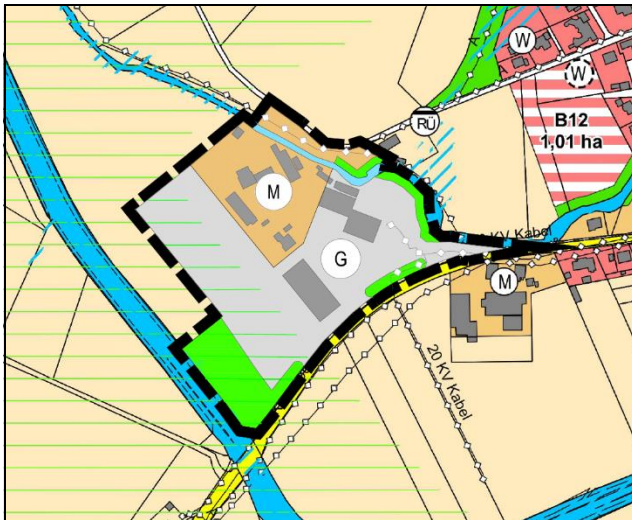


Untere Mühle

Gemeinde Bermatingen, Gemarkung Ahausen



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: ca. 4,6 ha	FNP alt: Landwirtschaftliche Fläche und gemischte Bauflächen (M), Wasserfläche	<ul style="list-style-type: none"> kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten westlicher Teil der Fläche liegt im Randbereich eines Regionalen Grünzugs westlicher Teil der Fläche liegt im Randbereich eines Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege Das Biotop „Mühlkanal westlich Ahausen“ grenzt im Nordwesten an den Änderungsbereich.
Lage: westlicher Ortseingang Ortsteil Ahausen der Gemeinde Bermatingen, Standort des Sägewerks Schellinger, nordwestlich der Kreisstraße 7749		
Topografie: nahezu eben	FNP-Fortschreibung: Gewerbliche Baufläche (G), gemischte Baufläche (M), Ausgleichsflächen, Wasserfläche	
Nutzung: Acker, Grünfläche, Bestandsgebäude, Hof-, Wege- und Lagerflächen des Sägewerkareals, im nördlichen Bereich verläuft die Seefelder Aach		
Flurbilanz: Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II		

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: Ortsrandlage, Fläche grenzt an den bestehenden Betrieb an, sodass ein räumlich direkter Anschluss zur Betriebserweiterung gegeben ist

Erschließung: gute Erschließbarkeit, gute überörtliche Verkehrsanbindung (K7749)

Nutzungskonflikte: nördlicher und südwestlicher Streifen des Änderungsbereichs von HQ_{extrem} betroffen

Ortsbild: durch die Anordnung der Grünfläche im Süden mit den dort (im BPL geplanten) Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen wird der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zur freien Landschaft hin begrenzt, die Betriebserweiterung schließt sich direkt an das bestehende Sägewerkareal an, sodass es sich insgesamt um eine logische bauliche Weiterentwicklung entlang der Kreisstraße handelt

Insgesamt sinnvolle und dringend erforderliche Weiterentwicklung des bestehenden Sägewerkareals.

FNP-Änderungsverfahren erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.

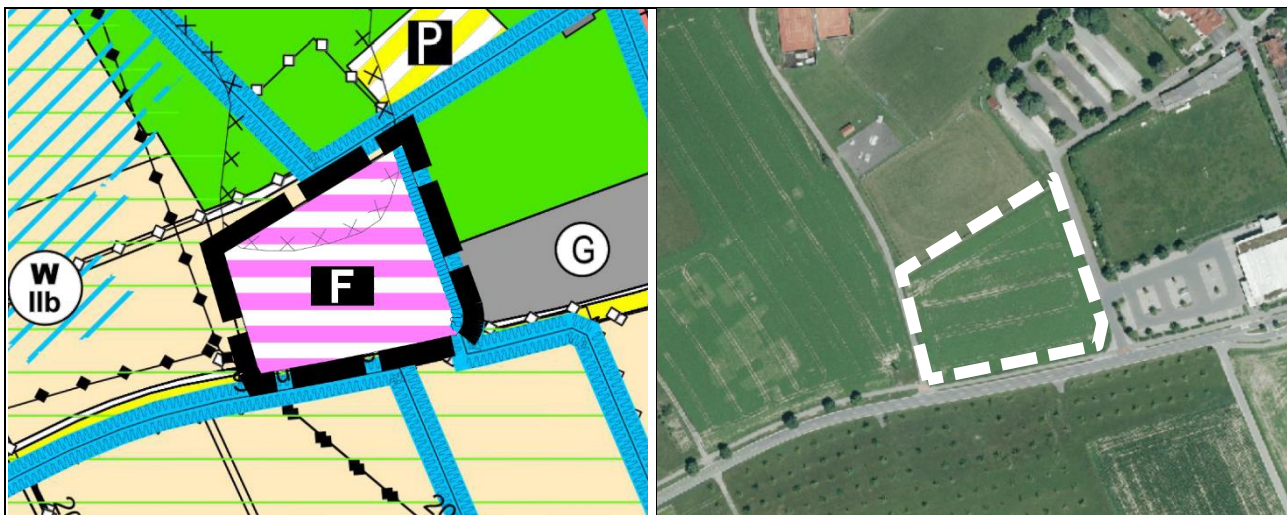
Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> Bevorzugt geeignete Fläche mit geringer Bedeutung/Empfindlichkeit

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Ortsrandeingrünung
- Erhalt der Baumreihe entlang der Kreisstraße
- Gestaltung einer naturnahen Grünfläche im Bereich des Gewässerrandstreifens
- Die Lage im Randbereich eines Regionalen Grünzugs wird im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans bereits berücksichtigt
- Hochwasserangepasste Bauweise aufgrund der teilweisen Lage im HQ_{extrem}

Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr Gemeinde/ Gemarkung Bermatingen



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,8 ha	FNP alt: Landwirtschaftliche Fläche	<ul style="list-style-type: none"> kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten Biotop „Fischteich 'Kirchweg' zwischen Bermatingen und Ahausen“ in ca. 160 m Entfernung westlich des Änderungsbereichs Lage in der Zone II B des Wasserschutzgebietes Nr. 435123 – WSG Bermatingen – Wiesweg Altlasten bzw. altlastenverdächtige Fläche Westlich angrenzend Regionaler Grünzug
Lage: westlich von Bermatingen, westlich des Nah+Gut, nördlich der Meersburger Str., südlich einer Sportanlage		
Topografie: nahezu eben	FNP-Fortschreibung: Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Feuerwehr“	
Nutzung: Acker		
Flurbilanz: Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II		

Städtebauliche Einschätzung
<p>Standortgunst: zentrale Lage, schnelle Erreichbarkeit des überörtlichen Straßennetzes</p> <p>Erschließung: gute verkehrliche Anbindung an die südlich verlaufende Meersburger Str., die über den westlichen Zufahrtsweg erreicht werden soll, eine Alarmausfahrt soll direkt auf die Meersburger Str. führen</p> <p>Nutzungskonflikte: da in der Nachbarschaft ein Einzelhandelsbetrieb sowie landwirtschaftliche Flächen und Verkehrsflächen vorhanden sind, sind keine Nutzungskonflikte hinsichtlich Lärmemissionen zu erwarten; Verlust von landwirtschaftlicher Fläche und hochwertiger Böden</p> <p>Ortsbild: mittlerer Eingriff ins Ortsbild, die Fläche ist von der freien Landschaft gut einsehbar</p> <p>Städtebaulich sinnvoller Standort für die Feuerwehr</p>

Bewertungsergebnis

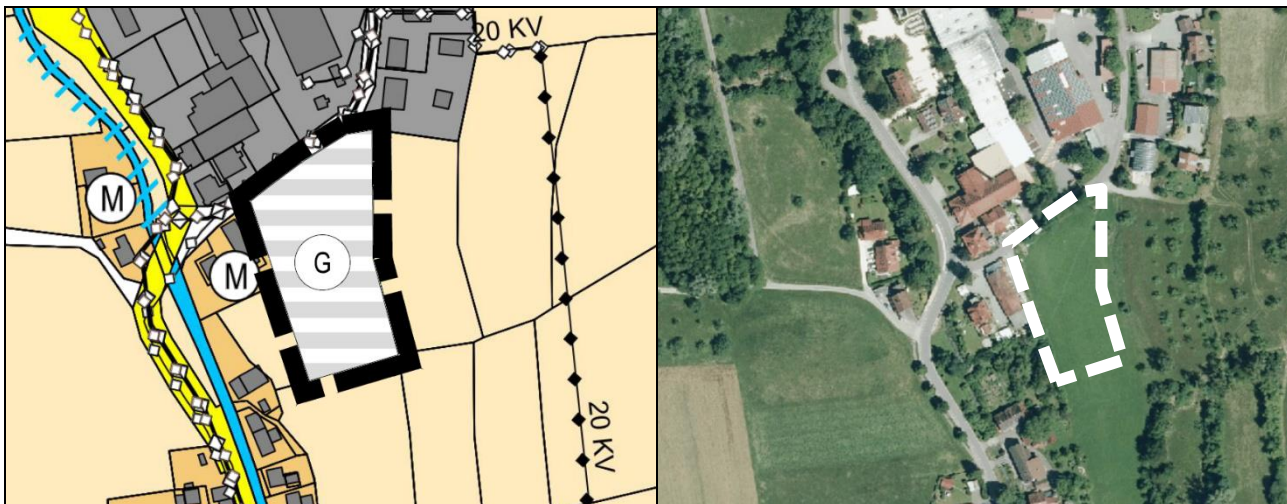
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignete Fläche mit überwiegend hoher Bedeutung / Empfindlichkeit

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

<ul style="list-style-type: none"> Ortsrandeingrünung erforderlich Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange Berücksichtigung des Wasserschutzgebiets
--

Gewerbebeerweiterung Fa. Sonett

Gemeinde Deggenhausertal, Gemarkung Deggenhausen



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
<p>Größe: 0,6 ha</p> <p>Lage: südlich der Gewerbebetriebe im Norden Deggenhausens, südlich des Ziegeleiwegs und der bestehenden Firma Sonett, östlich des angesiedelten Bauunternehmens, der Schwärzenbach verläuft nördlich</p> <p>Topografie: relativ starker Geländeanstieg Richtung Osten</p> <p>Nutzung: landwirtschaftliche Wiesenfläche, Baumbewuchs (ein Birnbaum)</p> <p>Flurbilanz: <u>Flächenbilanzkarte</u> Vorrangfläche II und Grenzfläche <u>Wirtschaftsfunktionskarte</u> Grenzflur Klasse III</p>	<p>FNP alt: Landwirtschaftliche Fläche</p> <p>FNP-Fortschreibung: Gewerbefläche</p>	<ul style="list-style-type: none"> kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten in ca. 180 m Entfernung befindet sich das Waldbiotop „Sukzession in ehem. Lehmgrube NW Deggenhausen“ in ca. 280 m Entfernung befindet sich das Biotop „Schlehenhecke nördlich Deggenhausen“ in ca. 130 m Entfernung befindet sich das „Mähwiese FFH-Gebiet 8222341“ Lage in Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Deggenhausertal-Wittenhofen Schwärzenbach angrenzend → Einhaltung von Gewässerrandstreifen

Städtebauliche Einschätzung
<p>Standortgunst: Betriebserweiterung in direkter räumlicher Nähe zum bestehenden Betrieb</p> <p>Erschließung: gute Erschließbarkeit über die nördlich verlaufende Ziegeleistraße sowie die westlich verlaufende Aachstraße</p> <p>Nutzungskonflikte: Verlust landwirtschaftlicher Fläche, ggf. Lärmkonflikte mit angrenzender Wohn- bzw. Mischbebauung; bestehende Stromleitung</p> <p>Ortsbild: starker Eingriff ins Ortsbild (Sichtbeziehung zur Kirche)</p> <p>Dringend erforderliche Erweiterung eines bestehenden Betriebs, städtebaulich vertretbar</p>

Bewertungsergebnis

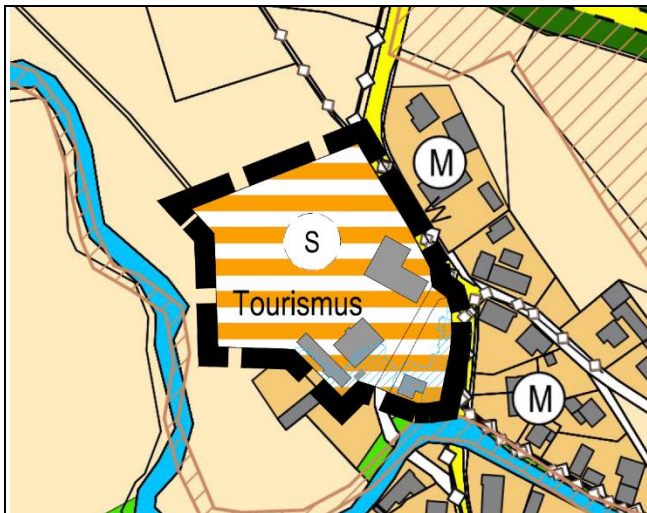
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> Bevorzugt geeignete Fläche mit überwiegend geringer Bedeutung/ Empfindlichkeit

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

<ul style="list-style-type: none"> Ortsrandeingrünung erforderlich Faunistische Untersuchungen, Artengruppe: Vögel, Fledermäuse Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange Beachtung der Topografie Prüfung Verlegung Stromleitung Prüfung Lärmkonflikte mit angrenzender Wohn- bzw. Mischbebauung Einhaltung von Gewässerrandstreifen zum Schwärzenbach Erhalt des auf der Fläche befindlichen Birnbaums
--

Alte Mühle Urnau

Gemeinde Deggenhausertal, Gemarkung Urnau



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 1,2 ha	FNP alt: Landwirtschaftliche Fläche, gemischte Baufläche (M)	<ul style="list-style-type: none"> kein Konflikt zu Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten FFH Gebiet „Rotachtal Bodensee“ (Nr. 8222342) liegt unmittelbar westlich und südlich des Änderungsbereichs entlang des Rotbachs Biotop „Rotach oberhalb und unterhalb von Urnau“ (Nr. 182224350824) Biotop „Hirsbach NO Urnau“ (Nr. 282224354693) liegt in ca. 120 m Entfernung Überflutungsfläche HQ100 Kernfläche mittlerer Standorte des Fachplans Landesweiter Biotopverbund
Lage: im Norden Urnaus, westlich der Rotachstraße, die Rotach verläuft im Westen und der Hirsebach im Osten		
Topografie: leicht ansteigendes Gelände Richtung Nordwesten	FNP-Fortschreibung:	
Nutzung: Gebäude der Alten Mühle Urnau, Hoffläche, Wiesenfläche	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tourismus“	
Flurbilanz: <u>Flächenbilanzkarte</u> Vorrangfläche II <u>Wirtschaftsfunktionskarte</u> Vorrangflur II		

Städtebauliche Einschätzung
<p>Standortgunst: bestehende bzw. historische Gebäude der Alten Mühle können umgenutzt werden und Strukturen wie der historische Mühlenbereich reaktiviert werden, somit ist eine standortbezogene Umnutzung und Weiterentwicklung möglich</p> <p>Erschließung: gute Erschließbarkeit über die bestehende Rotachstraße</p> <p>Nutzungskonflikte: Fläche im südlichen Bereich von HQ₁₀₀ betroffen, Fläche liegt teilweise im HQ_{extrem},</p> <p>Ortsbild: mittlerer Eingriff ins Ortsbild, da die Bestandsbebauung umgenutzt bzw. erweitert wird</p> <p>Sinnvolle Umnutzung und Reaktivierung der Bestandsbebauung, jedoch Konflikt mit HQ₁₀₀ → weitere Prüfung des Umfangs der baulichen Nutzung</p>

Bewertungsergebnis

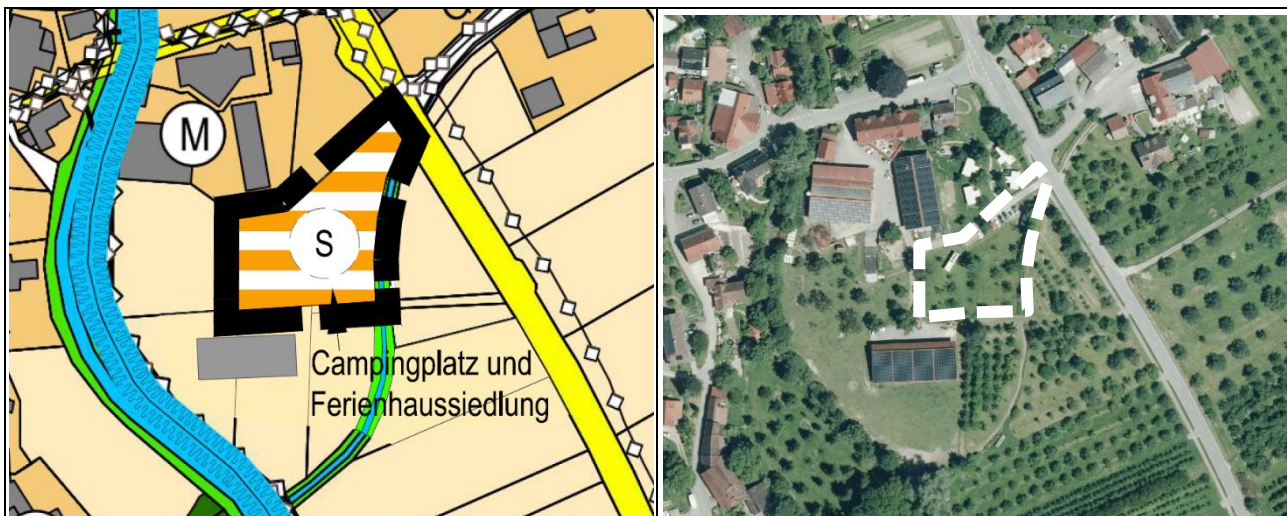
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> sehr konfliktreiche Fläche mit einer hohen Bedeutung/ Empfindlichkeit

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

<ul style="list-style-type: none"> Natura 2000-Vorprüfung/ -Erheblichkeitsprüfung Faunistische Untersuchungen, Artengruppe: Vögel, Fledermäuse Berücksichtigung von HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} Prüfung der durch die Umnutzung entstehenden Lärmemissionen Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange

Campingplatz und Ferienhaussiedlung

Gemeinde Deggenhausertal/ Gemeinde Obersiggingen



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,3 ha Lage: südlicher Ortsrand Obersiggingens, westlich der Badener Straße, südlich des Gasthofs Sternen	FNP alt: Sonderbaufläche „Ferienhaussiedlung“	<ul style="list-style-type: none"> kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten geschützte Streuobstbestände im Plangebiet Lage im Wasserschutzgebiet DEGGENHAUSERTAL-Wittenhofen Nr. 435.138, Zone III/IIIA das Biotop „Sedelbach südlich Obersiggingen“ (Nr. 182224350544) verläuft an der östlichen Grenze des Plangebiets
Topografie: nahezu eben Nutzung: Streuobstwiese	FNP-Fortschreibung: Sonderbaufläche „Campingplatz und Ferienhaussiedlung“	
Flurbilanz: Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II		

Städtebauliche Einschätzung
Standortgunst: Nähe zu dem angrenzenden Gasthof, der sein Angebot auf der Fläche erweitern möchte Erschließung: Erschließung über die Badener Straße möglich Nahversorgung: Nahversorgungseinrichtungen sind im südlich gelegenen Deggenhausertal vorhanden Nutzungskonflikte: mögliche Emissionen durch die angrenzende Hofstelle (Geruch, Schall) Ortsbild: mittlerer bis starker Eingriff in das Ortsbild, je nachdem wie naturnah und begrünt der Campingplatz/die Ferienhaussiedlung gestaltet wird Sinnvolle Nutzungsergänzung der Sonderbaufläche

Bewertungsergebnis

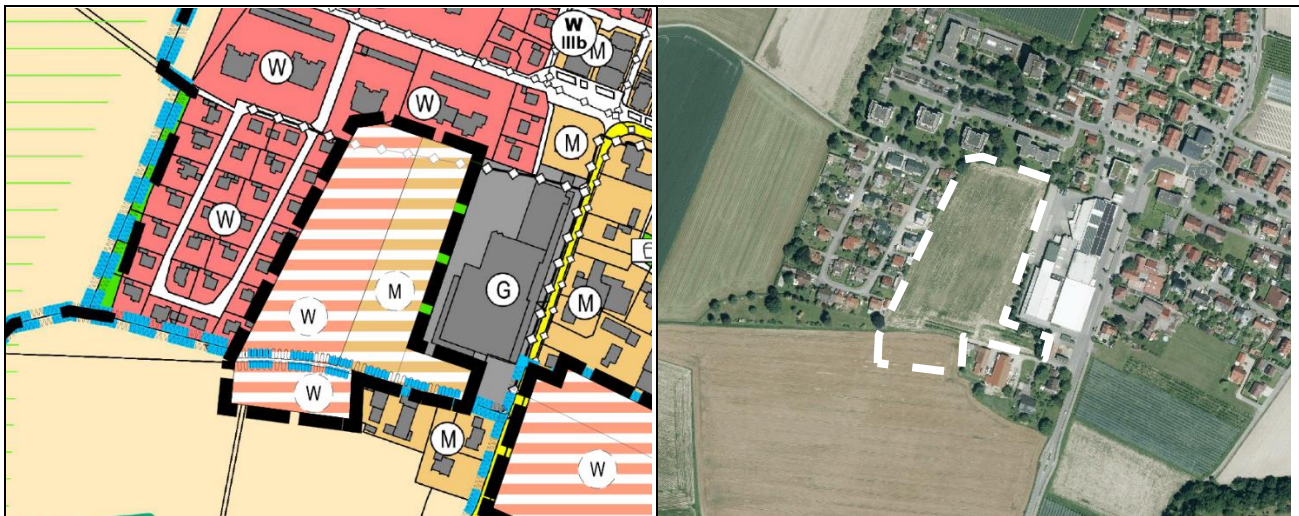
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> geeignete Fläche mit mittlerer Bedeutung/ Empfindlichkeit

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

<ul style="list-style-type: none"> Faunistische Untersuchungen, Artengruppe: Vögel, Fledermäuse Berücksichtigung der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III/IIIA Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange, Spritzmittelabdrift Ortsrandeingrünung Erhalt möglichst vieler Obstbäume (zur Durchgrünung und als Schattenspender) Mindestens 10 m breiter Pufferstreifen zum Sedelbach im Osten
--

Wohnbaufläche Oberteuringen West/ Brahmweg

Gemeinde/ Gemarkung Oberteuringen



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 2,6 ha	FNP alt: Landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche, innerörtliche Verkehrsfläche	<ul style="list-style-type: none"> kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten Lage im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „WSG MARKDORF-STADEL“ (Nr. 435119) im Bereich des Flst. Nr. 2521 und des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „WSG FN-KLUFTERN HUTWIESEN“ (Nr. 435118) im Bereich des Flst. Nr. 2517/1 In ca. 210 m Entfernung befindet sich das geschützte Biotop „Rotach mit begleitendem Gehölzsaum südlich Neuhaus“ (Nr. 182224354920) und das FFH-Gebiet „Rotachtal Bodensee“ (Nr. 8222342).
Lage: westlicher Bereich Oberteuringens, nördlich des Brahmwegs, westlich des Edeka und Raiffeisenmarkts an der Raiffeisenstraße		
Topografie: nahezu eben	FNP-Fortschreibung: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche innerörtliche Verkehrsfläche	
Nutzung: Ackerfläche, kleine Intensivobstanlage im Süden		
Flurbilanz: <u>Flächenbilanzkarte</u> Vorrangfläche II <u>Wirtschaftsfunktionskarte</u> Vorrangflur II		

Städtebauliche Einschätzung
Standortgunst: Lückenschluss der vorhandenen städtebaulichen Struktur
Erschließung: Erschließung über den Brahmweg möglich, zweiter Anschluss an bestehende Siedlungsstruktur ist nicht möglich
Nahversorgung: direkte Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen
Nutzungskonflikte: eventuelle Nutzungskonflikte hinsichtlich Lärmemissionen durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen
Ortsbild: aufgrund der westlich, nördlich und östlich bereits bestehenden Siedlungsstruktur ist der Eingriff in das Ortsbild verträglich
Sinnvoller städtebaulicher Lückenschluss

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> Bevorzugt geeignete Fläche mit überwiegend geringer Bedeutung/ Empfindlichkeit

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

<ul style="list-style-type: none"> Prüfung Erforderlichkeit Eingrünung Lage in fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebieten Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange, Spritzmittelabdrift Eventuelle Lärmkonflikte mit den gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft sind zu prüfen. Ortsrandeingrünung
--

Wohnbaufläche Oberteuringen West/ Östlich Raiffeisenstraße

Gemeinde/ Gemarkung Oberteuringen



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 2,1 ha	FNP alt: Landwirtschaftliche Fläche	<ul style="list-style-type: none"> kein Konflikt zu Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten Das geschützte Biotop „Rotach mit begleitendem Gehölzsaum südlich Neuhaus“ (Nr. 182224354920) und das FFH-Gebiet „Rotachtal Bodensee“ (Nr. 8222342) grenzen südöstlich an den Änderungsbereich an; in ca. 110 m Entfernung befindet sich das Biotop „Rotachau SW Oberteuringen“ südöstlicher Bereich von HQ100 und HQextrem betroffen Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und Grünstreifen im südöstlichen Randbereich der Fläche betroffen (Regionalplan 2021), laut Regionalplan 1996 ist im südöstlichen Bereich ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege betroffen
Lage: südlicher Siedlungsrand, östlich der Raiffeisenstraße	FNP-Fortschreibung: Wohnbaufläche	
Topografie: im nördlichen Bereich leichter Geländeanstieg		
Nutzung: landwirtschaftliche Anbaufläche		
Flurbilanz: <u>Flächenbilanzkarte</u> Vorrangfläche I <u>Wirtschaftsfunktionskarte</u> Vorrangflur II		

Städtebauliche Einschätzung
<p>Standortgunst: guter Flächenzuschnitt, Ortsrandlage</p> <p>Erschließung: Erschließung über die Raiffeisenstraße und Kirchweg möglich</p> <p>Nahversorgung: direkte Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen</p> <p>Nutzungskonflikte: Verkehrsemissionen durch die Raiffeisenstraße und mögliche Emissionen (Lärm, Licht, Geruch) durch eine Tankstelle, teilweise Lage im HQ100 und HQextrem</p> <p>Ortsbild: starker Eingriff in das Ortsbild</p> <p>Nördlicher Teil: Sinnvolle städtebauliche Arrondierung des Ortsrands; südlicher Teil sollte aufgrund der Nähe zum Gewässer überdacht werden</p>

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> Nördlicher Teil: geeignet Südlicher Teil: bedingt geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> Bedingt geeignete Fläche mit überwiegend hoher Bedeutung/ Empfindlichkeit Bei Herausnahme der HQ100 und Regionalplanflächen mit Puffer geeignete Fläche

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

<ul style="list-style-type: none"> Ortsrandeingrünung Empfehlung zur Rotach eine Grünfläche als Puffer auszuweisen Angrenzende Gehölze zur Rotach sollten nicht beleuchtet werden Natura 2000 Vorprüfung/ - Erheblichkeitsprüfung Faunistische Untersuchungen, Artengruppe: Vögel, Fledermäuse Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange, Spritzmittelabdrift Berücksichtigung HQ100 Fläche Berücksichtigung der angrenzenden FFH-Gebiete Überprüfung möglicher Lärm- und Geruchsemissionen angrenzender Nutzungen
