesenfläche für die landwirtschaftliche Produktion, ein Obstbaum, Vorbehaltsflur II gemäß Flurbilanz 2022 	
Gesamtbeurteilung der Fläche aus umweltfachlicher Sicht		
Es bestehen mittlere Empfindlichkeiten gegenüber der Lage des Plangebietes auf mittel- bis hochwertigen Böden und mittel- bis hochwertigen Biototypen. Ein ausreichender Abstand zum Schwarzenbach ist einzuhalten. Bei der weiteren Planung ist die bewegte Topographie zu beachten.		
Bevorzugt geeignete Fläche mit überwiegend geringer Bedeutung/Empfindlichkeit		

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 checked="" type="checkbox"/> Faunistische Untersuchungen, Artengruppen: Vögel, Fledermäuse <input type="checkbox"/> Sonstige:
Auswirkungen umgebender Nutzungen auf die Planung	
Mögliche Lärmemissionen des angrenzenden Gewerbegebietes.	
Auswirkungen der Planung auf umgebende Nutzungen	
Für das angrenzende Wohngebiet verdichtet sich die gewerbliche Nutzung.	
Landschaftsplanerische Empfehlungen	
Erhalt des Birnbaumes und der Gehölze entlang des Schwarzenbaches, Ausweisen des Gewässerrandstreifens als Grünfläche, Eingrünung	
Fotodokumentation (Bilder 365°, März 2023)	
	
Im Nordosten ist ein Birnbaum vorhanden	Im N und W grenzt die bestehende Bebauung an
	
Im Norden grenzt der Schwarzenbach an	Blick nach Süden

4 Sonderbaufläche Campingplatz und Ferienhaussiedlung Obersiggingen

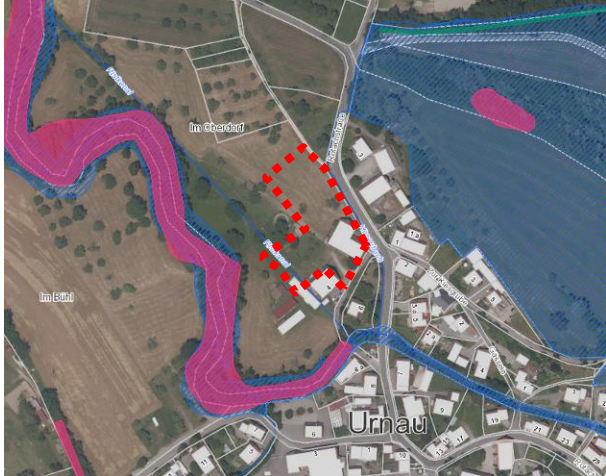
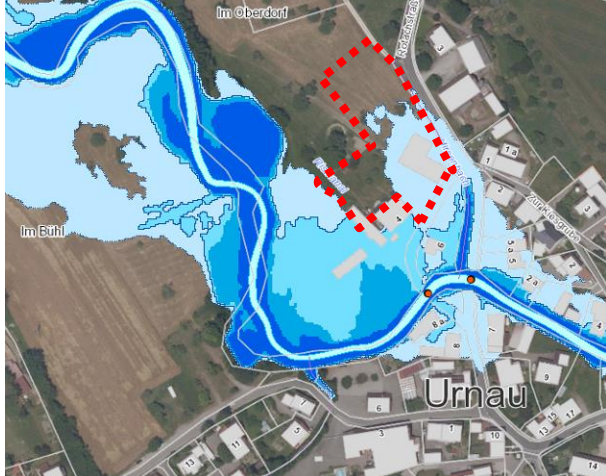
Bisherige FNP-Darstellung:	Geplante FNP-Darstellung:		Größe:
Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „Ferienhaussiedlung“	Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „Campingplatz und Ferienhaussiedlung“		0,3 ha
Lage			
<p>Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Obersiggingen, südlich des Gasthofes Sternen. Überplant wird das Flurstück 409 (Gmk Deggenhausen). Die Fläche wird momentan als Streuobstwiese genutzt und ist im FNP als „Ferienhaussiedlung“ ausgewiesen. Ziel ist die Ausweisung als „Campingplatz und Ferienhaussiedlung“.</p> <p>Im Norden liegt die Siedlungsfläche von Obersiggingen. Im Westen liegt eine Streuobstwiese und dahinter die Deggenhauser Aach und die Siedlungsfläche von Obersiggingen. Im Süden liegen eine Maschinenhalle und dahinter die freie Landschaft mit Obstwiesen. Im Osten liegen der Sedelbach und dahinter ebenfalls die freie Landschaft mit Obstwiesen.</p>			
Bestandsbeschreibung			
Das Flurstück wird landwirtschaftlich als Streuobstwiese genutzt. Gemäß FNP wäre eine Bebauung mit einer Ferienhaussiedlung möglich.			
Vorbelastungen			
Vorbelastungen bestehen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung in üblichem Umfang.			
Schutzgebiete/Vorranggebiete	innerhalb	angrenzend	Voraussichtlich nicht betroffen
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet „Rotachtal Bodensee“ (Nr. 8222342)	<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 („Sedelbach südlich Obersiggingen“ (Nr. 182224350544)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschützte Streuobstbestände (>1.500 m ²)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserschutzgebiete (DEGGENHAUSERTAL-Wittenhofen, Nr. 435.138, Zone III/IIIA)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 / Grünzäsur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			
Lage angrenzend an Geschütztes Biotop und innerhalb WSG Zone III/IIIA	Überflutungsflächen sind nicht betroffen		

Beurteilung der Fläche für die Schutzgüter		Bedeutung/ Empfindlichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Erholung: entlang der östl. angrenzenden L 207 ist ein Radweg ausgewiesen - Gesundheit: keine erheblichen Vorbelastungen vorhanden - Wohnumfeld: keine Bedeutung als Wohnumfeld, Bedeutung für die angrenzenden Ferienwohnungen 	
Pflanzen/ biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Bestand: Wiese und Baumbestand mit mittlerer bis hoher Bedeutung, Schutz als Streuobstbestand, Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz erforderlich - geschütztes Biotop (Sedelbach) angrenzend - Flächen des Landesweiten Biotopverbundes nicht betroffen 	
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Quartiere für Fledermäuse in Bäumen möglich - Mögliche Relevanz der Bäume als Brutplätze für Vögel 	
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Flächengröße: 0,3 ha, nicht bebaut, aber Bebauung gemäß FNP möglich - Keine erhebliche zusätzliche Flächenzerschneidung, da Lage im Zusammenhang mit Hofstelle 	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Relief: eben - Bodenart: Pseudogley-Kolluvium und Gley-Kolluvium aus Schwemmsedimenten - Bodenfunktionen: Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch Gesamtbewertung: mittel bis hoch (2,5) Standort für naturnahe Vegetation: nicht hoch oder sehr hoch - Moorböden: nicht betroffen 	
Oberflächen-gewässer	<ul style="list-style-type: none"> - Sedelbach (Gewässer II.ter Ordnung) östlich angrenzend, Deggenhauser Aach (Gewässer II.ter Ordnung) rd. 60 m westlich - Außerhalb von Überflutungsflächen bis HQ100 - Starkregen: bisher keine Informationen vorliegend 	
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Hydrogeolog. Einh.: „Fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland“ (GWL) - Geringe Wasserdurchlässigkeit und Grundwasserneubildungsrate - Lage in Zone III/IIIA des WSG DEGGENHAUSERTAL-Wittenhofen, Nr. 435.138. Laut Höherer Wasserbehörde besteht kein grundsätzliches Bauverbot. 	
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Bäume dienen der Staubfilterung und Frischluftbildung; kein wesentlicher Kaltluftabfluss und keine siedlungsklimatische Relevanz - Hauptwindrichtung aus Nordosten und Südwesten 	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Sichtbarkeit wird durch angrenzende Bebauung und Obstwiesen eingeschränkt - Landschaftsschutzgebiet nicht betroffen, außerhalb des Regionalen Grünzug 	
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturelle Güter: nicht ersichtlich - Sonstige Sachgüter: Streuobstfläche für die landwirtschaftliche Produktion 	
Gesamtbeurteilung der Fläche aus umweltfachlicher Sicht		
<p>Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der Lage in der Zone III/IIIA eines Wasserschutzgebietes und eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber der Überplanung mittel- bis hochwertiger Obstbäume (Pflanzen, Tiere, Biotope) und Versiegelung mittelwertiger Böden. Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz erforderlich (Streuobst). Die übrigen Schutzgüter sind ohne wesentliche Restriktionen.</p>		
<p>Geeignete Fläche mit einer mittleren Bedeutung/Empfindlichkeit</p>		

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 checked="" type="checkbox"/> Faunistische Untersuchungen, Artengruppen: Vögel, Fledermäuse <input type="checkbox"/> Sonstige:
Auswirkungen umgebender Nutzungen auf die Planung	
Negative Wirkungen auf den geplanten Campingplatz und die geplanten Ferienhäuser durch die angrenzende Hofstelle (Geruch, Schall) sind nicht auszuschließen.	
Auswirkungen der Planung auf umgebende Nutzungen	
<p>Durch die Planung soll das jetzige Angebot an Gästezimmern und Ferienwohnungen des Hofgutes um einen kleinen Campingplatz und zusätzliche Ferienhäuser ausgeweitet werden.</p> <p>Durch die zusätzliche Bebauung entsteht zusätzlicher An- und Abreiseverkehr. Dieser ist gemessen an den Vorbelastungen nicht erheblich. Erhebliche Schadstoff- oder Lärmemissionen sind nicht ersichtlich.</p> <p>Durch die zusätzliche Bebauung entsteht eine zusätzliche Beleuchtung im Außenbereich.</p>	
Landschaftsplanerische Empfehlungen	
<p>Erhalt möglichst vieler Obstbäume zur Ein- und Durchgrünung und als Schattenspender.</p> <p>Belassen eines mindestens 10 m breiten Pufferstreifens zum Sedelbach im Osten hin.</p>	

5 Sonderbaufläche Alte Mühle Urnau

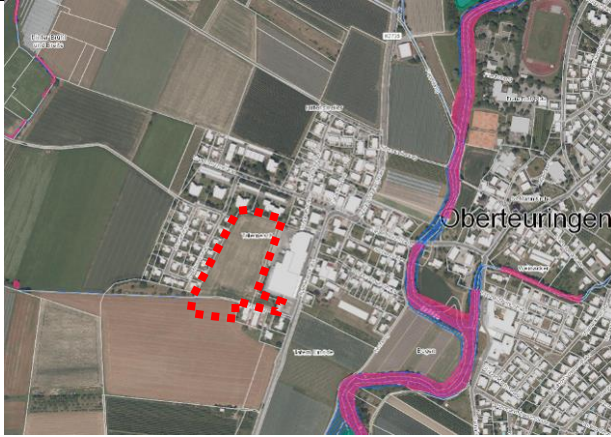
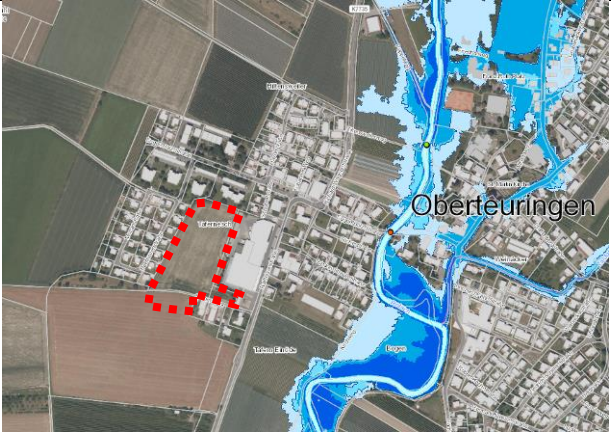
Bisherige FNP-Darstellung:	Geplante FNP-Darstellung:		Größe:
Mischbaufläche	Sonderbaufläche		0,68 ha
Lage			
<p>Die Alte Mühle liegt am nördlichen Ortsrand von Urnau. Das Anwesen soll wiederbelebt und durch vielfältige Nutzungen ergänzt werden (z.B. Galerie, Eventhalle, Weinstube, Gästezimmer, Wohnen, Hofladen...). Überplant wird das Flurstück 106 (Gemarkung Urnau).</p> <p>Östlich schließt Wohnbebauung an. Im Süden und Westen liegt die Rotach, im Norden schließt die freie Landschaft mit Obstwiesen an.</p>			
Bestandsbeschreibung			
<p>Auf dem Anwesen der Alten Mühle sind bereits ein Haupt- und mehrere Nebengebäude vorhanden. Die übrige Fläche wird als Wiese genutzt, es sind mehrere alte Einzelbäume vorhanden.</p>			
Vorbelastungen			
<p>Vorbelastungen bestehen durch die angrenzende L 204 (5.078 KFZ in 24 h, Bundesweite Straßenverkehrszählung 2015), sowie ggf. das angrenzende Gewerbegebiet.</p>			
Schutzgebiete/Vorranggebiete	innerhalb	angrenzend	Voraussichtlich nicht betroffen
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet „Rotachtal Bodensee“ (Nr. 8222342)	<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 (Rotach oberhalb und unterhalb von Urnau (Nr. 182224350824)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geschützte Streuobstbestände (>1.500 m ²)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasserschutzgebiete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fachplan Landesweiter Biotopverbund (Kernfläche mittlerer Standorte angrenzend)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Überschwemmungsflächen bis HQ100	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Regionaler Grünzug / Grünzäsur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			
FFH-Gebiet „Rotachtal Bodensee“ (Nr. 8222342) + Geschütztes Biotop „Rotach oberhalb und unterhalb von Urnau“ (Nr. 182224350824) in rd. 35 m Entfernung	Überschwemmungsflächen bis HQ100 außerhalb des Plangebietes		

Beurteilung der Fläche für die Schutzgüter		Bedeutung/ Empfindlichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Erholung: entlang der L 204 ist ein Wander- und Radweg ausgewiesen - Gesundheit: keine erheblichen Vorbelastungen vorhanden - Wohnumfeld: östlich grenzen Wohngebäude an, da das Plangebiet ein Privatgrundstück ist besteht keine Bedeutung als Wohnumfeld 	
Pflanzen/ biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Bestand: Gebäude und versiegelte Flächen mit geringer Bedeutung, Wiese und Baumbestand mit mittlerer bis hoher Bedeutung, einige sehr alte und erhaltenswürdige Bäume (überwiegend angrenzend) - FFH-Gebiet und geschütztes Biotop in rd. 35 m Entfernung - Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte angrenzend 	
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Quartiere für Fledermäuse in Gebäuden und Bäumen möglich - Mögliche Relevanz für Vögel durch alte Bäume im Plangebiet und Gehölze entlang der Rotach in rd. 35 m Entfernung 	
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Flächengröße: 0,68 ha - Keine erhebliche zusätzliche Flächenzerschneidung, da bereits bebaut 	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Relief: eben - Bodenart: Brauner Auenboden (Vega), verbreitet mit Vergleyung im nahen Untergrund, der aus Auelehm entstanden ist - Bodenfunktionen: Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch, Gesamtbewertung: mittel bis hoch (2,67) Standort für naturnahe Vegetation: nicht hoch oder sehr hoch - Moorböden: nicht betroffen 	
Oberflächen-gewässer	<ul style="list-style-type: none"> - Hirschenbach im Osten angrenzend, ehem. Mühlkanal quert das Plangebiet, Rotach liegt in rd. 50 m Entfernung - Angrenzend Überflutungsflächen bis HQ100 - Starkregen: bisher keine Informationen vorliegend 	
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Hydrogeolog. Einh.: „Fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland“ (GWL) - Mittlere Wasserdurchlässigkeit und Grundwasserneubildungsrate - Wasserschutzgebiete nicht betroffen 	
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Bäume dienen der Staubfilterung und Frischluftbildung; kein wesentlicher Kaltluftabfluss und keine siedlungsklimatische Relevanz - Hauptwindrichtung aus Südwesten 	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Durch angrenzende Gehölze gute Eingrünung zur Landschaft hin, Sichtbarkeit nur vom Siedlungsbereich aus - Landschaftsschutzgebiet nicht betroffen, außerhalb des Regionalen Grünzug 	
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturelle Güter: Alte Mühle, wird durch neue Nutzung erhalten - Sonstige Sachgüter: Wiesenfläche für die landwirtschaftliche Produktion, Vorbehaltsflur II gemäß Flurbilanz 2022 	
Gesamtbeurteilung der Fläche aus umweltfachlicher Sicht		
<p>Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung der mittel- bis hochwertigen Böden. Zudem sind im Gebiet mittel- bis hochwertige Biotopstrukturen vorhanden, die auch eine mittlere bis hohe Relevanz für Tiere haben. Angrenzend liegen Hochwasser-Flächen bis HQ100. Die übrigen Schutzgüter sind ohne wesentliche Restriktionen.</p>		
<p>Geeignete Fläche mit einer mittleren Bedeutung/Empfindlichkeit</p>		

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



Voraussichtlicher weiterer Untersuchungsbedarf	
<input type="checkbox"/> Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG <input checked="" type="checkbox"/> Natura 2000-Vorprüfung/-Erheblichkeitsprüfung <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input type="checkbox"/> Immissionsgutachten (Lärm, Geruch, Schadstoffe, Licht)	<input type="checkbox"/> Bodengutachten: Baugrunduntersuchung <input checked="" type="checkbox"/> Faunistische Untersuchungen, Artengruppen: Vögel, Fledermäuse <input type="checkbox"/> Sonstige:
Auswirkungen umgebender Nutzungen auf die Planung	
Negative Wirkungen durch die angrenzenden Wohngebiete sind nicht ersichtlich.	
Auswirkungen der Planung auf umgebende Nutzungen	
Durch die Planung soll das ehemalige Mühlen-Anwesen wieder einer Nutzung zugeführt werden. Mögliche Nutzungen sind Galerie, Eventhalle, Weinstube, Gästezimmer, Wohnen und ein Hofladen. Hierdurch entsteht zusätzlicher Verkehr. Da angrenzend die L 204 liegt ist dieser jedoch nicht erheblich. Durch eine Nutzung als Lokalität für Feste können Lärmemissionen entstehen. Erhebliche Schadstoffemissionen sind nicht ersichtlich.	
Landschaftsplanerische Empfehlungen	
Grünfläche als Puffer zur Rotach, keine Beleuchtung der Gehölze entlang der Rotach, Eingrünung nach Norden / Osten, Erhalt der Bäume, keine zusätzliche Bebauung im Überschwemmungsbereich	
Fotodokumentation (Bilder 365°, März 2023)	
	
Blick auf die bestehenden Gebäude	Neben den Gebäuden sind mehrere ältere Obstbäume vorhanden
	
Im Westen liegt die Rotach mit begleitenden Gehölzen	Im Norden geht ein Fußweg über den Hirschenbach und in die freie Landschaft über

6 Wohnbaufläche Westlich Brahmweg



Bisherige FNP-Darstellung:	Geplante FNP-Darstellung:		Größe:
Landwirtschaft	Wohnbaufläche, Mischbaufläche		2,6 ha
Lage			
<p>Das Plangebiet befindet sich im Westen von Oberteuringen. Es ist bereits zu drei Seiten von Bebauung umgeben. Im Norden und Westen grenzt Wohnbebauung an, im Osten liegt ein Gewerbegebiet mit Supermarkt, Gartenmarkt, Parkplatz und Tankstelle. Nach Süden hin grenzt die freie Landschaft mit Ackerflächen an. Überplant werden die Flurstücke 2521 und 2521/2 (Gemarkung Oberteuringen).</p>			
Bestandsbeschreibung			
<p>Die Fläche wird landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Es sind keine Bäume oder Gehölze vorhanden. Das Gelände ist eben.</p>			
Vorbelastungen			
<p>Vorbelastungen bestehen durch die intensive Landwirtschaftliche Nutzung, sowie durch das angrenzende Gewerbegebiet (Lärm, Licht).</p>			
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 Biotop	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geschützte Streuobstbestände (>1.500 m ²)	<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 / Grünzäsur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			
Lage außerhalb von Schutzgebieten	Lage außerhalb von Hochwassergefahrenflächen		

Beurteilung der Fläche für die Schutzgüter		Bedeutung/ Empfindlichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Erholung: keine Erholungseinrichtungen, Wander- oder Radwege vorhanden - Gesundheit: Belastung mit Schallimmissionen sind zu prüfen (Einzelhandel), Belastung durch Straßenverkehrslärm - Wohnumfeld: Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und hat deshalb eine untergeordnete Bedeutung als Wohnumfeld 	
Pflanzen/ biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Bestand: Acker mit geringer Bedeutung, keine Gehölze - Schutzgebiete, Biotope, Biotopverbund: nicht betroffen 	
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Artenschutz: keine hochwertigen Strukturen vorhanden, häufige Störungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und angrenzende gewerbliche Nutzung, keine Relevanz für Offenlandbrüter wegen angrenzender Bebauung 	
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Flächengröße: 2,6 ha - Keine erheblich zusätzliche Flächenzerschneidung, da zu zwei Seiten bereits bebaute Bereiche angrenzen 	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Relief: eben - Bodenart: Brauner Auenboden-Auengley und Auengley aus Auenlehm - Bodenfunktionen: Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel Filter und Puffer für Schadstoffe: sehr hoch Gesamtbewertung: mittel bis hoch (2,67) Standort für naturnahe Vegetation: nicht hoch oder sehr hoch - Moorböden: nicht betroffen 	
Oberflächen- gewässer	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Fließgewässer betroffen - Außerhalb von Überschwemmungsflächen - Starkregen: bisher keine Informationen vorliegend; voraussichtlich keine Gefährdung durch relativ ebene Umgebungstopographie 	
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Hydrogeolog. Einh.: „Fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland“ (GWL) - Geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit und Grundwasserneubildungsrate - Keine Wasserschutzgebiete betroffen 	
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Kein wesentlicher Kaltluftabfluss und keine siedlungsklimatische Relevanz - Hauptwindrichtung aus Nordosten 	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche ist von der freien Landschaft aus gut einsehbar, westlich an das Plangebiet angrenzend sind Gehölze vorhanden, die das dort befindliche Wohngebiet eingrünen - Einbindung: ansprechende Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes - Landschaftsschutzgebiet nicht betroffen - Lage außerhalb von Regionalem Grünzug oder Grünzäsur 	
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturelle Güter: nicht betroffen bzw. bekannt - Sonstige Sachgüter: mittel- bis hochwertige Ackerfläche für die landwirtschaftliche Produktion, nicht in Flurbilanz 2022 enthalten 	
Gesamtbeurteilung der Fläche aus umweltfachlicher Sicht		
Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung der mittel- bis hochwertigen Böden. Die übrigen Schutzgüter sind ohne wesentliche Restriktionen. Schallimmissionsbelastung ist zu prüfen.		
Bevorzugt geeignete Fläche mit überwiegend geringer Bedeutung/Empfindlichkeit		




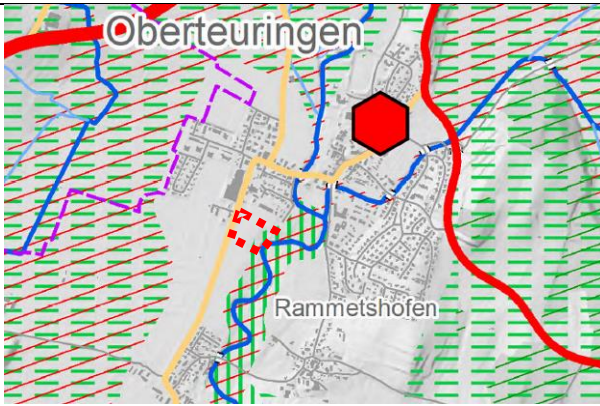
Legende	Gering	Mittel	Hoch	Sehr hoch
---------	--------	--------	------	-----------

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, Artengruppen: keine <input type="checkbox"/> Sonstige:
Auswirkungen umgebender Nutzungen auf die Planung	
Im Osten grenzen ein Supermarkt, ein Gartenmarkt und eine Tankstelle, sowie ein Parkplatz an. Hierdurch entstehen Licht-, Lärm und ggf. Geruchsemissionen. Die Lärmschutzgrenzwerte müssen eingehalten werden.	
Auswirkungen der Planung auf umgebende Nutzungen	
Durch die zusätzliche Wohnbebauung wird sich der Anliegerverkehr leicht erhöhen. Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen.	
Landschaftsplanerische Empfehlungen	
Da das Plangebiet den zukünftigen Ortsrand markiert wird eine ansprechende Eingrünung empfohlen.	
Fotodokumentation (Bilder 365°, Juni 2009)	
	
Bestehende Nutzung: Acker und kleine Intensivobstanlage im Süden	Im Hintergrund ist die Baumreihe zum Supermarkt zu erkenne (Blick nach Osten)

7 Wohnbaufläche Östlich Brahmweg Oberteuringen

Bisherige FNP-Darstellung:		Geplante FNP-Darstellung:		Größe:
Landwirtschaft		Wohnbaufläche		2,1 ha
Lage				
<p>Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Oberteuringen und ist bereits von zwei Seiten von Bebauung umgeben. Überplant wird ein Teilbereich des Flurstückes 2236 (Gemarkung Oberteuringen).</p> <p>Im Norden liegt hinter einer kleinen Freifläche, auf der zeitweise ein Gewächshaus stand, Wohnbebauung. Im Westen liegen Wohngebäude und ein Gartenmarkt. Nach Süden und Osten grenzen die freie Landschaft mit Intensivobstanlagen und die von Gehölzen begleitete Rotach an.</p>				
Bestandsbeschreibung				
Die Fläche wird landwirtschaftlich als Intensivobstanlage genutzt. Außerhalb der Intensivobstanlage sind keine Bäume vorhanden. Das Gelände ist eben.				
Vorbelastungen				
Vorbelastungen bestehen durch die intensive Landwirtschaftliche Nutzung, sowie durch die angrenzende Tankstelle (Lärm, Licht, Geruch) und die angrenzende K 7735.				
Schutzgebiete/Vorranggebiete	innerhalb	angrenzend	Voraussichtlich nicht betroffen	
Natura 2000-Gebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Geschützte Streuobstbestände (>1.500 m ²)	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Regionalplan (2023): Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und Grünzäsur ragt ins Plangebiet (jedoch Ausweisung einer Grünfläche), Abbildungen siehe am Ende des Steckbriefes.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				
FFH-Gebiet „Rotachtal Bodensee“ (Nr. 8222342) und geschütztes Biotop „Rotach mit begleitendem Gehölzsaum südlich Neuhaus“ (Nr. 182224354920) angrenzend	Hochwassergefahrenfläche HQ100 im Plangebiet, der HQ100-Bereich wird als Grünfläche ausgewiesen und nicht bebaut.			

Beurteilung der Fläche für die Schutzgüter		Bedeutung/ Empfindlichkeit		
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Erholung: keine Erholungseinrichtungen vorhanden. Der östlich angrenzende Kirchweg ist als Radweg ausgewiesen. Es entsteht keine Beeinträchtigung. - Gesundheit: Vorbelastungen durch angrenzende Straße und Tankstelle, Bodenbelastung durch Intensivobst ist zu prüfen. - Wohnumfeld: Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und hat deshalb eine untergeordnete Bedeutung als Wohnumfeld 			
Pflanzen/ biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Bestand: Intensivobstanlage mit geringer Bedeutung, keine Gehölze - Biotopverbund: nicht betroffen - Schutzgebiete: östl. angr. liegen ein FFH-Gebiet und ein geschütztes Biotop 			
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Artenschutz: keine hochwertigen Strukturen vorhanden, häufige Störungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und angrenzende gewerbliche Nutzung, keine Relevanz für Offenlandbrüter wegen Intensivobstanlage 			
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Flächengröße: 2,1 ha - Keine erheblich zusätzliche Flächenzerschneidung 			
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Relief: eben - Bodenart: Brauner Auenboden-Auengley und Auengley aus Auenlehm - Bodenfunktionen: Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch Gesamtbewertung: mittel bis hoch (2,67) Standort für naturnahe Vegetation: nicht hoch oder sehr hoch - Moorböden: nicht betroffen 			
Oberflächen-gewässer	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Fließgewässer betroffen, Rotach liegt südöstlich in rd. 15 m Entf. - Lage von Überschwemmungsflächen bis HQ 100 im SO des Plangebietes - Starkregen: bisher keine Informationen vorliegend; voraussichtlich keine Gefährdung durch relativ ebene Umgebungstopographie 			
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Hydrogeolog. Einh.: „Fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland“ (GWL) - Geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit und Grundwasserneubildungsrate - Keine Wasserschutzgebiete betroffen 			
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Kein wesentlicher Kaltluftabfluss und keine siedlungsklimatische Relevanz - Hauptwindrichtung aus Nordosten 			
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Eingrünung durch Gehölze entlang der Rotach, nach Süden fehlend - Einbindung: ansprechende Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes - Landschaftsschutzgebiet nicht betroffen - Lage außerhalb von Regionalem Grünzug oder Grünzäsur 			
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturelle Güter: nicht betroffen bzw. bekannt - Sonstige Sachgüter: mittel- bis hochwertige Ackerfläche, Vorrangflur gemäß Flurbilanz 2022 			
Gesamtbeurteilung der Fläche aus umweltfachlicher Sicht				
<p>Im Bereich der HQ100-Fläche wird eine Grünfläche ausgewiesen, die auch das Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und die Grünzäsur (Regionalplan 2023) abdeckt. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der Überbauung hochwertiger Böden. Einstufung als Vorrangflur. Zudem muss darauf geachtet werden, dass keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes entsteht. Die übrigen Schutzgüter sind ohne wesentliche Restriktionen.</p>				
<p>Bei Ausweisung einer Grünfläche im Bereich HQ100 und Regionalplanflächen mit Puffer: geeignete Fläche</p>				
Legende	Gering	Mittel	Hoch	Sehr hoch

Voraussichtlicher weiterer Untersuchungsbedarf	
<input type="checkbox"/> Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG <input checked="" type="checkbox"/> Natura 2000-Vorprüfung/-Erheblichkeitsprüfung <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input type="checkbox"/> Immissionsgutachten (Lärm, Geruch, Schadstoffe, Licht)	<input type="checkbox"/> Bodengutachten: Baugrunduntersuchung <input checked="" type="checkbox"/> Faunistische Untersuchungen, Artengruppen: Vögel, Fledermäuse <input type="checkbox"/> Sonstige:
Auswirkungen umgebender Nutzungen auf die Planung	
Im Westen grenzen die K 7735 und dahinter eine Tankstelle an. Hierdurch entstehen Licht-, Lärm und ggf. Geruchsemissionen. Die Lärmschutzgrenzwerte müssen eingehalten werden.	
Auswirkungen der Planung auf umgebende Nutzungen	
Durch die zusätzliche Wohnbebauung wird sich der Anliegerverkehr leicht erhöhen. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.	
Landschaftsplanerische Empfehlungen	
Da das Plangebiet den zukünftigen Ortsrand markiert wird eine ansprechende Eingrünung empfohlen. Zudem muss zur Rotach hin eine Grünfläche als Puffer ausgewiesen werden, sodass kein Eingriff in die HQ100 Fläche entsteht. Es muss darauf geachtet werden, dass die angrenzenden Gehölze entlang der Rotach nicht beleuchtet werden.	
Fotodokumentation (Bilder 365°, Juni 2009)	
	
Bestand: Intensivobstanlage, im Hintergrund sind die Gehölze entlang der Rotach zu erkennen	Blick nach Süden, links die Änderungsfläche, angrenzend die Raiffeisenstraße mit begleitendem Radweg
	
Auszug aus dem Regionalplan (2023), rote Schraffur: Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege	Auszug aus dem Regionalplan (2023), rote Schraffur: Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, grüne Schraffur: Regionale Grünzäsur

Anhang II Legenden und Bewertungsmatrix

Legenden

Schutzgebiete (Quelle Daten- und Kartendienst der LUBW)

<input checked="" type="checkbox"/> Biotop
<input type="checkbox"/> Offenlandbiotopkartierung
<input type="checkbox"/> Waldbiotopkartierung
<input checked="" type="checkbox"/> Naturschutzgebiet
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Gebiet (Abfrage)
<input type="checkbox"/>

Biotopverbund (Quelle Daten- und Kartendienst der LUBW)

<input checked="" type="checkbox"/> Biotopverbund feuchte Standorte
<input type="checkbox"/> Kernfläche
<input type="checkbox"/> Kernraum
<input type="checkbox"/> 500 m - Suchraum
<input type="checkbox"/> 1000 m - Suchraum
<input checked="" type="checkbox"/> Biotopverbund mittlere Standorte
<input type="checkbox"/> Kernfläche
<input type="checkbox"/> Kernraum
<input type="checkbox"/> 500 m - Suchraum
<input type="checkbox"/> 1000 m - Suchraum
<input checked="" type="checkbox"/> Biotopverbund trockene Standorte
<input type="checkbox"/> Kernfläche
<input type="checkbox"/> Kernraum
<input type="checkbox"/> 500 m - Suchraum
<input type="checkbox"/> 1000 m - Suchraum

Hochwassergefahrenkarten (Quelle Daten- und Kartendienst der LUBW)

<input checked="" type="checkbox"/> Anschlaglinie Überflutungsflächen
<input type="checkbox"/> HQ100
<input type="checkbox"/> HQ-Extrem
<input checked="" type="checkbox"/> Überflutungsfläche HQ10
<input checked="" type="checkbox"/> Überflutungsfläche HQ50
<input checked="" type="checkbox"/> Überflutungsfläche HQ100
<input checked="" type="checkbox"/> Überflutungsfläche HQ-Extrem

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