

| Nr. B1 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------|--|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Salemerstraße, Pfaffenhofen I | PKW-Anbindung + | Ortsbild + | | |
| | Lage: Bermatingen | ÖPNV-Anbindung + | Nahversorgung + | | |
| | Größe: FNP gepl.: W: 1,45 ha LW (fr. Bet.: M: 0,32 ha W / M) | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit o | | |
| | Topographie: FNP alt: leichter SO- Gemein / Hang LW | Nutzungskonflikte - | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

- Lärmemissionen durch Salemer Straße
- Emissionen durch benachbartes Gewerbegebiet
- Bedeutende Fläche für Intensivobstbau (ein Betrieb wäre stark betroffen)
- Kulturdenkmal Pfarrkirche sSt. Georg%

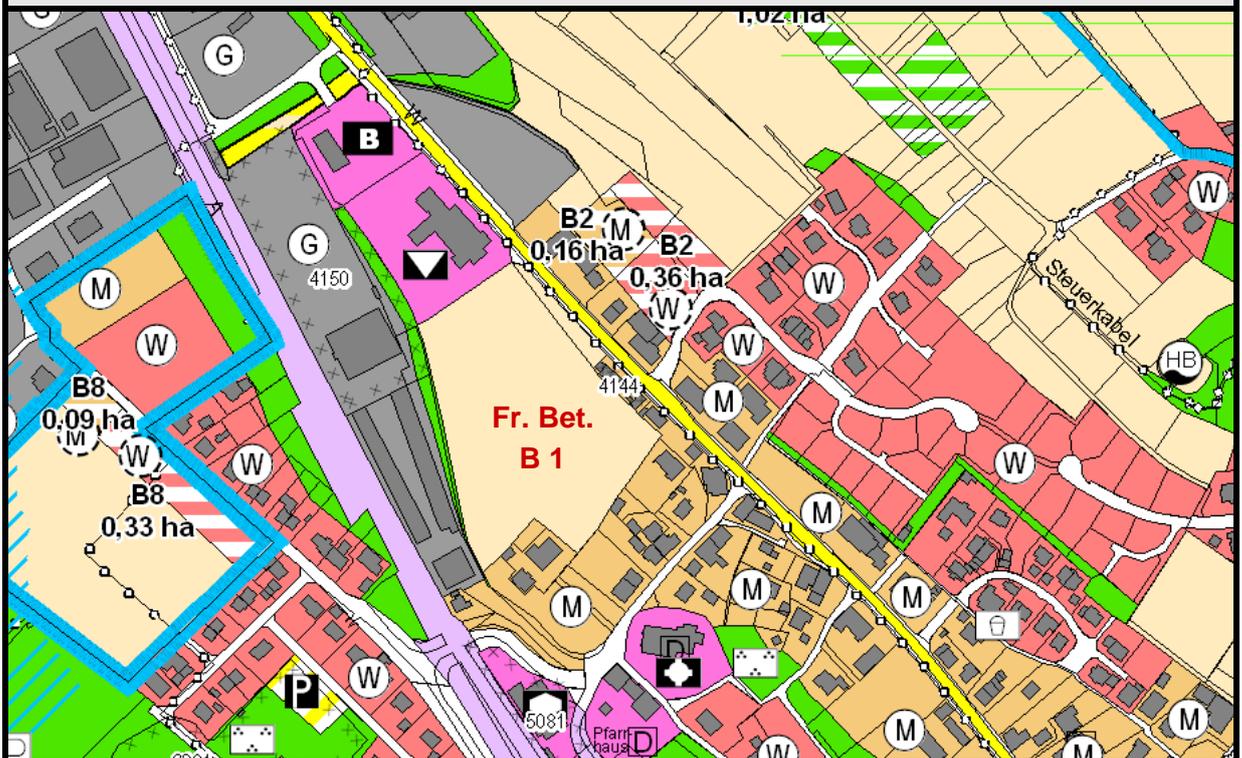
Darstellung als Landwirtschaft aufgrund Flächenbedarf, geringer Verfügbarkeit und Emissionen

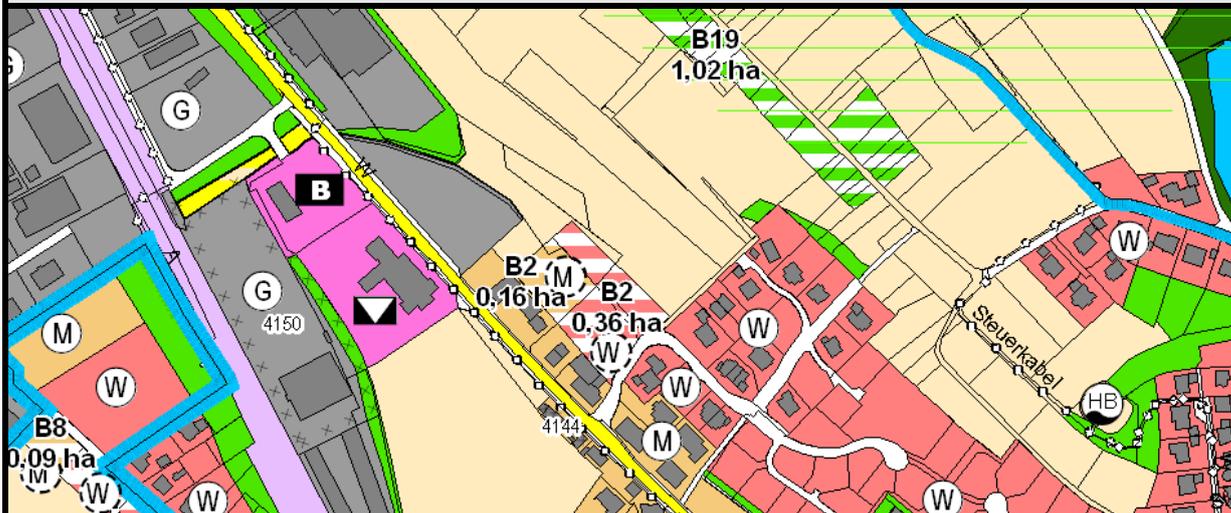
Verzicht auf Baufläche

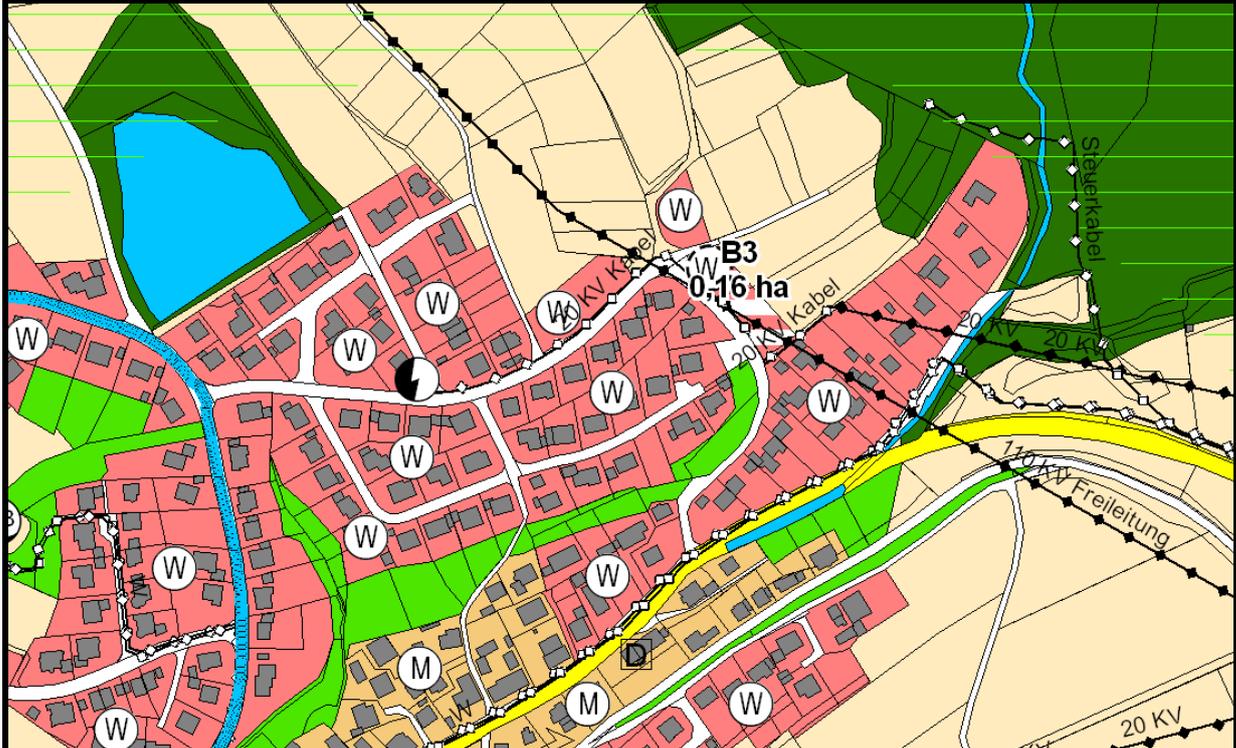
Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- entfällt

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. B2 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|---|--|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Schlehenhang, Unter Hardí | PKW-Anbindung + | Ortsbild o | | |
| | Lage: Bermatingen | ÖPNV-Anbindung + | Nahversorgung + | | |
| | Größe: FNP gepl.: M 0,16 ha M/W W 0,36 ha (Offenl. (fr. Bet.: 1,02 ha) W) | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: FNP alt: steiler SW-Hang LW | Nutzungskonflikte o | Standortgunst + | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmemissionen durch L 205 ▪ Emissionen durch benachbartes Autohaus (Mischnutzung) ▪ Verlust von Streuobstwiesen, hoher Ausgleichsbedarf ▪ schlecht nutzbare, verbleibende landwirtschaftliche Restgrundstücke ▪ aus landwirtschaftlicher Sicht aufgrund lehmig feuchter Böden vertretbar <p>Aufgrund des Flächenbedarfs und der topographischen Verhältnisse wird die Fläche deutlich auf 0,52 ha reduziert. Die Konflikte, die sich aus den Verkehrsemissionen und die benachbarten gemischten Nutzungen ergeben, können auf Bebauungsplanebene bewältigt werden. Im Rahmen der 4. Offenlage wurde die Fläche in eine Misch- und eine Wohnbaufläche aufgeteilt. Begründung: Das Autohaus Mutter benötigt dringend Erweiterungsflächen, welche im Rahmen der FNP-Aufstellung noch nicht berücksichtigt wurden. Die direkt an das Firmengebäude anschließenden Gebäude wurden bisher als Entwicklungsfläche B 2 als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Künftig soll ein Teil davon als Erweiterungsfläche für die Firma Mutter dienen und im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt werden. Die umweltbezogenen Belange verändern sich durch diese Umplanung nur unwesentlich. Die neue Mischbaufläche weist eine Größe von 0,16 ha auf. Für die Wohnbaufläche verbleiben 0,36 ha.</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel ▪ Faunistische Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen ▪ Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement ▪ passiver Schallschutz aufgrund Verkehrs- und Gewerbelärm ▪ Beachtung Zuschnitte landwirtschaftlicher Restgrundstücke | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
|  | | | | | |

| Nr. B3 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|--|--|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Oberer Höhenweg (2 Teilflächen) | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| | Lage: Bermatingen | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | |
| | Größe: 0,16 ha FNP gepl.: (fr. Bet.: 0,57 ha) W | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: FNP alt: steiler SO-Hang LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ für westlichen Teilbereich besteht bereits rechtskräftiger Bebauungsplan (Darstellung als Bestand) ▪ bestehende 20-kV-Freileitung ▪ Topographisch schwierige Situation / Erschließung <p>Aufgrund der Erschließungssituation (direkte Erschließung über den Oberen Höhenweg) ist nur eine Bautiefe sinnvoll. Aus diesem Grund wird das Gebiet auf eine Bautiefe reduziert. Der nordwestliche Teil ist bereits bebaut (Bebauungsplan) und wird aus diesem Grund als W-Bestand dargestellt.</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU- Datenschlüssel ▪ Faunistische Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen ▪ Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement ▪ Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung ▪ Baugrundgutachten / Hangstabilität | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
|  | | | | | |

| Nr. B4 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------|---|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Röthenbachstraße, Hinter der Dorfmitel | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | |
| | Lage: Bermatingen | ÖPNV-Anbindung + | Nahversorgung + | | |
| | Größe: FNP gepl.: 1,66 ha W | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: FNP alt: eben W / LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

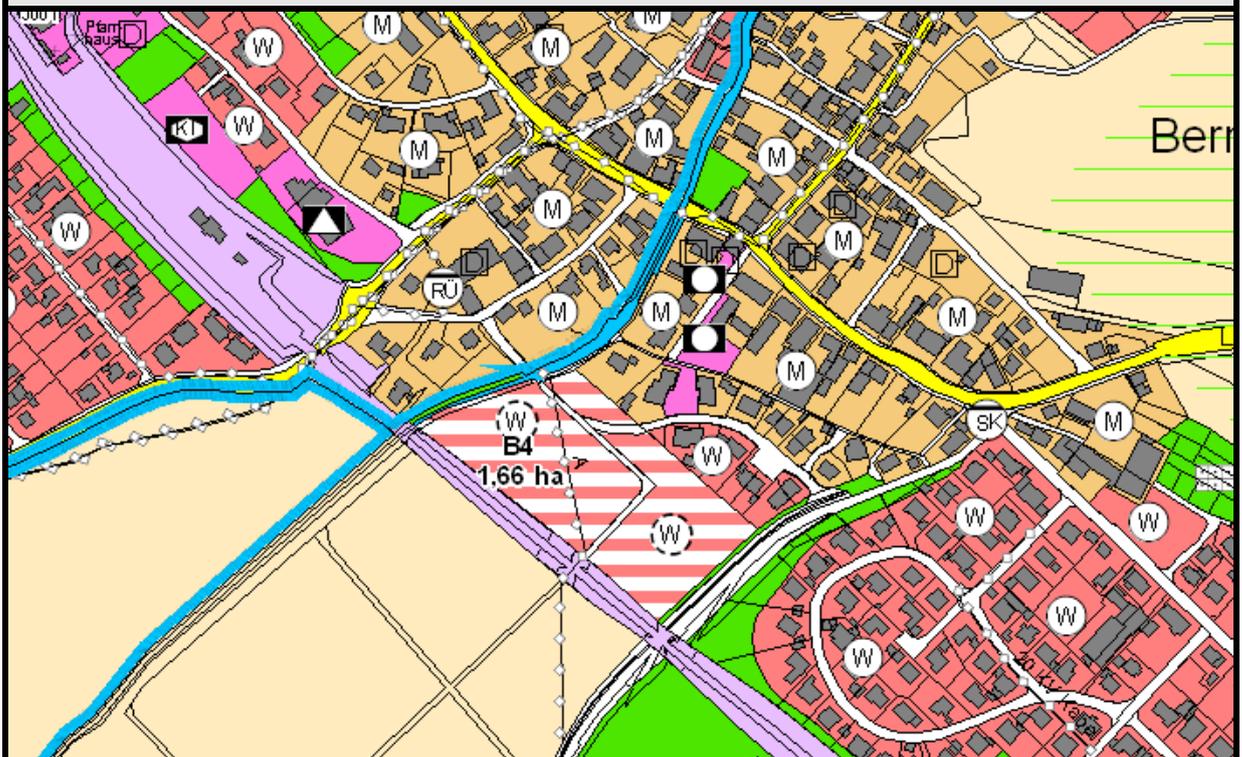
- Zufahrtsmöglichkeit zu einem hochwertigen Acker würde entfallen bzw. erschwert
- Derzeitige Nutzung als Mähweide für die vorhandene Mutterkuhhaltung
- Emissionen aus angrenzendem Bahnbetrieb
- bestehende Abwasserleitung

Die Fläche stellt den wichtigsten Entwicklungsschwerpunkt in zentraler Lage für Bermatingen dar. Die Zugänglichkeit des Ackers und die Flächenverluste für die Landwirtschaft müssen auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung
- Immissionsschutzgutachten (Bahnlinie) / Schutzmaßnahmen gegenüber der Bahn können nicht geltend gemacht werden

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. B5 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------|---|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Buchberg-/ Guldenbergstraße | PKW-Anbindung + | Ortsbild + | | |
| | Lage: Bermatingen | ÖPNV-Anbindung + | Nahversorgung + | | |
| | Größe: FNP gepl.: 0,27 ha W | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: FNP alt: eben W | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

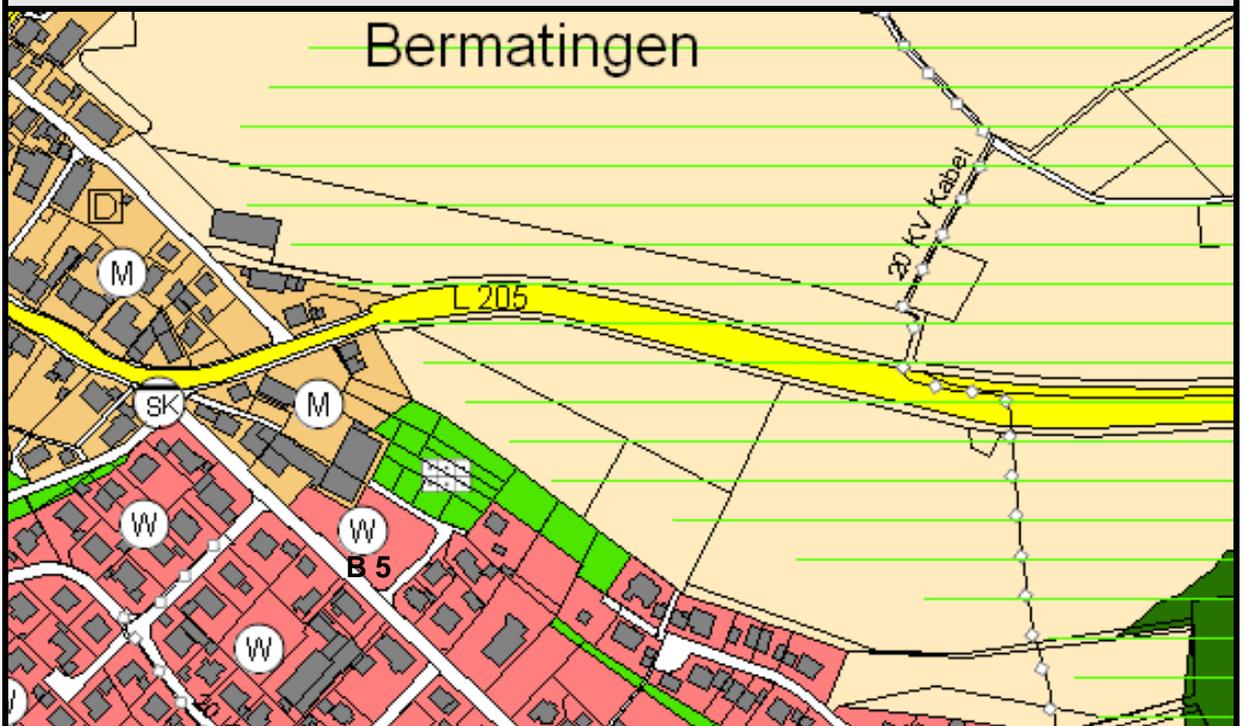
- aus landwirtschaftlicher Sicht aufgrund innerörtlicher Lage vertretbar
- ggf. Nutzungskonflikte durch angrenzenden Winzerbetrieb
- archäologischer Denkmalpflege: NW-Hälfte des Planungsgebietes greift in das Areal des historischen Ortskerns ein

Aufgrund der geringen Konflikte soll an der Fläche festgehalten werden. Da es sich aufgrund der Größe und der umgebenden Bebauung jedoch um ein klassisches Innenentwicklungspotenzial handelt, wird das Gebiet als Bestand dargestellt (ohne Flächennummer) und im Rahmen des Innenentwicklungspotenzials mit 25 % angerechnet.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- besondere Berücksichtigung der archäologischen Denkmalpflege bei Tiefbaumaßnahmen
- dörfliche, angepasste Bebauung

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. B7 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------|--|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Guldenbergstraße | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| | Lage: Bermatingen | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | |
| | Größe: 0,4 ha FNP gepl.: LW (fr. Bet.: W) | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: steiler SW-Hang FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |

Abwägungsergebnis:

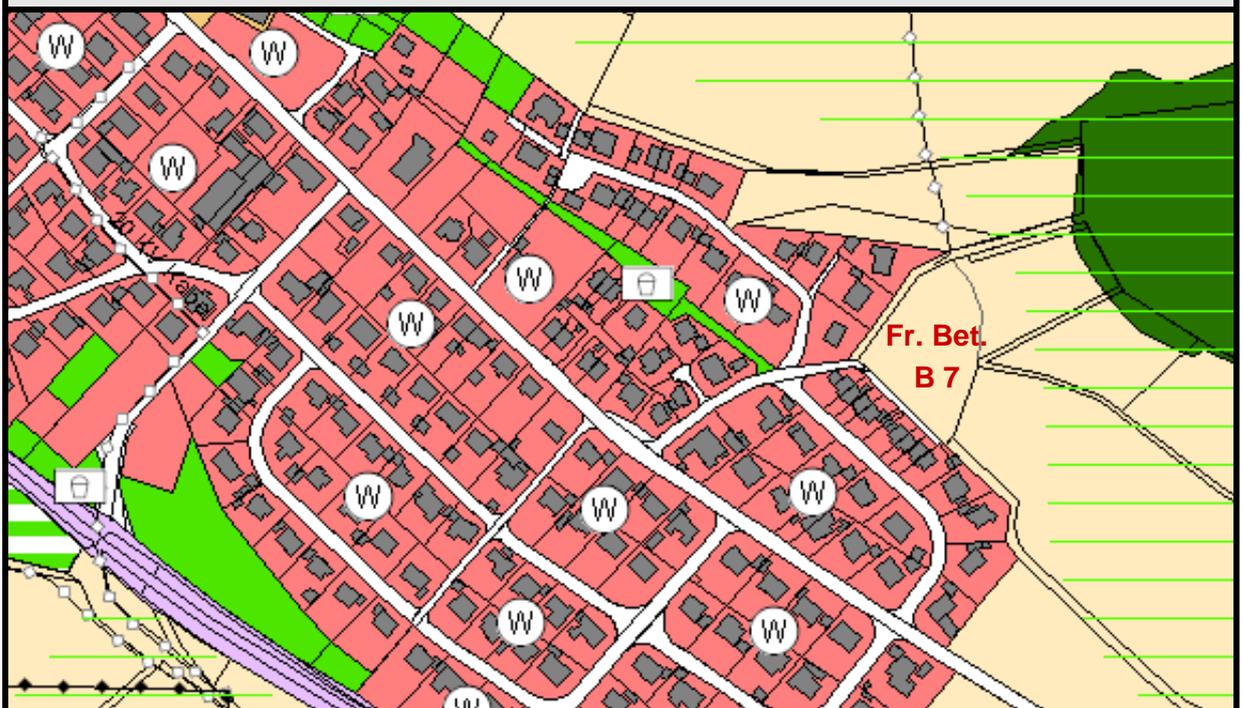
- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
- Detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsermittlung beim Schutzgut Boden erforderlich bezüglich der Hangbebauung
- aus landwirtschaftlicher Sicht aufgrund geringer Größe vertretbar, Wirtschaftsweg als Zufahrt zu den Weinbergen am Buchberg muss gewahrt bleiben
- archäologische Denkmalpflege: Im Planungsgebiet liegt die mittelalterliche Wüstung Buchberg. Auf die Fläche soll aufgrund des Flächenbedarfs und der Eingriffe in das Landschaftsbild verzichtet werden.

Verzicht auf Baufläche

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- entfällt

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. B8 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------|--|---|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Ziegeleistraße | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | |
| | Lage: Bermatingen | ÖPNV-Anbindung + | Nahversorgung + | | |
| | Größe: M: 0,09 ha (fr. Bet. 0,52 ha); W: 0,33 ha (fr. Bet. 1,68 ha) | FNP gepl.: M / W Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit o | | |
| | Topographie: eben | FNP alt: M (in Teilen) Nutzungskonflikte o | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

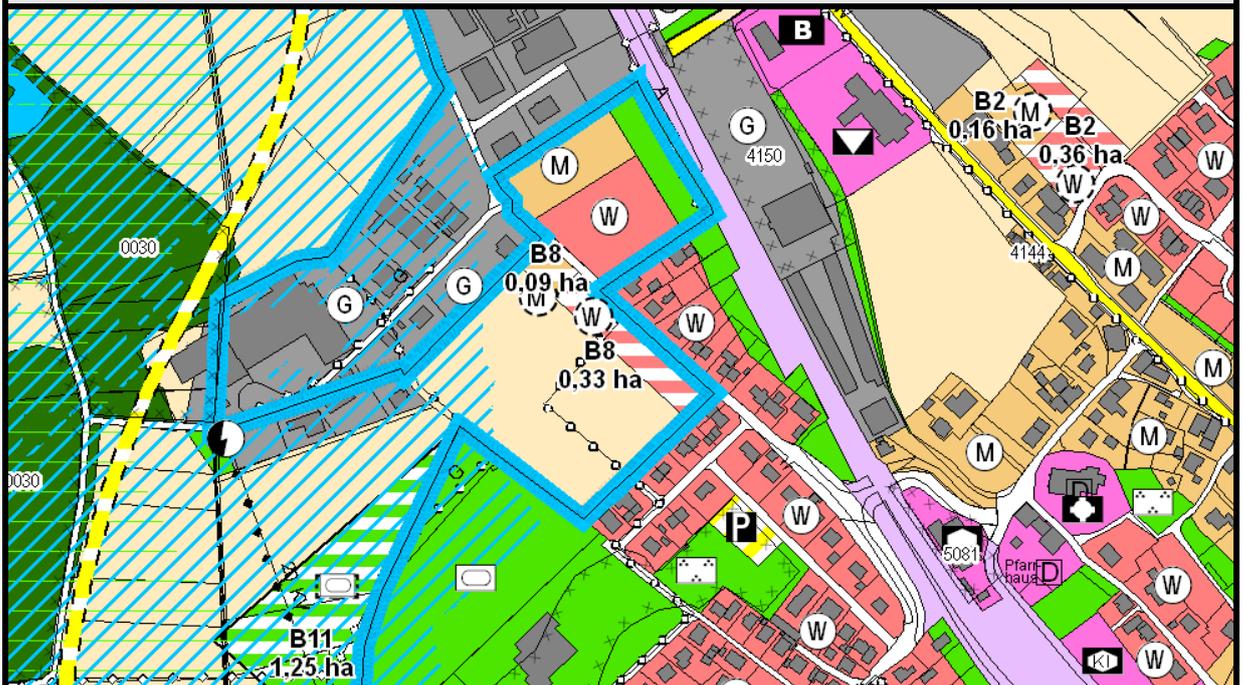
- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
- ggf. Nutzungskonflikte durch angrenzendes Gewerbe
- Die Lage der L 205 neu Ortsumfahrung Bermatingen ist zu berücksichtigen.
- Westliche Teilflächen sind von HQ 100 betroffen.
- bestehende Abwasserleitung

Aufgrund des Flächenbedarfs, des HQ 100-Bereichs und der Erschließungssituation wurden die Misch- und Wohnbaufläche deutlich reduziert. Durch das Vorsehen der Mischbaufläche erscheinen die Immissionskonflikte hinsichtlich des angrenzenden Gewerbes auf Bebauungsplanebene lösbar.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung
- Baugrundgutachten
- Berücksichtigung bestehender Leitungen

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. B9 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------|--|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Hegelwiesen (3 Teilflächen) | PKW-Anbindung + | Ortsbild o | | |
| | Lage: Bermatingen | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | |
| | Größe: 1,74 ha (fr. FNP gepl.: Bet.: 3,11 ha) G | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit o | | |
| | Topographie: eben FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |

Abwägungsergebnis:

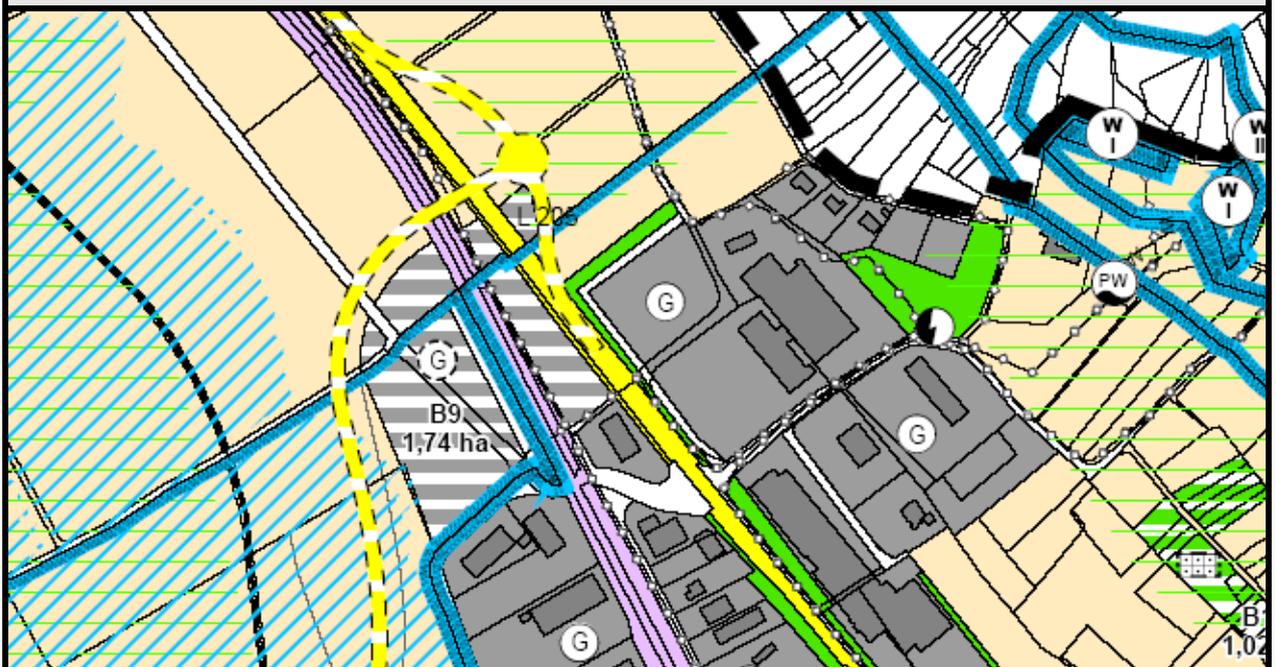
- Liegt im südlichen Bereich im Überschwemmungsgebiet der Seefelder Aach (HQ 100)
- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
- Die Lage der L 205 neu Ortsumfahrung Bermatingen ist zu berücksichtigen.
- Im Planfeststellungsverfahren für die L 205 ist der Rückbau des vorhanden Wirtschaftswegs als eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme geplant.

Auf die vom HQ 100 betroffenen Flächen wird verzichtet. Dadurch reduziert sich die Gewerbefläche deutlich. An der restlichen Fläche soll trotz ökologisch kritisch bewerteter Situation festgehalten werden, da Bermatingen über keine anderen, weniger kritischen, potenziellen Gewerbeflächen verfügt. Die Ortsumfahrung wurde berücksichtigt. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen müssen bei einer gewerblichen Inanspruchnahme anderweitig erbracht werden.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Faunistische Untersuchung von Vögeln, Schmetterlingen, Amphibien und Heuschrecken
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung
- Baugrundgutachten
- Schutzmaßnahmen gegenüber der Bahn können nicht geltend gemacht werden

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. B10 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|--|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Friedhoferweiterung | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | |
| | Lage: Bermatingen | ÖPNV-Anbindung + | Nahversorgung % | | |
| Größe: 0,81 ha | FNP gepl.: Grün / Friedhof | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit % | | |
| Topographie: leichter SO- Hang | FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |
| Abwägungsergebnis: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen durch den angrenzenden Bahnbetrieb ▪ aus landwirtschaftlicher Sicht erscheint die Größe der Erweiterung fragwürdig ▪ Einholung von Friedhofsgutachten (Bodenstruktur, Verwesungsbedingungen...) ▪ ggf. kann die Fläche für die Schmutzfrachtberechnung relevant sein <p>Aufgrund der geringen Konflikte soll an der Friedhoferweiterungsfläche festgehalten werden. Die Größe der Inanspruchnahme orientiert sich am Bedarf.</p> | | | | | |
| Vorgaben für die Bebauungsplanung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel ▪ Friedhofsgutachten ▪ Prüfung der Relevanz für Schmutzfrachtberechnung (Abwasserbeseitigung) ▪ Schutzmaßnahmen gegenüber der Bahn hinsichtlich Emissionen können nicht geltend gemacht werden. ▪ Bedarfsnachweis erforderlich | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
| | | | | | |

| Nr. B11 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| Name: Erweiterung Sportplatz | | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | |
| Lage: Bermatingen | | ÖPNV-Anbindung + | Nahversorgung % | | |
| Größe: 1,25 ha | FNP gepl.: Grün / Sportpl. | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| Topographie: eben | FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |

Abwägungsergebnis:

- Liegt vollständig im Überschwemmungsgebiet der Seefelder Aach (HQ 100)
- Die Lage der L 205 neu Ortsumfahrung Bermatingen ist zu berücksichtigen.
- ggf. Emissionen durch die L 205 neu
- ggf. kann die Fläche für die Schmutzfrachtberechnung relevant sein

Die langfristige Option für die Erweiterung der Sportflächen ist aus Sicht der Gemeinde mit der Lage im HQ 100 vereinbar. Es gehen dadurch keine Retentionsräume verloren und da keine hochbaulichen Anlagen geplant sind ist auch nicht mit Schäden an Gebäuden oder negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu rechnen. Die L 205 neu wurde berücksichtigt.

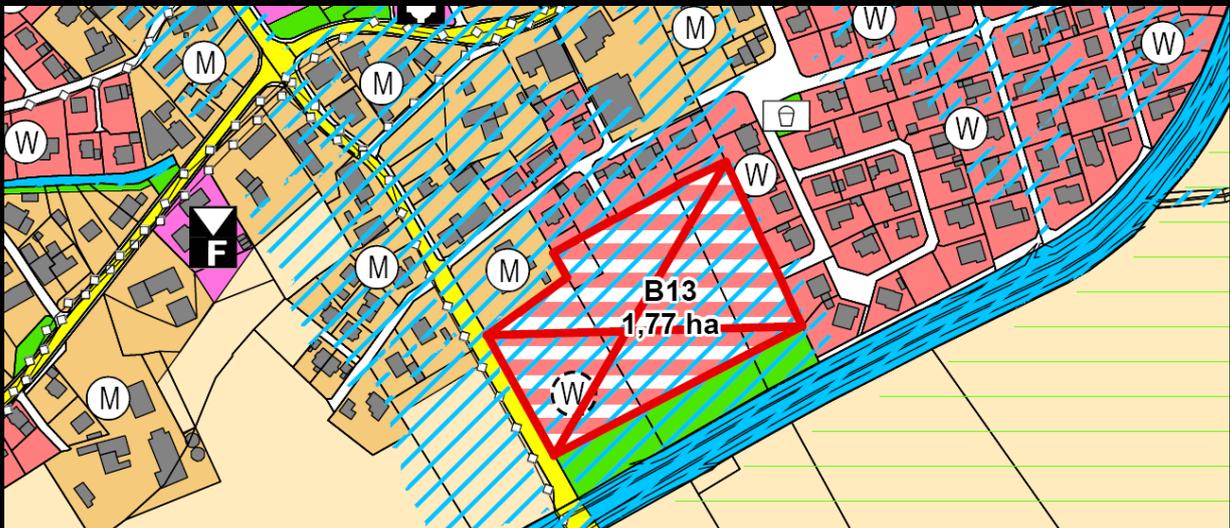
Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Faunistische Untersuchung von Vögeln und Amphibien
- ausschließlich Sportplatznutzung, keine hochbaulichen Anlagen (aufgrund Lage im HQ 100)
- keine Erhöhung der Erdoberfläche zulässig (aufgrund Lage im HQ 100)
- Klärung, ob alle neun Punkte des § 78 Abs. 2 WHG erfüllt sind (aufgrund Lage im HQ 100)
- Prüfung der Relevanz für Schmutzfrachtberechnung (Abwasserbeseitigung)

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. B12 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|---|---|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Bibelösle | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | |
| | Lage: Ahausen | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | |
| | Größe: FNP gepl.: 1,01 ha W | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit o | | |
| | Topographie: FNP alt: eben W / LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich ▪ Beschränkungen der Ausweisung auf Flst. Nr. 274 und 277/5 aus landwirtschaftlicher Sicht vertretbar (Vorrangflur II; Ackerzahl 40-56) ▪ Gewässerrandstreifen erforderlich <p>Aufgrund der geringen Konflikte soll an der Fläche festgehalten werden. Ein Gewässerrandstreifen wurde bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen.</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel ▪ Faunistische Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen ▪ Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement ▪ Baugrundgutachten ▪ Ortsrandgestaltung und Einbindung Gewässerrandstreifen | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
| | | | | | |

| Nr. B13 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt | | |
|--|---|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|--|--|
| | Name: Hinter dem Dorf III, Itten- dorfer Straße | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | | | |
| | Lage: Ahausen | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | | | |
| | Größe: 1,77 ha FNP gepl.: (fr. Bet. 2,46 ha) W | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit o | | | | |
| | Topographie: FNP alt: eben LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Liegt nach den Entwürfen der Hochwassergefahrenkarten teilweise im Überschwemmungsgebiet der Deggenhauser Aach (HQ 100) ▪ Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich ▪ Aus landwirtschaftlicher Sicht im östlichen Teil vertretbar, da schwere, nährstoffreiche Auenböden mit relativ hohem Grundwasserstand. Auf westlichen Teil sollte verzichtet werden. ▪ Gewässerrandstreifen <p>Aus Gründen des Flächenbedarfs, des Landschaftsbildes und den Interessen der Landwirtschaft wurde auf die westliche Teilfläche verzichtet. Das Gebiet reduziert sich somit auf 1,77 ha.</p> <p>Da nach den aktuellen Berechnungen ein Großteil der Siedlungsflächen von Ahausen innerhalb des HQ 100 liegt, wurde bereits vor einiger Zeit von der Gemeinde eine Untersuchung ein Auftrag gegeben, wie dieses Problem langfristig gelöst werden kann.</p> <p>Dafür ist geplant, nordöstlich von Ahausen auf der Westseite der Seefelder Aach einen Hochwasserschutzdamm zu bauen. Durch diese Maßnahme kann verhindert werden, dass große Teile von Ahausen sowie die Entwicklungsfläche B 13 innerhalb des HQ 100 zu liegen kommen.</p> <p>Die Fläche wurde von der Genehmigung ausgenommen, da sie im Überschwemmungsgebiet der Seefelder Aach liegt. Die Fläche kann durch Bekanntmachung erst rechtskräftig werden, wenn die mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmte Hochwasserschutzkonzeption umgesetzt wurde.</p> | | | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel ▪ Faunistische Untersuchung von Vögeln ▪ Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement ▪ Ortsrandgestaltung und Einbindung des Gewässerrandstreifens | | | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | | | |
|  | | | | | | | |

| Nr. B14 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt | | |
|--|--|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|--|--|
| | Name: Zwischen Nahenberg- und Mühlbachstraße | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | | | |
| | Lage: Ahausen | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | | | |
| | Größe: FNP gepl.: 0,9 ha M | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit o | | | | |
| | Topographie: FNP alt: leichter S- Gem. / V / Hang Grün | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich <p>Aufgrund der geringen Konflikte soll an der Fläche festgehalten werden. Da es sich aufgrund der Größe und der umgebenden Bebauung jedoch um ein klassisches Innenentwicklungspotenzial handelt, wird das Gebiet als Bestand dargestellt (ohne Flächennummer) und im Rahmen des Innenentwicklungspotenzials mit 25 % angerechnet.</p> | | | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement angepasste, dörfliche Bebauung | | | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | | | |
| | | | | | | | |

| Nr. B15 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------------------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------|
| Name: Am Nahenberg | | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | Westl. Teil | |
| Lage: Ahausen | | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | |
| Größe: 0,73 ha (fr. Bet. 1,14 ha) | FNP gepl.: W | Erschl. / Ökonomie o/- | Naherh. / Freizeit o | Östl. Teil (ausgeschieden) | |
| Topographie: steiler W-Hang | FNP alt: W / LW | Nutzungskonflikte - | Standortgunst + | | |

Abwägungsergebnis:

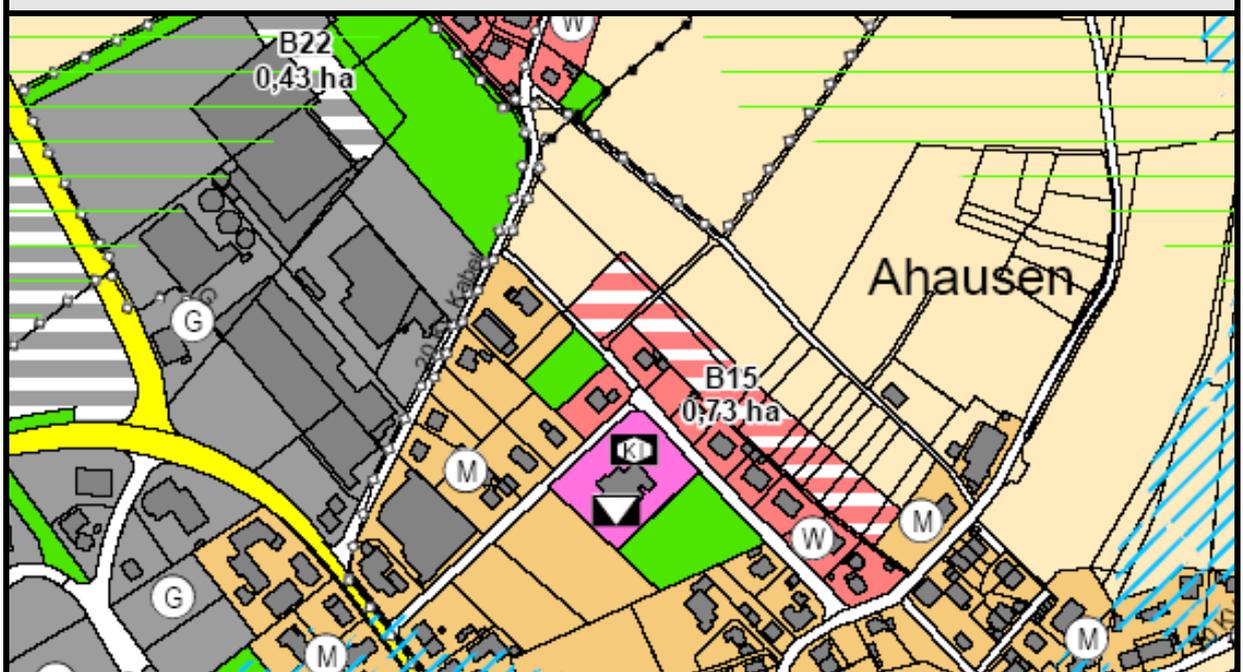
- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
- Emissionen durch benachbartes Gewerbe
- aus landwirtschaftlicher Sicht sollte auf Fläche verzichtet werden, da Vorrangböden
- Erhebliche Eingriffe durch Hangbebauung, hoher Erschließungsaufwand, Eingriffe in das Landschaftsbild

Durch die Flächenreduzierung im Westen kann der Abstand zur gewerblichen Nutzung vergrößert werden, sodass die Konflikte reduziert werden. Durch die Reduzierung im Norden können die Eingriffe in das Landschaftsbild reduziert werden. Es stellt sich jedoch eine schlechte Erschließungssituation dar, da keine zweihüftige Erschließung möglich ist. An den reduzierten Flächen soll jedoch festgehalten werden, um auch im Ortsteil Ahausen attraktive Wohnbaugrundstücke anbieten zu können.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU- Datenschlüssel
- Faunistische Untersuchung von Schmetterlingen und Heuschrecken
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- passive Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage eines Immissionsgutachtens / Lösung der Nutzungskonflikte mit benachbarten Mostereibetriebs
- Ortsrandgestaltung, sensible Gestaltung aufgrund exponierter Lage

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. B16 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|--|-----------------|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| Name: Erweiterung Widemann- Kelterei | | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| Lage: Ahausen | | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | |
| Größe: 3,12 ha | FNP gepl.: G | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit o | | |
| Topographie: leichter SO Hang | FNP alt: G | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

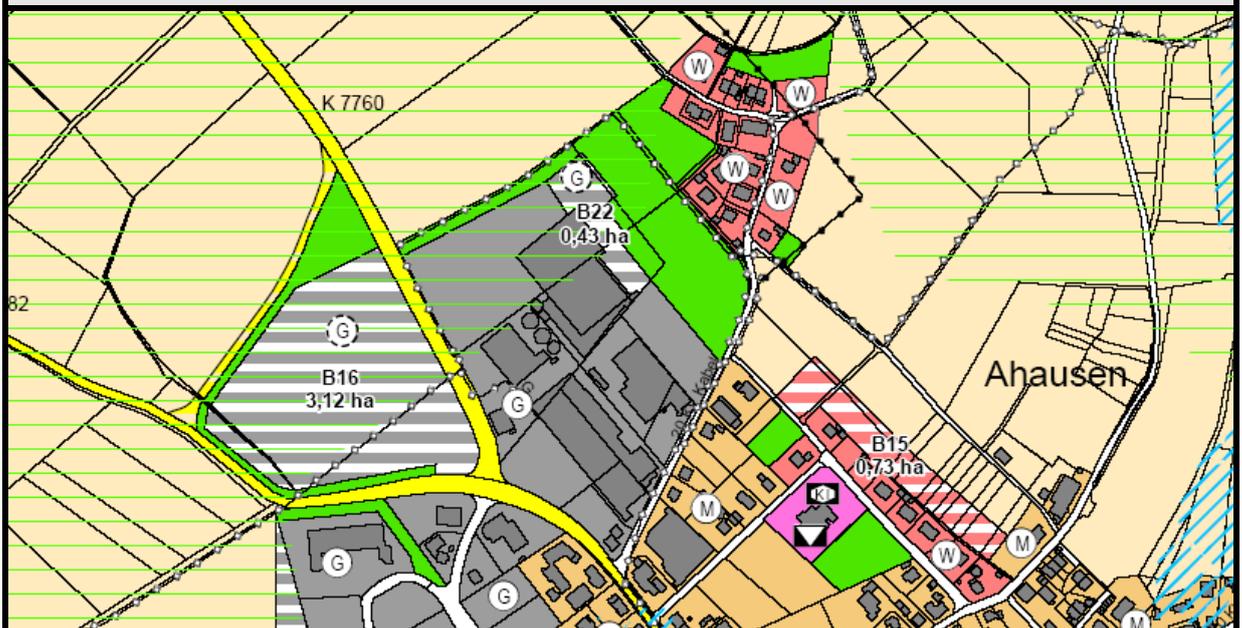
- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
- Zwei Kulturdenkmale im Umgebungsbereich (Kapelle St. Jakobus und der Oberen Mühle)
- bestehende Gasleitung
- Regionaler Grünzug

Der Planung der gewerblichen Erweiterung für die Firma Widemann sind bereits umfangreiche Abstimmungen vorausgegangen. Für die Inanspruchnahme von Flächen im Regionalen Grünzug wurde bereits ein entsprechender Ersatz gefunden. Die Kulturdenkmale sind aufgrund der ausreichenden Entfernung nicht beeinträchtigt. Aufgrund des dringenden Erweiterungsbedarfs der Firma Widemann soll an der Fläche festgehalten werden.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung
- Baugrundgutachten
- Sonstige Erkundungen / Gutachten: Bodenuntersuchung (Schadstoffe aufgrund der bisherigen Nutzung als Intensivobstanlage)
- Berücksichtigung bestehender Gasleitung
- Ortsrandgestaltung

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. B17 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| Name: Hofäcker | | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| Lage: Ahausen | | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | |
| Größe: 0,84 ha (fr. Bet. 1,87 ha) | FNP gepl.: G | Erschl. / Ökonomie - | Naherh. / Freizeit o | | |
| Topographie: steiler O-Hang | FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |

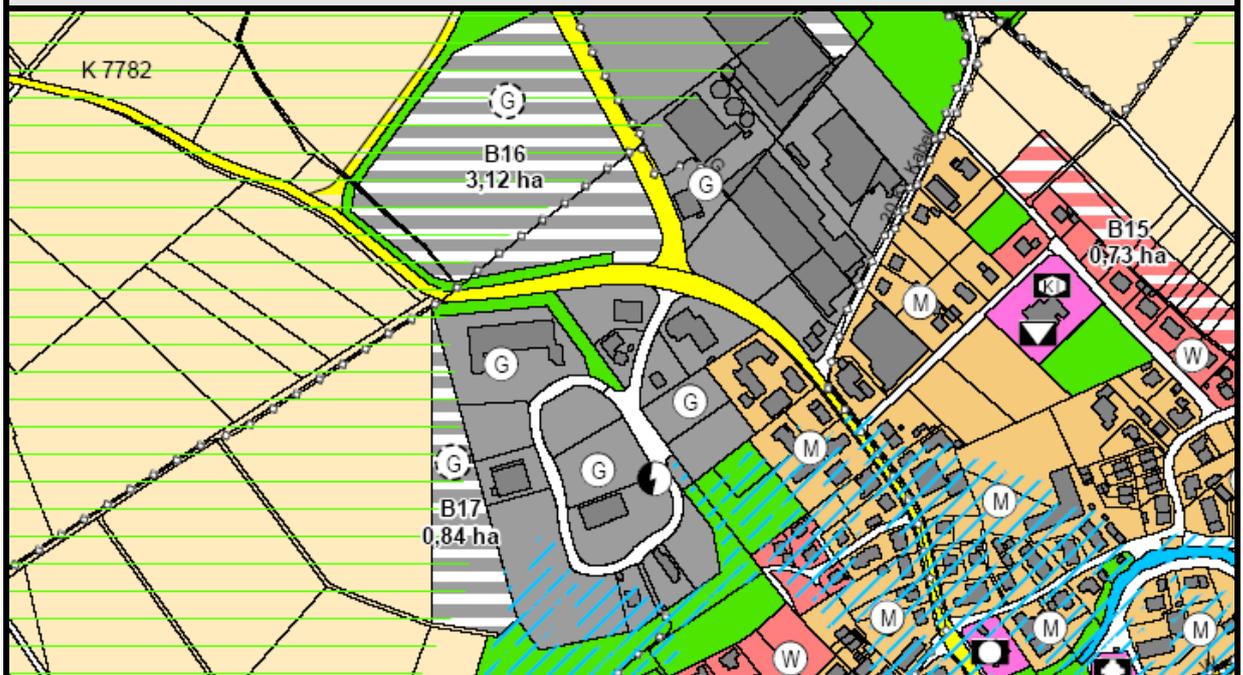
Abwägungsergebnis:

- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
 - im Westen starke Hanglage mit erheblichem Erschließungsaufwand und Eingriffen
 - Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft nach dem Regionalplan
 - im Westen tangiert Regionaler Grünzug
 - Ackerböden mit mittlerer bis guter Qualität, mittlere Obstbaueignung, Größe sollte aus landwirtschaftlicher Sicht überprüft werden
 - Zwei Kulturdenkmale im Umgebungsbereich (Kapelle St. Jakobus und der Oberen Mühle)
- Die Fläche wurde im Westen deutlich reduziert, sodass die Eingriffe in den Hang vermieden werden. Damit liegt das Gebiet auch außerhalb des Regionalen Grünzugs und des schutzbedürftigen Bereichs für die Landwirtschaft. Der ungewöhnliche, sich ergebende Flächenzuschnitt ist unproblematisch, da die Fläche ausschließlich als Erweiterungsoption für die bestehenden Gewerbegebietsflächen vorgesehen ist. Eine eigene Erschließung der Flächen ist nicht geplant. Die Kulturdenkmale sind aufgrund der ausreichenden Entfernung nicht beeinträchtigt.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Ortsrandeingrünung

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. B18 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|---------------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| Name: Ahausener Straße | | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| Lage: Bermatingen | | ÖPNV-Anbindung + | Nahversorgung o | | |
| Größe: 0,57 ha | FNP gepl.: G | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit o | | |
| Topographie: eben | FNP alt: Grünfl. / Gärtner | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |

Abwägungsergebnis:

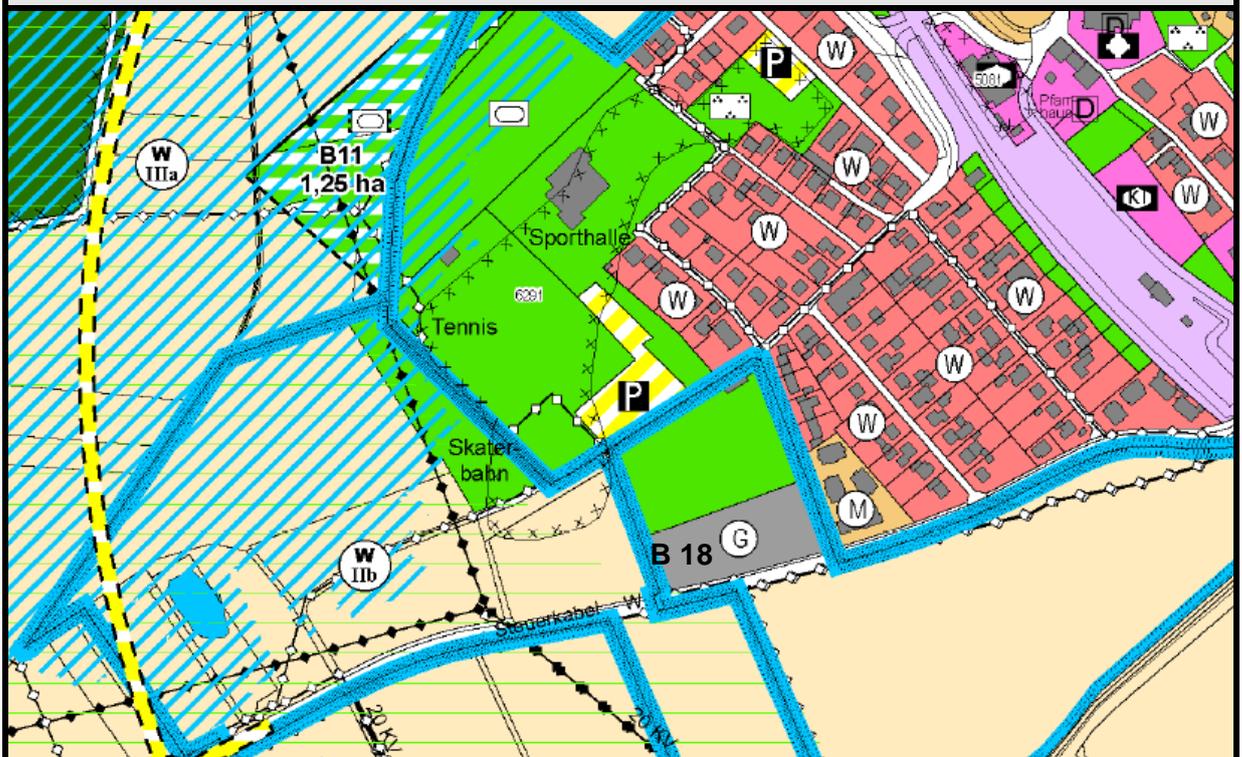
- es sollte nur Einzelhandel für die Grundversorgung angesiedelt werden

Künftig wird die Fläche als gewerbliche Bestandsfläche dargestellt, da das Gebiet bereits gewerblich genutzt wird. Aus diesem Grund erfolgt keine Anrechnung im Rahmen des Innenentwicklungspotenzials. Im Gewerbegebiet ist nur Einzelhandel bis max. 800 qm Verkaufsfläche zulässig, sodass keine über die Grundversorgung hinausgehende Ansiedlung möglich ist.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Baugrundgutachten

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. B19 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|------------|--|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Dauerkleingärten Oberhard | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | |
| | Lage: Bermatingen | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung % | | |
| | Größe: 1,02 ha FNP gepl.: Grünfl. | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: leichter SW - Hang FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |

Abwägungsergebnis:

- bei Erhaltung der Streuobstbestände kann Planung aus naturschutzrechtlicher Sicht mitgetragen werden
- Lage im Regionalen Grünzug, welcher von einer Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist, erhebliche Bedenken des Regionalverbandes
- ggf. kann die Fläche für die Schmutzfrachtberechnung relevant sein

Aus gemeindlicher Sicht steht die Darstellung als Grünfläche für Kleingärten nicht in Konflikt mit dem Regionalen Grünzug. Da im Regionalen Grünzug bauliche Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport als Ausnahme zulässig sein können, erscheint dies möglich.

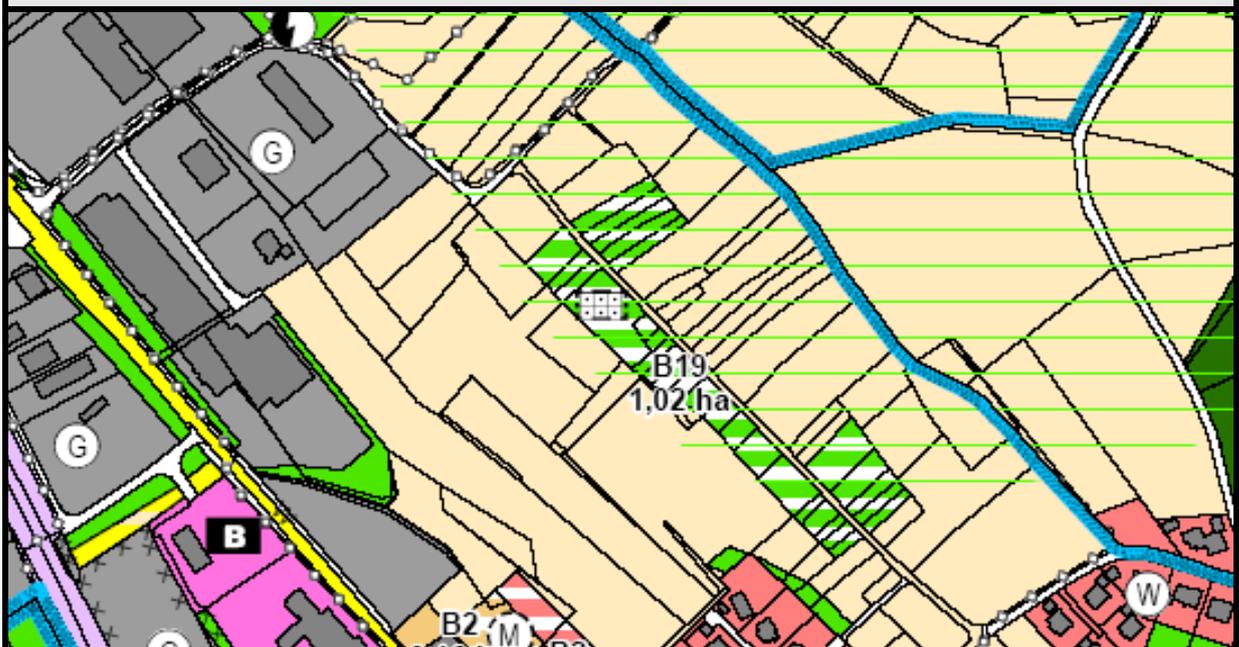
Ziel ist es, für die Gebiete einen Bebauungsplan mit einer Grünfläche aufzustellen, in dem die baulichen Anlagen auf ein geringfügiges Maß begrenzt werden. Damit kann der ~~Wildwuchs~~ von baulichen Anlagen verhindert werden. Sollte eine Darstellung als Grünfläche im Flächennutzungsplan nicht möglich sein, so kann auch keine konkretisierende, steuernde Bebauungsplanung erfolgen. Aus diesem Grund erscheint die Planung erforderlich.

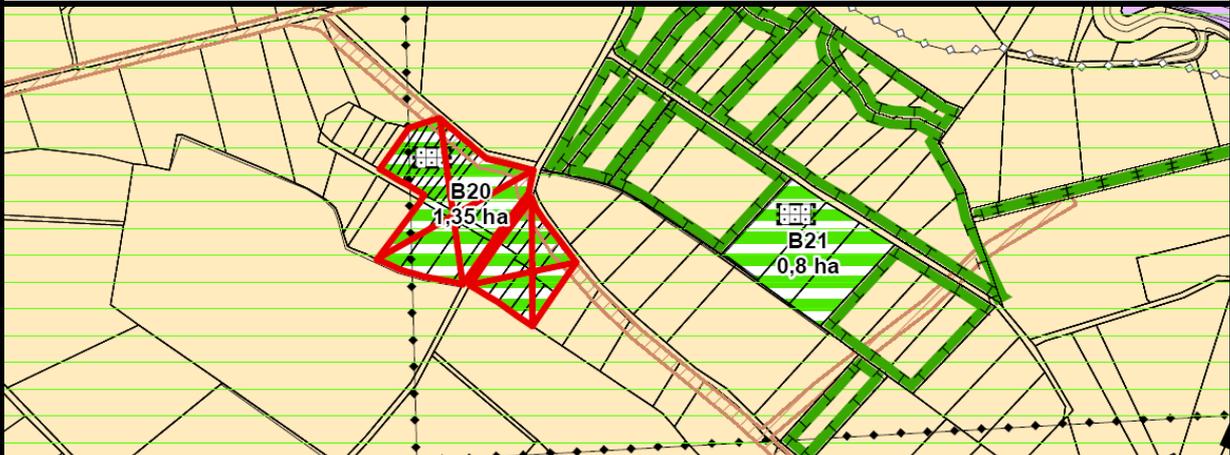
Im Rahmen der 2. Offenlage wurde die Fläche weiterhin von 1,72 ha auf 1,02 ha reduziert und sich damit auf den bereits durch Dauerkleingärten genutzten Bereich konzentriert.

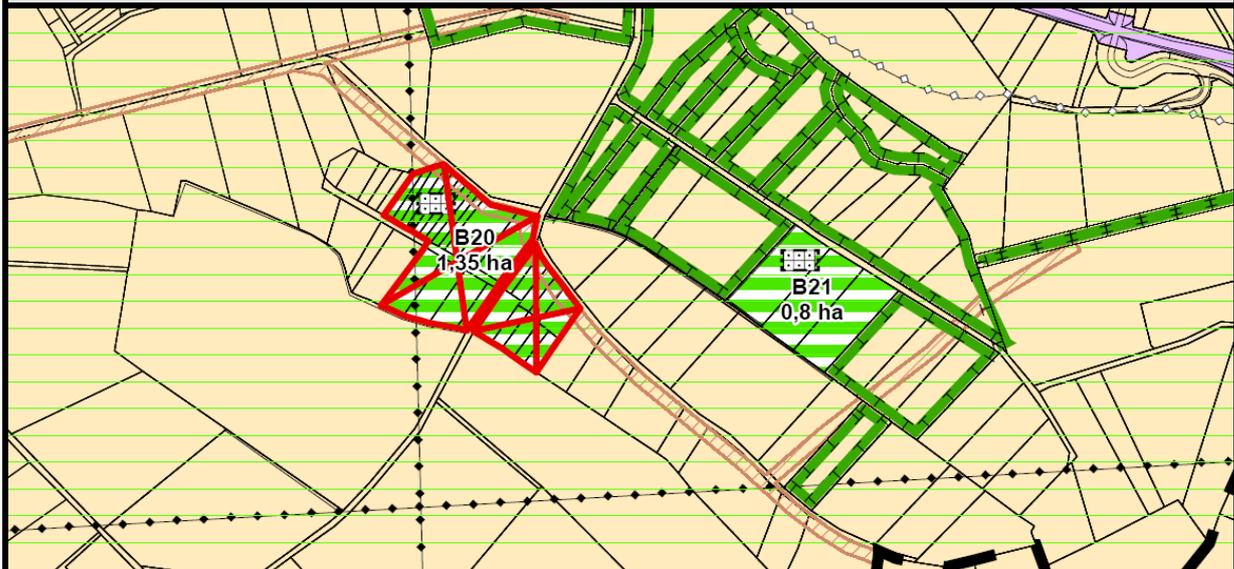
Vorgaben für die Bebauungsplanung:

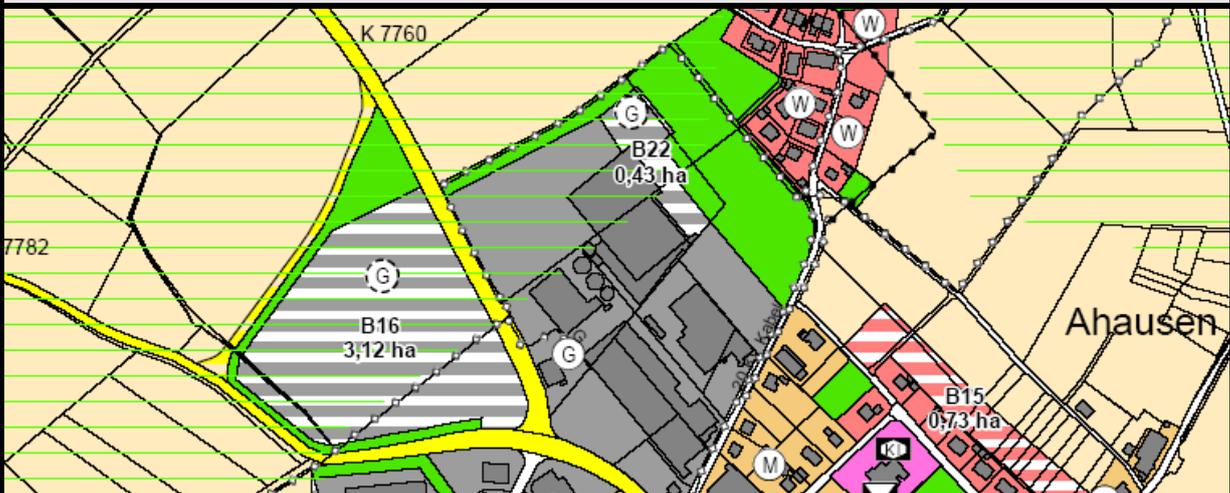
- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Faunistische Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen
- Prüfung der Relevanz für Schmutzfrachtberechnung (Abwasserbeseitigung)

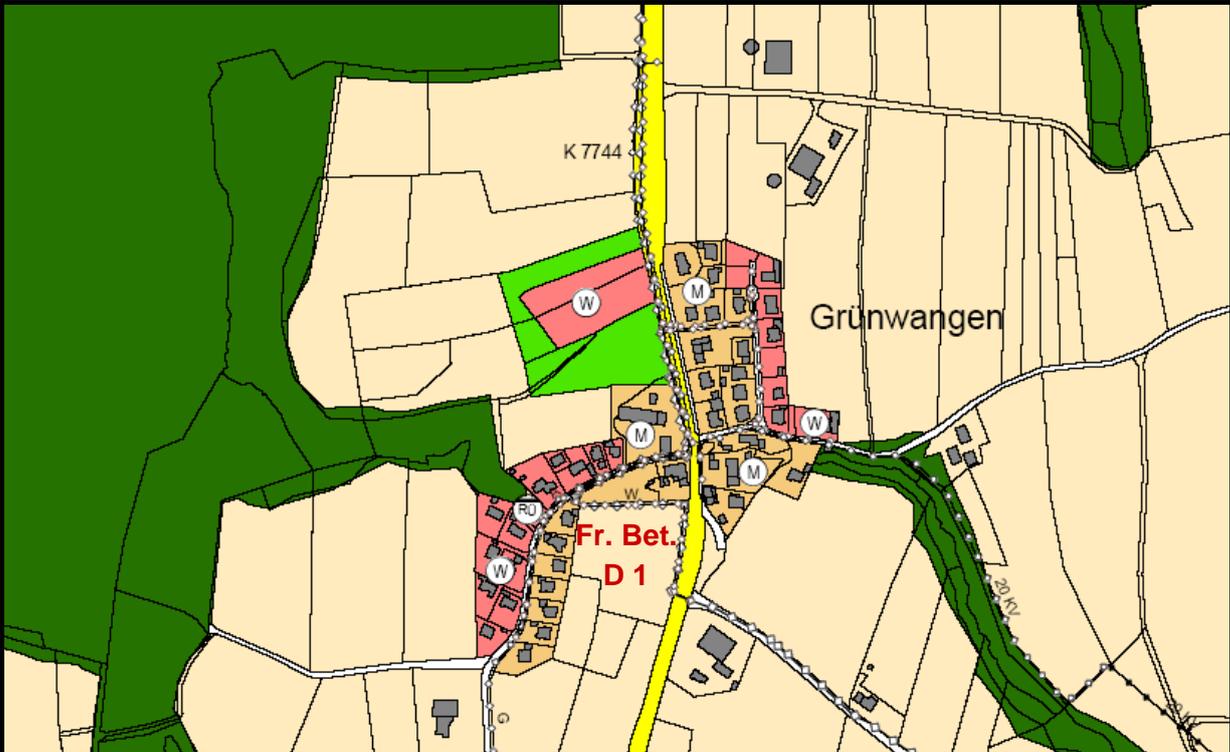
Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. B20 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|--|--|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Dauerkleingärten Obere Brunachí | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | |
| | Lage: Bermatingen | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung % | | |
| | Größe: FNP gepl.: 1,35 ha Grünfl. | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: FNP alt: leichter NO- LW Hang | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage im Regionalen Grünzug, welcher von einer Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist, erhebliche Bedenken des Regionalverbandes ▪ Lage im schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft ▪ Lage im Niedermoorbereich mit Nähe zum FFH-Gebiet (Brunachgraben) mit besonderer Sensibilität hinsichtlich des Einsatzes von Spritz- und Düngermitteln ▪ Flächen, die als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für den Neubau der L 205 dienen sollen grenzen unmittelbar an ▪ 20-kV-Freileitung ▪ ggf. kann die Fläche für die Schmutzfrachtberechnung relevant sein <p>Aus gemeindlicher Sicht steht die Darstellung als Grünfläche für Kleingärten nicht in Konflikt mit dem Regionalen Grünzug, da dort bauliche Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport als Ausnahme zulässig sein können. Ziel ist es, für die Gebiete einen Bebauungsplan mit einer Grünfläche aufzustellen, in dem die baulichen Anlagen auf ein geringfügiges Maß begrenzt werden. Damit kann der Wildwuchs von baulichen Anlagen verhindert werden. Sollte eine Darstellung als Grünfläche im Flächennutzungsplan nicht möglich sein, so kann auch keine konkretisierende, steuernde Bebauungsplanung erfolgen. Aus diesem Grund erscheint die Planung erforderlich. Im Rahmen der 2. Offenlage wurde die Fläche weiterhin von 1,72 ha auf 1,02 ha reduziert und sich damit auf den bereits durch Dauerkleingärten genutzten Bereich konzentriert.</p> <p>Die Fläche wurde aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug von der Genehmigung ausgenommen.</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB + FFH- Erheblichkeitsprüfung ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel ▪ Faunistische Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen ▪ Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung ▪ Prüfung der Relevanz für Schmutzfrachtberechnung (Abwasserbeseitigung) | | | | | |
| <p>Planausschnitt FNP-Darstellung</p> | | | | | |
|  | | | | | |

| Nr. B21 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|---|---|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Private Grünfläche Weiher Obere Brunach | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | |
| | Lage: Bermatingen | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung % | | |
| | Größe: 0,80 ha FNP gepl.: Grünfl. Private Freizeitanla- ge | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: eben FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche befindet sich in einem Regionalen Grünzug. Ihr kann nur zugestimmt werden, wenn der Bau von weiteren Gebäuden und Erweiterungen ausgeschlossen ist ▪ Flächen, die als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für den Neubau der L 205 dienen sollen grenzen unmittelbar an ▪ Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass die Fläche innerhalb einer kleinräumigen Fläche mit Ziegeleirohstoffen liegt (holozäne Tone und Sande). ▪ ggf. kann die Fläche für die Schmutzfrachtberechnung relevant sein <p>An der Fläche soll festgehalten werden, da es dringend erforderlich ist, die Bestandssituation mit Grillhütte auf Bebauungsplanebene zu sichern. Erweiterungen sind nicht geplant, das Gelände soll lediglich als wichtige Freizeit- und Erholungseinrichtung gesichert werden.</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel ▪ Prüfung der Relevanz für Schmutzfrachtberechnung (Abwasserbeseitigung) | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
|  | | | | | |

| Nr. B22 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|---|---|--------------------------------|--------------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Im Sinn III Æ 1. Teiländerung I (östl. Erweiterung Widemann) | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| | Lage: Ahausen | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | |
| | Größe: FNP gepl.: 0,43 ha G | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit o | | |
| | Topographie: FNP alt: eben Grünfläche | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |
| Abwägungsergebnis: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich ▪ Regionaler Grünzug ▪ überplante Ausgleichsflächen <p>Aufgrund eines konkreten Erweiterungswunsches der Firma Widemann, wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren im Sinn III . 1. Teiländerung in Gang gesetzt. Dieses sieht die leichte Erweiterung der Gewerbefläche, anknüpfend an das bestehende Betriebsgebäude, nach Nordosten vor.</p> <p>Das Gebiet wurde im Rahmen der 4. eingeschränkten Offenlage aufgenommen. Dafür wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die in bewährter Steckbriefform dokumentiert wurde. Das Gebiet weist insgesamt eine Größe von 0,43 ha auf.</p> | | | | | |
| Vorgaben für die Bebauungsplanung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel / Berücksichtigung der überplanten Ausgleichsflächen ▪ Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung ▪ Immissionsschutzgutachten / Beschränkung in den erlaubten Lärmemissionen ▪ Begrenzung der Gebäudehöhen ▪ Erhalt und Sicherung einer wirksamen Abgrenzung zur Wohnbebauung (Erdwall) ▪ Durchgängige und wirkungsvolle Eingrünung des Gewerberandes zur Wohnbebauung ▪ Durchgrünung des Gewerbegebietes, Dachbegrünung großflächiger Flachdächer ▪ Verwendung von dezenten Farben für die Fassadengestaltung ▪ Gleichwertiger Ersatz der beanspruchten Ausgleichsflächen im räumlichen Umfeld ▪ Neuanlage einer Retentionsmulde und Anpassung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
|  | | | | | |

| Nr. D1 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|--|--|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Grünwangen Süd | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | |
| | Lage: Grünwangen | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | |
| | Größe: 1,6 ha FNP gepl.: LW (fr. Bet.: W) | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit o | | |
| | Topographie: leichter W-Hang FNP alt: LW | Nutzungskonflikte o | Standortgunst o | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich ▪ erhebliche Verkehrslärmimmissionen durch angrenzende K 7744 ▪ mittlere Bedeutung für die Landwirtschaft <p>Auf die Fläche wird aufgrund des Flächenbedarfs und der Verkehrsemissionen verzichtet. Darstellung als landwirtschaftliche Fläche</p> <p style="color: red; font-size: 1.2em; font-weight: bold; text-align: center;">Verzicht auf Baufläche</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ entfällt | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
|  | | | | | |

| Nr. D3 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|-----------|--|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Eschlestraße | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| | Lage: Untersiggingen | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung o | | |
| | Größe: 2,76 ha FNP gepl.: (fr. Bet. 3,22 ha) W | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: FNP alt: eben / leicht N- LW Hang | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |

Abwägungsergebnis:

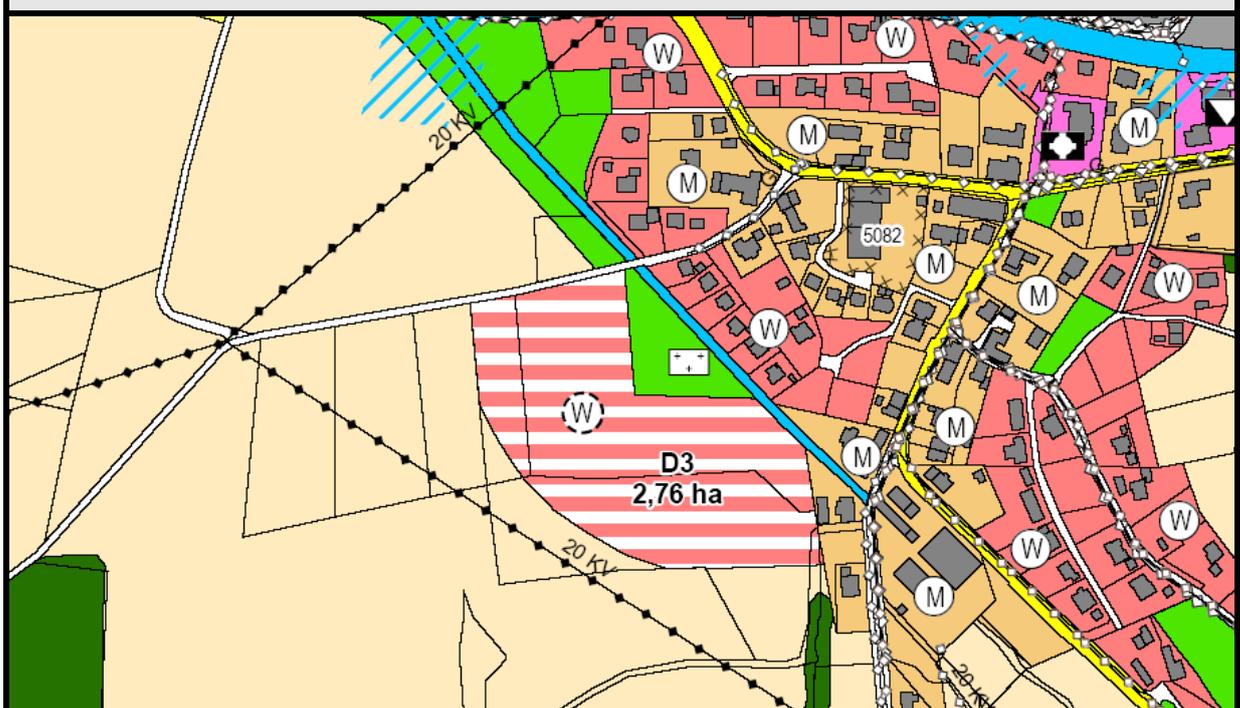
- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
- Konfliktbereich durch Kaltluftabflussbereich des Schweineaussiedlungsbetriebes Hafen in Wagenberg
- Fläche liegt am Rand von rinnenförmigen Kiesen und Sanden des Riss-Würm-Komplexes. Die Kies- und Sandmächtigkeiten liegen voraussichtlich bei ca. 5 m.

An der Fläche soll aufgrund der geringen Konflikte und der landschaftsökologischen und stadtplanerischen positiven Bewertung festgehalten werden. Im Südwesten wurde zur Arrondierung und aufgrund der 20-kV-Freileitung eine kleine Reduzierung vorgenommen. Die Fläche liegt nicht im Emissionskreis des Schweinezuchtbetriebes, sodass rechtlich eine bauliche Entwicklung möglich ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auf Bebauungsplanebene die immissionsschutzrechtliche Situation genauer überprüft werden muss und dass gewisse Geruchsemissionen entstehen können.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Immissionsschutzgutachten hinsichtlich landwirtschaftlicher Nutzung
- Ortsrandeingrünung
- Prüfung, ob Boden als Baustoff verwendet werden kann

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. D4 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------|---|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Baien | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| | Lage: Untersiggingen | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung o | | |
| | Größe: 2,43 ha FNP gepl.: LW / Grün (fr. Bet. W) | Erschl. / Ökonomie - | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: steiler SO-Hang FNP alt: W | Nutzungskonflikte - | Standortgunst + | | |

Abwägungsergebnis:

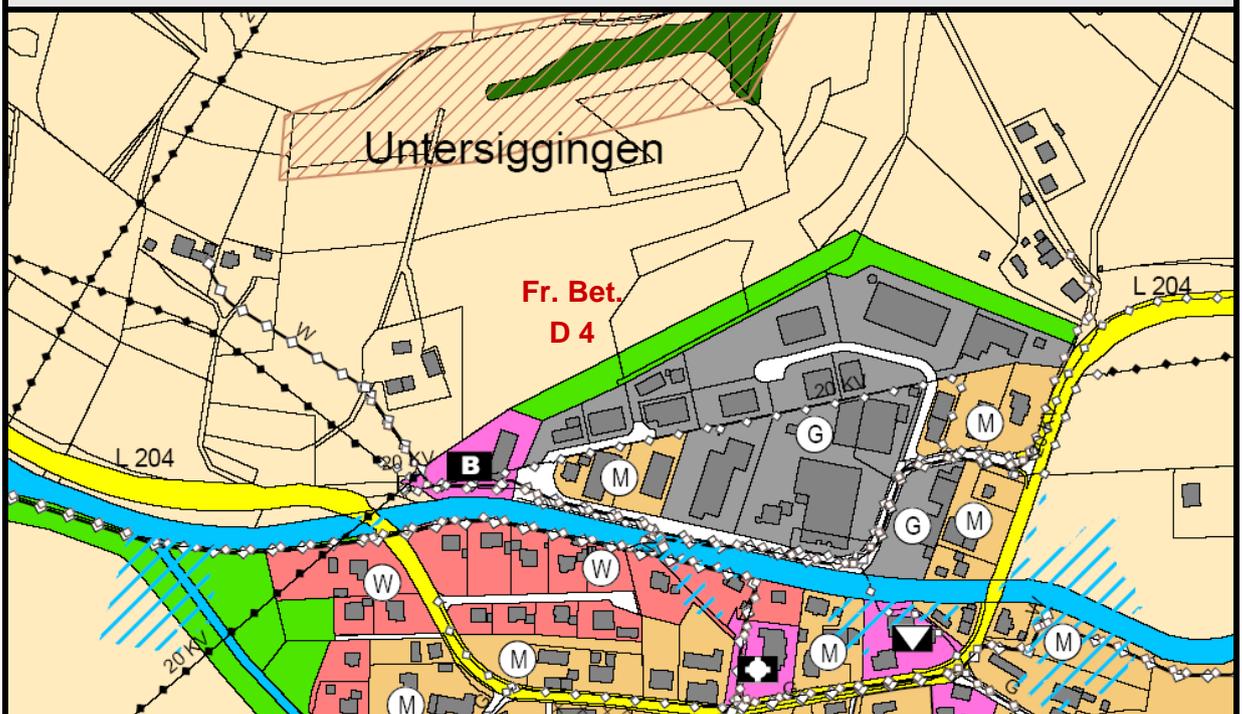
- ökologisch hochwertiges Gebiet in einer landschaftlich exponierten und reizvollen Lage
 - § 32-Biotop; Streuobstbestände, hochwertige Wiesenflächen
 - Verkehrsemissionen und gewerbliche Emissionen
 - aus landwirtschaftlicher Sicht haben Flächen wegen der Hanglage nur eine mittlere Bedeutung
 - Verkehrliche Erschließung ist nur durch einen neuen Anschluss an die L 204 möglich
- Verzicht auf Fläche aufgrund erheblicher Nutzungskonflikte, Eingriff in das Landschaftsbild und schwieriger Erschließbarkeit; Darstellung als landwirtschaftliche Fläche

Verzicht auf Baufläche

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- entfällt

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. D5 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------|--|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Untersiggingen L 204 | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | |
| | Lage: Untersiggingen | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung o | | |
| | Größe: 1,53 ha FNP gepl.: LW (fr. Bet. M) | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit o | | |
| | Topographie: eben FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

- Gebiet liegt nach den Entwürfen der Hochwassergefahrenkarten großteils im Überschwemmungsgebiet der Deggenhauser Aach (HQ 100)
- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
- Böden von mittlerem landwirtschaftlichen Wert
- Vorbelastung durch Immissionen der L 204

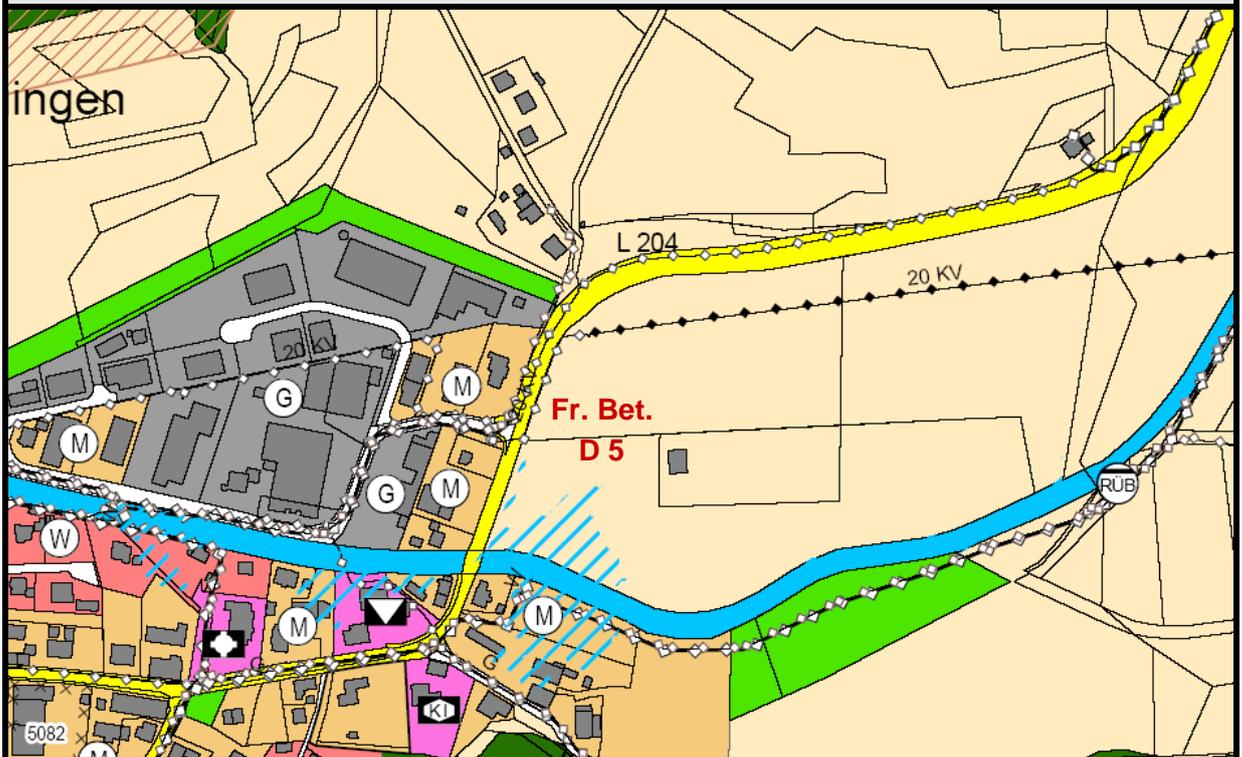
Verzicht auf Fläche aufgrund Konflikte mit HQ 100, Eingriffen in das Landschaftsbild und Flächenbedarf

Verzicht auf Baufläche

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- entfällt

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. D6 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------|---|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Zum Bittebach | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | |
| | Lage: Wittenhofen | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung o | | |
| | Größe: 0,1 ha (fr. Bet. 0,69 ha M + 0,37 ha S) FNP gepl.: M (fr. Bet. W + S) | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: eben FNP alt: SO / W | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

- Liegt nach den Entwürfen der Hochwassergefahrenkarten vollständig im Überschwemmungsgebiet der Deggenhauser Aach (HQ 100)
- aus landwirtschaftlicher Sicht vertretbar, da sehr schwere, nährstoffreiche Aue-Ackerböden in Kaltluftlage
- Gewässerrandstreifen entlang Deggenhauser Aach
- Fläche liegt am Rand von rinnenförmigen Kiesen und Sanden des Riss-Würm-Komplexes. Die Kies- und Sandmächtigkeiten liegen voraussichtlich bei ca. 25 bis 30 m, randlich bei ca. 5 m.

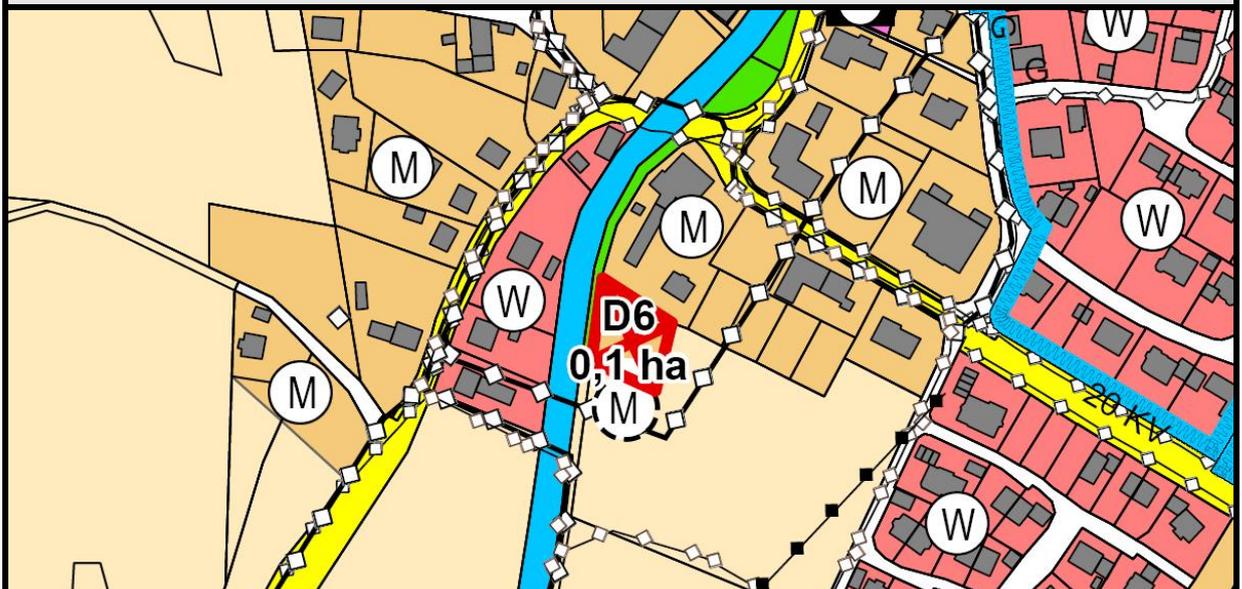
Auf die Fläche wird aufgrund der Lage im HQ 100 mit Ausnahme einer sehr kleinen M-Flächen-Erweiterung verzichtet. Diese Restentwicklungsfläche dient der Erweiterung des bestehenden Anwesens. Aufgrund der bestehenden umgebenden Bebauung ist eine Erweiterung des Anwesens in eine andere Richtung nicht möglich. Der Konflikt mit dem HQ 100 wird im Detail untersucht.

Die Fläche wurde aufgrund der Lage im HQ 100 von der Genehmigung ausgenommen. Die Fläche kann durch Bekanntmachung erst rechtskräftig werden, wenn im Rahmen der Plausibilisierung der Hochwassergefahrenkarten nachgewiesen werden kann, dass die Fläche tatsächlich nicht überflutet wird oder eine Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG erteilt wird.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Prüfung, ob Boden als Baustoff verwendet werden kann

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. D7 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------|---|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Untere Breite | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | |
| | Lage: Wittenhofen | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung o | | |
| | Größe: 1,25 ha (fr. Bet. 1,88 ha) FNP gepl.: W | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: eben FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

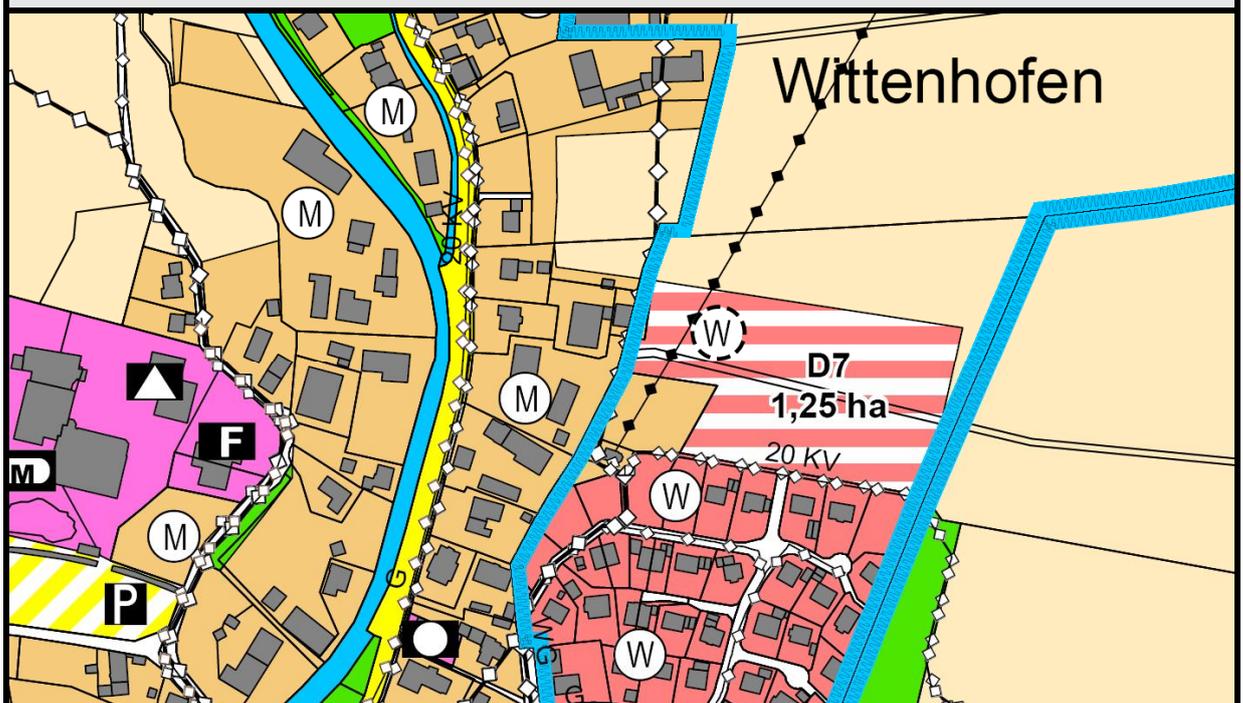
- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
- Aus landwirtschaftlicher Sicht nur der südliche Teil vertretbar
- Erhebliche Gefährdung eines Viehhaltungs-Betriebs durch heranrückende Wohnbebauung
- Gebiet befindet sich teilweise im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft
- Fläche liegt am Rand von rinnenförmigen Kiesen und Sanden des Riss-Würm-Komplexes. Die Kies- und Sandmächtigkeiten liegen voraussichtlich bei ca. 25 bis 30 m, randlich bei ca. 5 m.

Die Fläche wird im Norden reduziert, um die Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung zu minimieren. Die Vorgaben für Schutzbedürftige Bereiche für die Wasserwirtschaft widersprechen sich nicht mit einer Entwicklung als Wohnbaufläche.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Faunistische Untersuchung von Vögeln
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Ortsrandeingrünung
- Prüfung, ob Boden als Baustoff verwendet werden kann

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. D8 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------|--|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Östlich L 207 | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| | Lage: Obersiggingen | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | |
| | Größe: 1,63 ha FNP gepl.: LW (fr. Bet. W) | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: eben FNP alt: W / LW | Nutzungskonflikte o | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
- erhebliche Verkehrslärmemissionen
- Betroffenheit einer Ackerfläche der Vorrangflur I sowie einer Streuobstwiese, aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen daher Bedenken
- Gebiet befindet sich teilweise im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft

Auf die Fläche wird aufgrund des Flächenbedarf, der Verkehrsemissionen und der Flächenverfügbarkeit verzichtet. Darstellung als landwirtschaftliche Fläche

Verzicht auf Baufläche

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- entfällt

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. D9 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------|---|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Im Süßen Winkel | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | |
| | Lage: Obersiggingen | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | |
| | Größe: 0,18 ha (fr. Bet. 0,78 ha) FNP gepl.: W | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: eben FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |

Abwägungsergebnis:

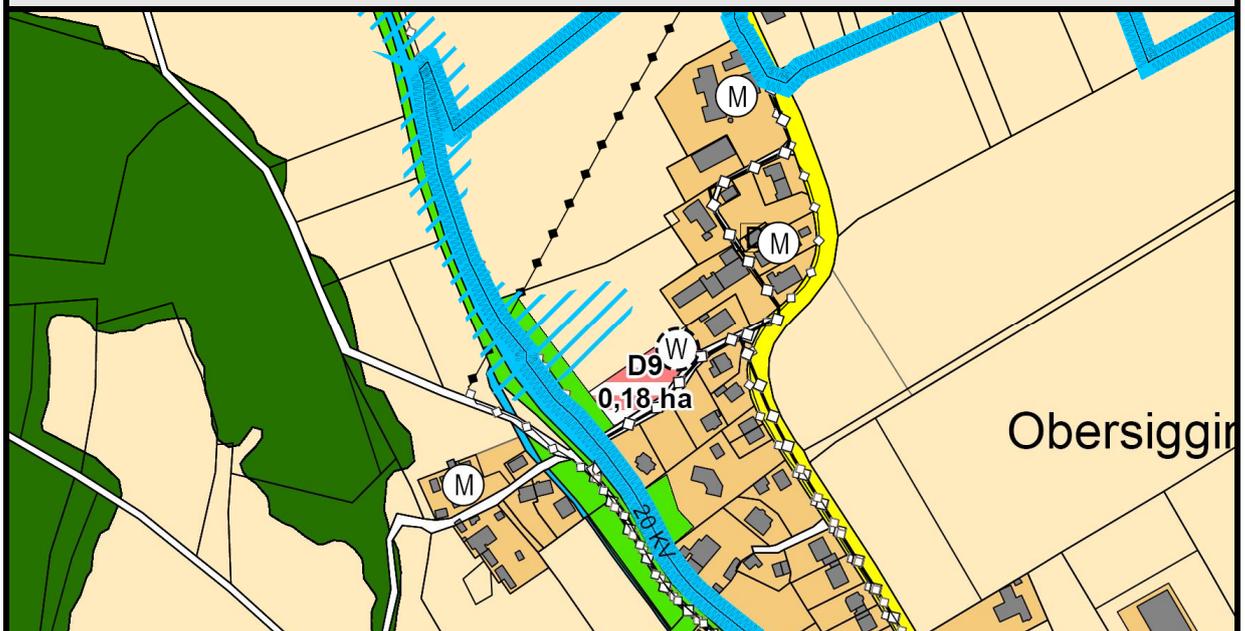
- Gebiet liegt nach den Entwürfen der Hochwassergefahrenkarten teilweise im Überschwemmungsgebiet der Deggenhauser Aach (HQ 100)
- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
- hohe Wertigkeit für den Artenschutz und die Aachau
- Altstandort ⚡Ehemalige Gerberei, Deggenhauser Str. 45% grenzt an. Der Untergrund ist nicht schadstofffrei und wurde auf B-Entsorgungsrelevanz bewertet
- Gebiet befindet sich teilweise im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft
- Gewässerrandstreifen entlang der Deggenhauser Aach

Auf die vom HQ 100 betroffenen Teilflächen wird verzichtet. Dadurch ergibt sich eine deutliche Flächenreduzierung auf 0,18 ha. An der deutlich reduzierten Fläche (eine Bautiefe) soll festgehalten werden. Die Eingriffe werden im Rahmen des Bebauungsplans bilanziert und ausgeglichen. Die Vorgaben für Schutzbedürftige Bereiche für die Wasserwirtschaft widersprechen sich nicht mit einer Entwicklung als Wohnbaufläche.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Faunistische Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Baugrundgutachten unter besonderer Beachtung des Altlastenverdachts / Bodenbelastung
- Ortsrandgestaltung und Einbindung des Gewässerrandstreifens

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. D10 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|---------|---|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Mühlenweg | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | |
| | Lage: Deggenhausen | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | |
| | Größe: 0,61 ha (fr. Bet. 0,67 ha) FNP gepl.: W | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit o | | |
| | Topographie: eben FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |

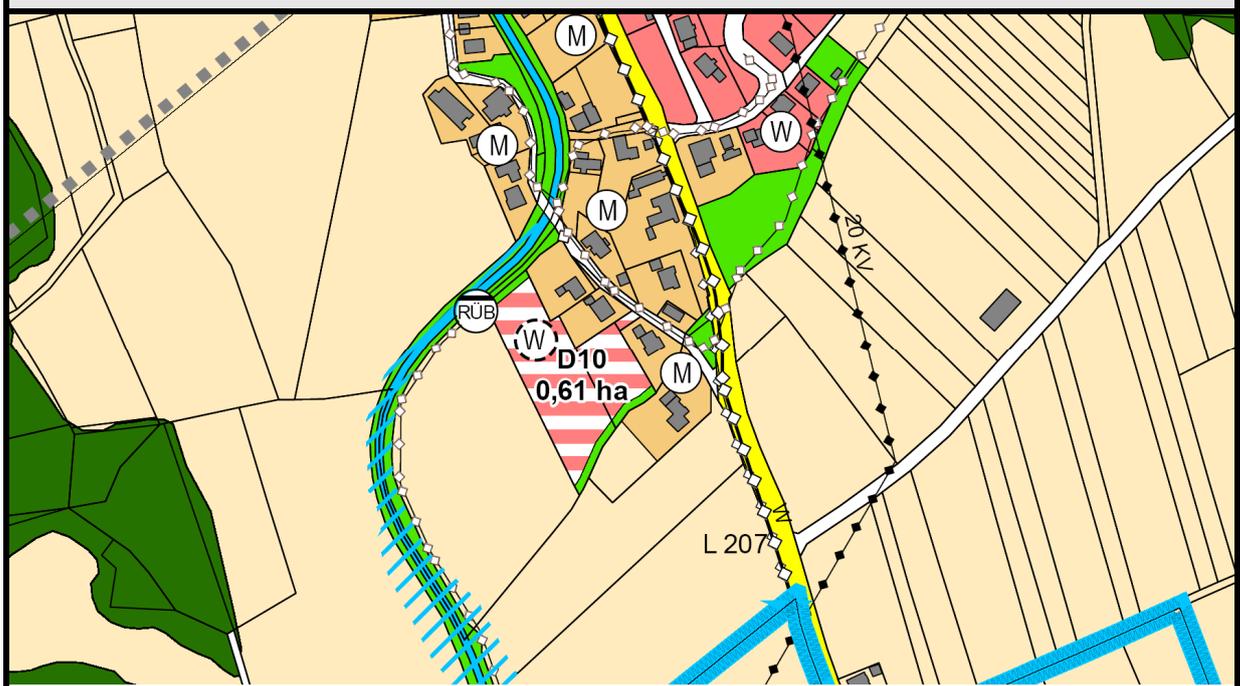
Abwägungsergebnis:

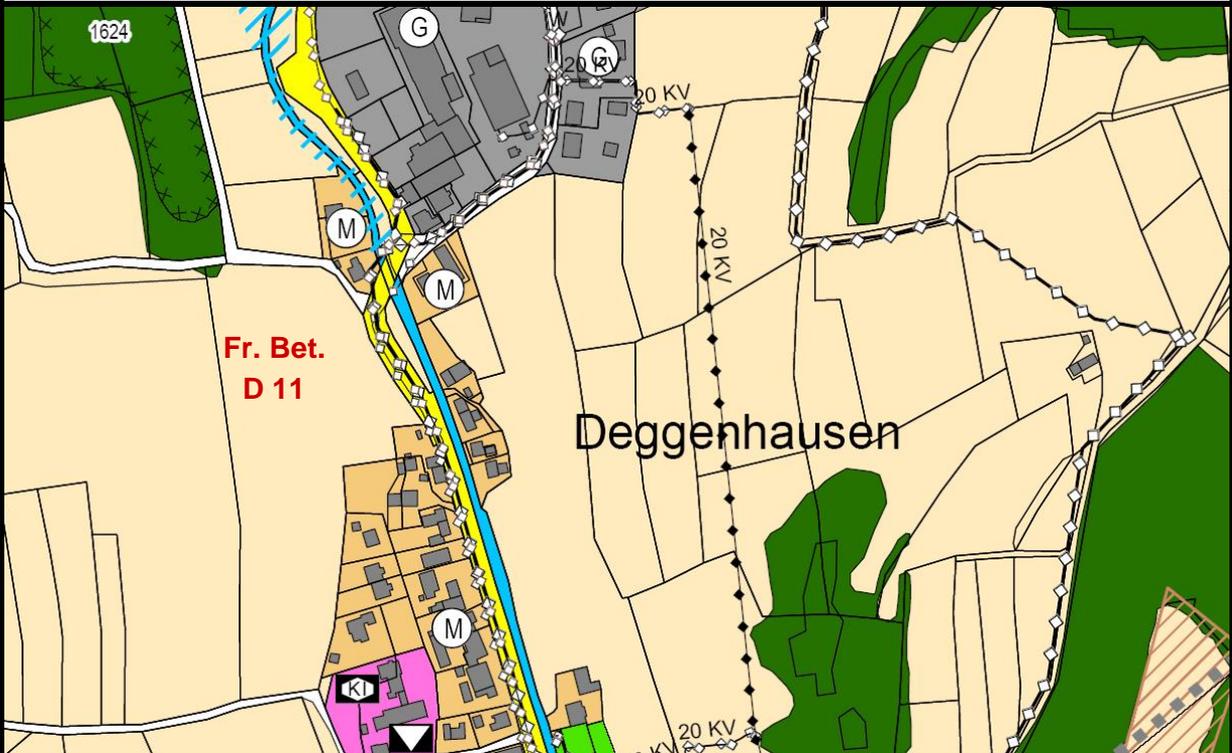
- Gewässerrandstreifen zur Deggenhauser Aach und zum südlichen Steinenbach erforderlich
 - Im Süden wird das § 30-Biotop Nr. 8122-435-0526 sSteinenbach südöstlich Deggenhausen% teilweise in das Plangebiet einbezogen.
 - Im Norden grenzt das § 30-Biotop Nr. 8122-435-0527 sGehölzsaum an der Aach südlich Deggenhausen% an die geplante Wohnbaufläche.
 - Ausweisung nur durch Reduzierung mit Abstandsflächen zu den § 30-Biotopen
 - Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
 - Gebiet befindet sich teilweise im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft
- Die Gewässerrandstreifen werden aufgenommen wodurch sich die Wohnbaufläche leicht reduziert. Die Abstände zu den geschützten Biotopen können auf der Bebauungsplanebene sichergestellt werden. Die Vorgaben für Schutzbedürftige Bereiche für die Wasserwirtschaft widersprechen sich nicht mit einer Entwicklung als Wohnbaufläche.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Faunistische Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Ortsrandeingrünung und Sicherung des Abstands zu den geschützten Biotopen

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. D11 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|---|---|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Saalach / Aachstraße | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| | Lage: Deggenhausertal | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | |
| | Größe: 0,67 ha FNP gepl.: LW (fr. Bet. W) | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit o | | |
| | Topographie: leichter O-Hang FNP alt: W / LW | Nutzungskonflikte o | Standortgunst o | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich ▪ erhebliche Verkehrslärmemissionen durch angrenzende L 207 ▪ geplante Ausweisung sollte auf landwirtschaftliche Belange Rücksicht nehmen ▪ Gebiet befindet sich teilweise im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft <p style="color: red; font-size: 1.2em; font-weight: bold; text-align: center;">Verzicht auf Baufläche</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ entfällt | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
|  | | | | | |

| Nr. D12 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| Name: Ziegelei | | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| Lage: Deggenhausertal | | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | |
| Größe: 2,78 ha | FNP gepl.: G | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit o | | |
| Topographie: leichter SW- Hang | FNP alt: G | Nutzungskonflikte + | Standortgunst - | | |

Abwägungsergebnis:

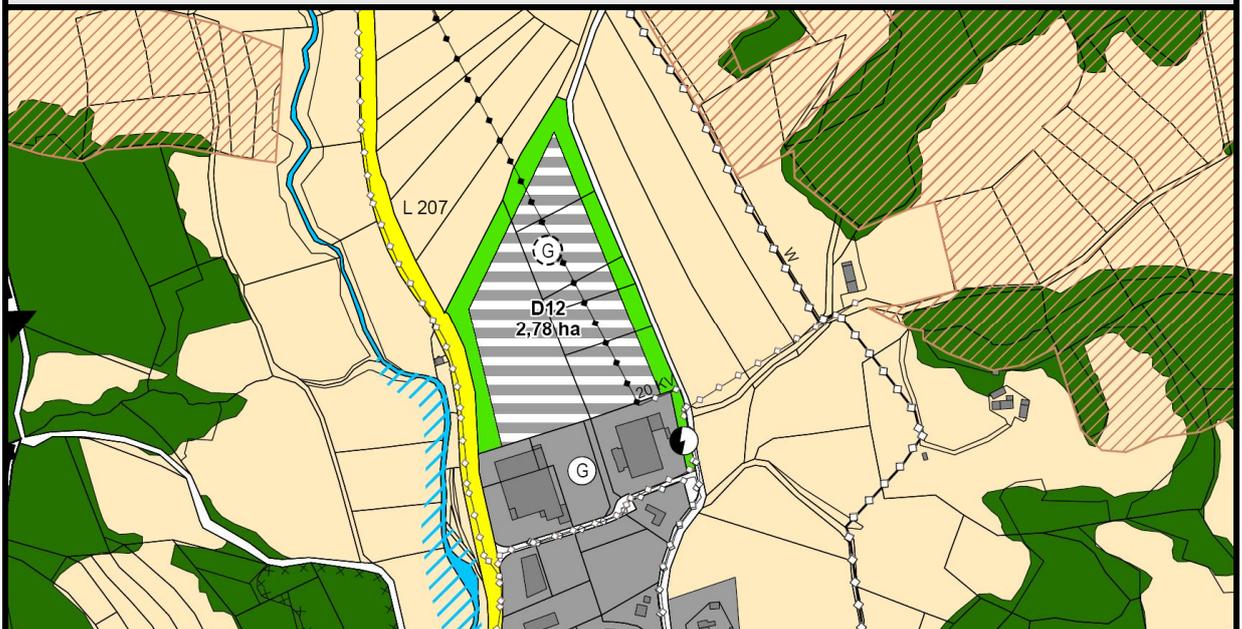
- aufgrund guter landwirtschaftlicher Ackerflächen sollte eine Inanspruchnahme überdacht werden
- Gebiet befindet sich teilweise im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft
- Äußere verkehrliche Erschließung über den bestehenden Gewerbegebietsanschluss der L 207 / keine neue Zufahrt an die L 207

An der Gewerbegebietserweiterung soll festgehalten werden, obwohl sie aus städtebaulicher Sicht aufgrund der abseitigen, peripheren nicht ideal für eine gewerbliche Entwicklung geeignet ist. Es bestehen jedoch im Deggenhauser Tal keine anderen, besser geeigneten Gewerbeflächenpotenziale, sodass dieses Gebiet die einzige Entwicklungsoption darstellt. Der schutzbedürftige Bereich für die Wasserwirtschaft kann durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden (Ausschluss von grundwassergefährdenden Betrieben).

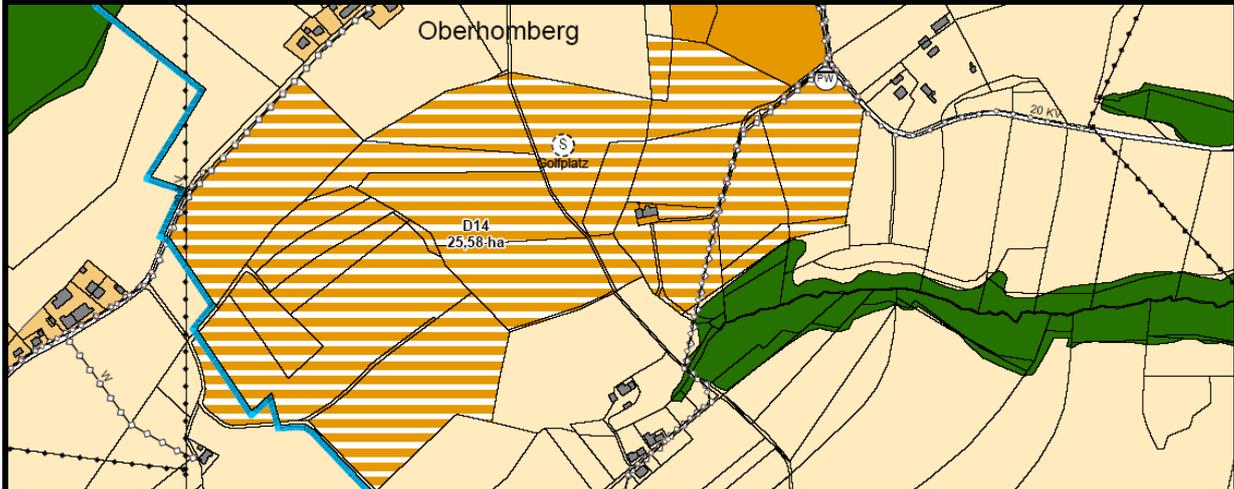
Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- FFH-Erheblichkeitsprüfung
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Faunistische Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Baugrundgutachten
- Ausschluss grundwassergefährdender Betriebe
- Ortsrandeingrünung (bereits als Grünstreifen im FNP vorgesehen)

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. D13 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Umwelt |
|---|---|--------------------------|-------------------------|----------------|--------|
| | Name: Urnau Süd | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| | Lage: Urnau | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | |
| | Größe: 1,03 ha (fr. Bet. 2,69 ha) FNP gepl.: W | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit o | | |
| | Topographie: eben FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich ▪ Betroffen sind gute Ackerflächen der Vorrangstufe I; Flächengröße aus landwirtschaftlicher Sicht problematisch ▪ Kulturdenkmal Pfarrkirche zu den Hl. Drei Königen darf nicht beeinträchtigt werden ▪ 20-kV-Freileitung ▪ Wasserleitung ▪ FFH Gebiete sRotachtal-Bodensee%und sDeggenhauser Tal%in der Nähe <p>Die Fläche wurde deutlich reduziert, da eine Flächengröße von ca. 1 ha für den Ortsteil Urnau ausreichend erscheint. Dadurch reduzieren sich die Verluste für die Landwirtschaft erheblich. Insgesamt weist die Fläche wenige Konflikte auf, insbesondere der Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur ist gegeben. Eine Beeinträchtigung der Pfarrkirche kann ausgeschlossen werden.</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel ▪ Faunistische Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen ▪ Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement ▪ Ortsrandeingrünung ▪ Berücksichtigung der bestehenden Leitungen ▪ Prüfung der FFH-Verträglichkeit | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
| | | | | | |

| Nr. D14 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--|--|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Golfplatz Unterhomburg | PKW-Anbindung - | Ortsbild % | | |
| | Lage: Unterhomburg | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | |
| | Größe: 25,58 ha (fr. Bet. 26,76 ha) FNP gepl.: SO | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: leichter SO-Hang FNP alt: SO / LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auf Erdbewegungen/ Geländeänderungen sollte weitestgehend verzichtet werden ▪ Betroffenheit von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen ▪ Gebiet befindet sich teilweise im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft ▪ Betroffenheit eines geschützten Waldbiotops (sBürgerbach Möggenhausen% nach LwaldG ▪ Wasserschutzgebiet sDeggenhauseral-Wittenhofen% ▪ Fläche liegt am Rand von rinnenförmigen Kiesen und Sanden des Riss-Würm-Komplexes. Die Kies- und Sandmächtigkeiten liegen voraussichtlich bei ca. 25 bis 30 m, randlich bei ca. 5 m. ▪ ggf. kann die Fläche für die Schmutzfrachtberechnung relevant sein <p>Für die Erweiterung des Golfplatzes besteht ein Bedarf, um diesen von einem 9-Loch-Platz zu einem 18-Loch-Platz auszubauen. Der Tourismus stellt im Deggenhauseral eine wichtige Funktion dar, die langfristig nur gesichert werden kann, wenn Angebote ausgebaut und somit attraktiver gestaltet werden können. Die Fläche wurde um die Waldfläche reduziert, sodass das Waldbiotop nicht beeinträchtigt wird. Der schutzbedürftige Bereich für die Wasserwirtschaft wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Alternative geeignete Flächen für einen Golfplatz bestehen im Deggenhauseral nicht.</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UVS im Raumordnungsverfahren ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel ▪ Faunistische Untersuchung von Vögeln ▪ Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung ▪ Baugrundgutachten; Prüfung, ob Boden als Baustoff verwendet werden kann ▪ Beachtung Vorgaben Wasserschutzgebiet sDeggenhauseral-Wittenhofen% ▪ Prüfung der Relevanz für Schmutzfrachtberechnung (Abwasserbeseitigung) | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
|  | | | | | |

| Nr. D15 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|------------|--|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Limpach West | PKW-Anbindung - | Ortsbild + | | |
| | Lage: Limpach | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | |
| | Größe: FNP gepl.: 0,32 ha (fr. W Bet. 0,68 ha) | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: FNP alt: eben W | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |

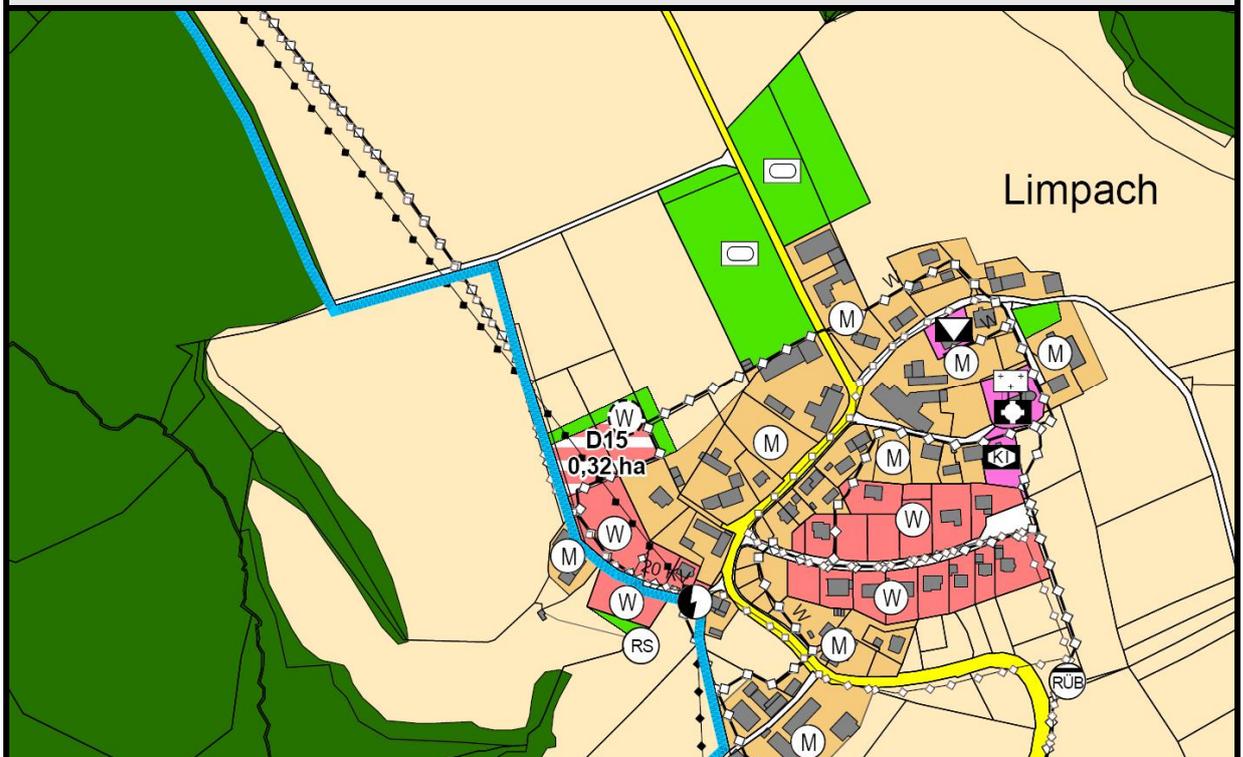
Abwägungsergebnis:

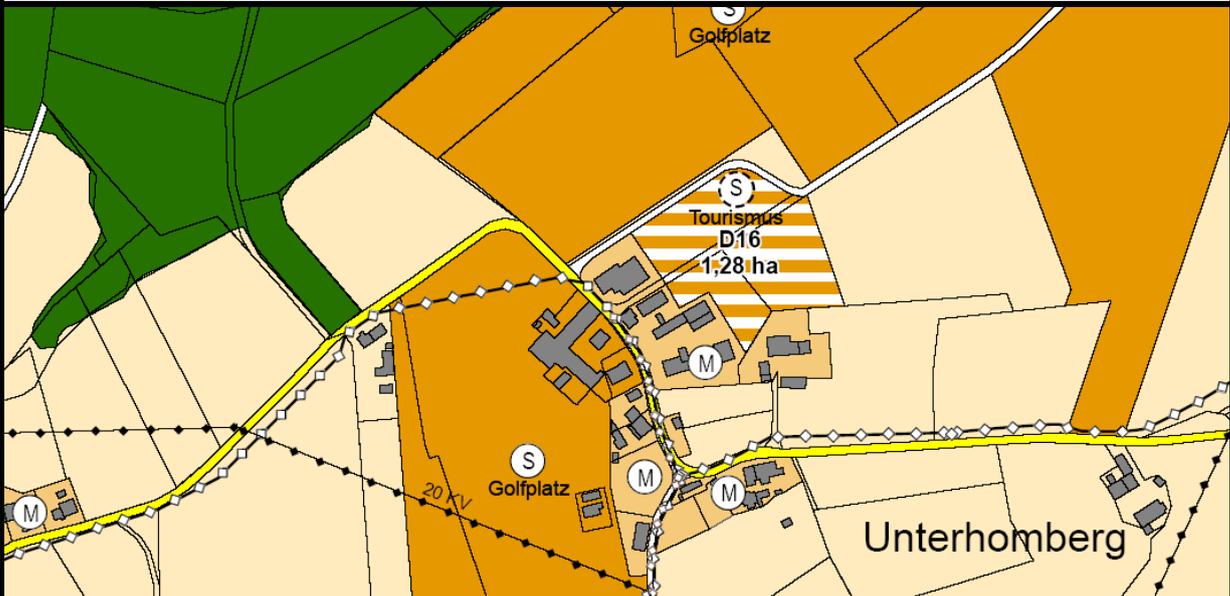
- Gebiet befindet sich teilweise im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft
Trotz der geringen Konflikte wurde das Gebiet auf 0,32 ha reduziert, da voraussichtlich in Limpach auch nur ein begrenzter Flächenbedarf besteht. Der schutzbedürftige Bereich für die Wasserwirtschaft steht einer Entwicklung als Wohnbaufläche nicht entgegen.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Faunistische Untersuchung von Vögeln
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Ortsrandeingründung (bereits im FNP dargestellt)

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. D16 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|---|---|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Sonderbaufläche Unterhomburg | PKW-Anbindung - | Ortsbild o | | |
| | Lage: Unterhomburg | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | |
| | Größe: 1,28 ha FNP gepl.: S / Tourism. | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: leichter O-Hang FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich ▪ Ausgleichsfläche für bestehenden Golfplatz Rochushof geht verloren (Streuobstwiese) ▪ Untere Naturschutzbehörde: detailliertere Auseinandersetzung mit Schutzgütern erforderlich ▪ Der Umfang der geplanten Ausweisung sollte aus landwirtschaftlicher Sicht nochmals geprüft werden. ▪ ggf. kann die Fläche für die Schmutzfrachtberechnung relevant sein <p>An der im Zusammenhang mit der Golfplutzerweiterung benötigten Sonderbaufläche für den Tourismus soll festgehalten werden, da keine sinnvollen Flächenalternativen bestehen. Geplant ist die Erweiterung und Ergänzung der touristischen Angebote (z.B. Übernachtungsmöglichkeiten). Die Auseinandersetzung mit den Schutzgütern ist im Umweltbericht in Form eines vierseitigen Steckbriefes erfolgt und erscheint ausreichend. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden die Eingriffe soweit wie möglich minimiert, konkret wird geprüft, ob die Streuobstbestände erhalten werden können und in das Konzept integriert werden. Die nicht zu vermeidenden Eingriffe werden auf der Ebene des Bebauungsplans ausgeglichen.</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel ▪ Faunistische Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen ▪ Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement ▪ Prüfung der Relevanz für Schmutzfrachtberechnung (Abwasserbeseitigung) | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
|  | | | | | |

| Nr. D17 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| Name: Wohnbaufläche Sägerei Knisel | | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| Lage: Wittenhofen | | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung o | | |
| Größe: 0,86 ha | FNP gepl.: LW (fr. Bet. W) | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit + | | |
| Topographie: leichter W- Hang | FNP alt: Grün, LW | Nutzungskonflikte o | Standortgunst + | | |

Abwägungsergebnis:

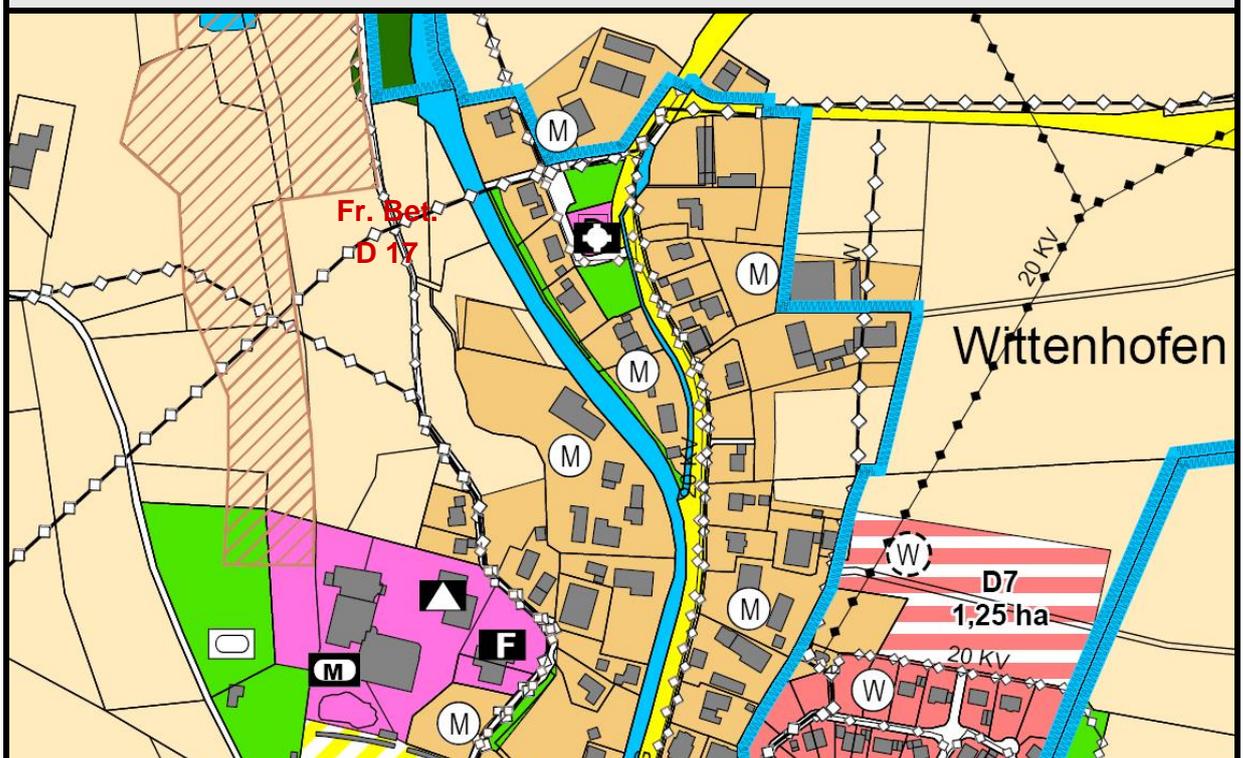
- Liegt nach den Entwürfen der Hochwassergefahrenkarten teilweise im Überschwemmungsgebiet der Deggenhauser Ach
 - Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
 - Hinter dem geplanten Gehölzstreifen ist ein mind. 3 m breiter unbebauter Streifen vorzusehen
- Auf die Darstellung als Wohnbaufläche wird aufgrund der Hochwasserproblematik verzichtet. Der bisher durch die Sägerei Knisel genutzte Bereich wird als Mischbaufläche (Bestand) dargestellt.

Verzicht auf Baufläche

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- entfällt

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. D18 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| Name: Erweiterung Lehenhof I | | PKW-Anbindung - | Ortsbild o | | |
| Lage: Lehen | | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | |
| Größe: 0,23 ha | FNP gepl.: SO / Dorfg. | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit o | | |
| Topographie: leichter S-Hang | FNP alt: Grün | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
- Gebiet befindet sich teilweise im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft
- Fläche liegt im sSchutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege%

Im Rahmen des Behördentermins am 25.10.2011 wurde hinsichtlich dieser Fläche eine Einigung erzielt und festgehalten, dass die raumordnerischen Belange einer Entwicklung als Sonderbaufläche nicht entgegen stehen. Aus planerischer Sicht stellt das Gebiet eine sinnvolle Arrondierung dar, weshalb an der Fläche festgehalten werden soll.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

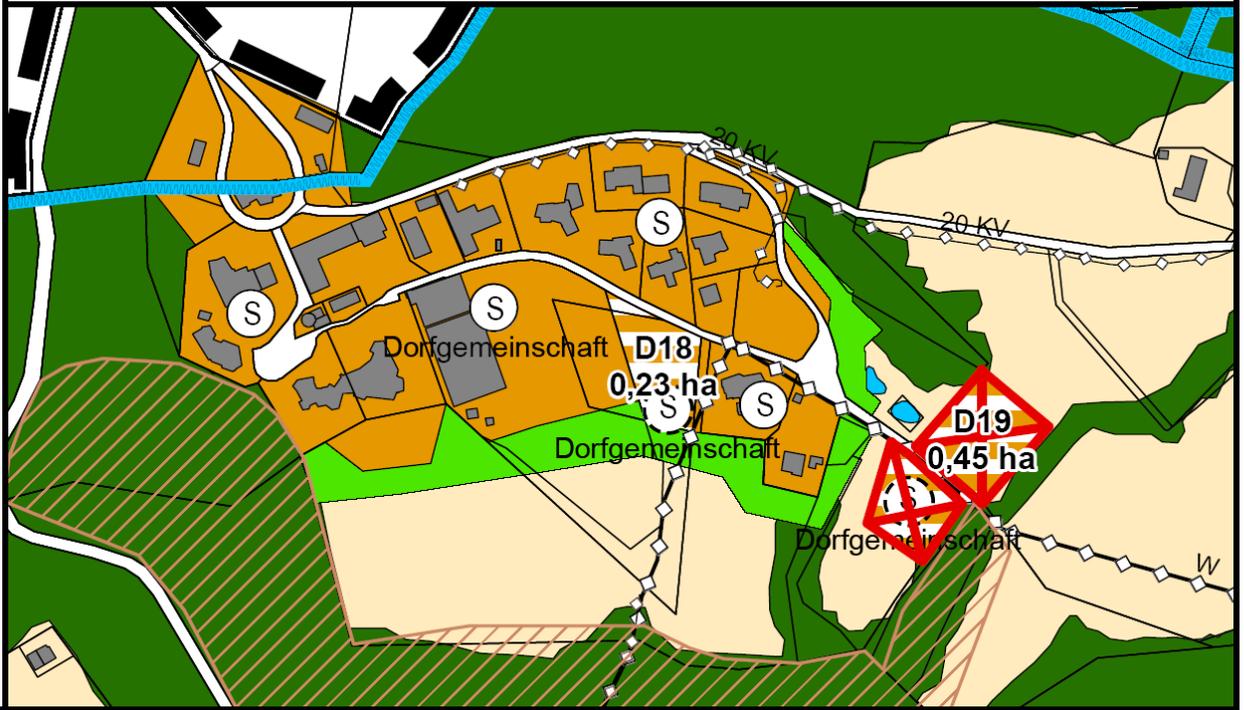
- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Ortsrandeingrünung (bereits im FNP dargestellt)

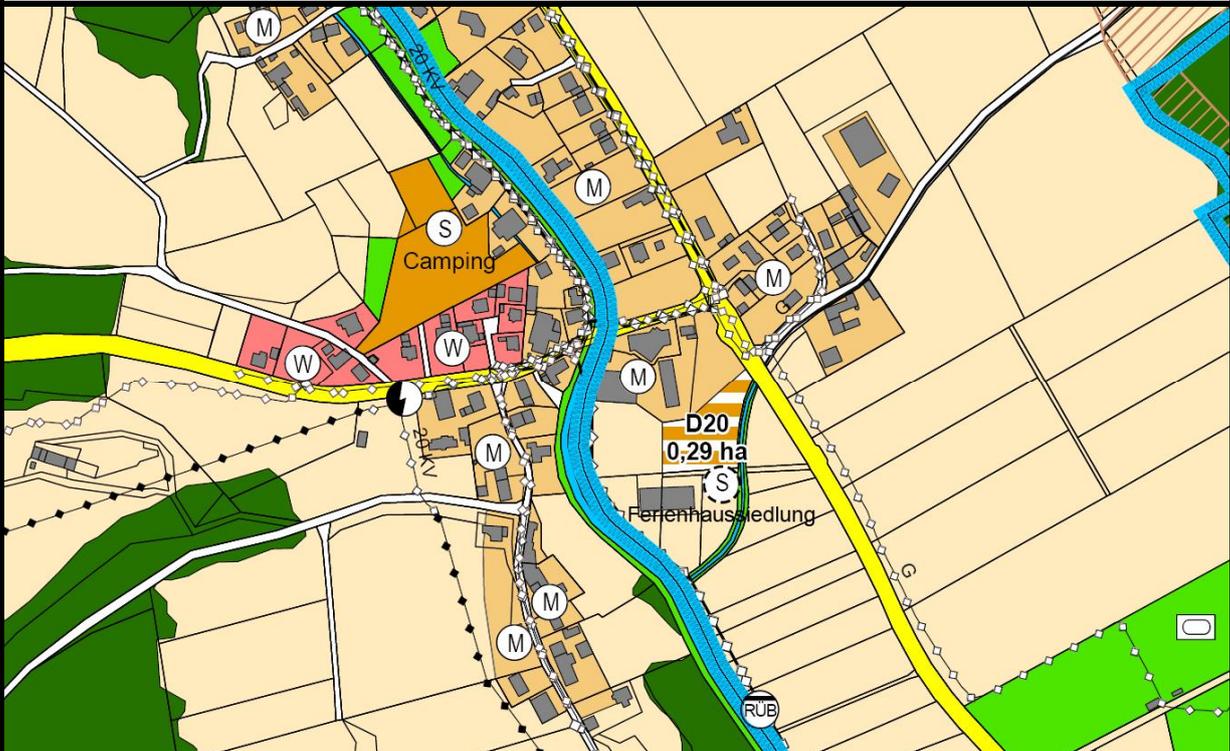
Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. D19 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt | | |
|--|---|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|--|--|
| | Name: Erweiterung Lehenhof II | PKW-Anbindung - | Ortsbild o | | | | |
| | Lage: Lehen | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | | | |
| | Größe: 0,45 ha FNP gepl.: SO / Dorfg. | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit o | | | | |
| | Topographie: leichter S-Hang FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich ▪ angrenzend sind geschützte Biotop vorhanden; zahlreiche Tierarten sind auf die Biotopränder spezialisiert und besonders störungsanfällig ▪ Gebiet befindet sich teilweise im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft ▪ Vorhaben liegt im Schutzbedürftigen Bereich für die Naturschutz und Landschaftspflege ▪ bestehendes Waldbiotop (Bach südlich Lehen) erforderlicher Waldabstand ▪ negative Auswirkungen auf Landschaftsbild durch Hervortreten aus Siedlungszusammenhang ▪ Zielabweichungsverfahren aufgrund raumordnerischer Konflikte ▪ FFH-Gebiet Deggenhauser Tal in der Nähe <p>Die Dorfgemeinschaft Lehenhof stellt im Deggenhauser Tal eine wichtige und geschätzte integrative Einrichtung, von der auch die Allgemeinheit profitiert.</p> <p>Aufgrund einer Änderung in der Landesheimbau-Verordnung im Jahr 2009 wird für die Unterbringung eine größere Fläche benötigt, da die erforderliche Wohnfläche pro Kopf erhöht wurde und Doppelzimmer künftig nicht mehr zulässig sind. Die Dorfgemeinschaft Lehenhof braucht somit zur Existenzsicherung eine Erweiterungsfläche. Die Fläche D19 stellt die einzige in Frage kommende Fläche für eine Erweiterung dar, da nur sie auf dem Niveau der übrigen Gebäude des Lehenhofes liegt und damit für Rollstühle geeignet ist.</p> <p>Im Gegenzug zur Ausweisung von D 19 sollen aus bautechnischen Gründen die beiden im aktuellen Bebauungsplan ausgewiesenen noch nicht bebauten Baufelder auf Fl.Nr. 149/10 aufgegeben werden. Diese Fläche wird künftig im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche bzw. Grünfläche dargestellt.</p> <p>Die ökologische Sensibilität basiert zu einem großen Teil auf der Pflege und Bewirtschaftung des Gebietes durch den Lehenhof. Dazu zählt insbesondere die naturnahe Umgestaltung des ehemaligen Löschwasserteiches, die Vernässung zuvor bewirtschafteter Grünlandflächen und die Freihaltung von Gehölzen. 1964, als die Arbeit des Lehenhofs begann, hätte sogar die Möglichkeit zu einer kompletten Aufforstung des Gebietes bestanden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund soll an der Fläche festgehalten werden und im Rahmen der Offenlage geprüft werden, ob ein Zielabweichungsverfahren notwendig ist, oder ob eine anderweitige Einigung erzielt werden kann.</p> <p>Die Fläche wurde von der Genehmigung ausgenommen, da sie innerhalb eines Schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege des Regionalplans liegt.</p> | | | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel ▪ Faunistische Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen ▪ Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement ▪ Baugrundgutachten ▪ Berücksichtigung Waldabstand ▪ Nachweis der FFH-Verträglichkeit | | | | | | | |

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. D20 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt | | |
|--|---|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|--|--|
| | Name: Sternen | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | | | |
| | Lage: Obersiggingen | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | | | |
| | Größe: 0,29 ha FNP gepl.: S / Ferienhaussiedlung | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | | | |
| | Topographie: eben FNP alt: Grün, LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich ▪ Konkretisierung der geplanten Sondernutzung ist erforderlich ▪ Gebiet befindet sich teilweise im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft <p>Aufgrund der geringen Konflikte wird an der Sonderbaufläche festgehalten. Die Zweckbestimmung wird als sFerienhaussiedlung konkretisiert. Der schutzbedürftige Bereich für die Wasserwirtschaft steht einer Entwicklung als Ferienhaussiedlung nicht entgegen.</p> | | | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel ▪ Faunistische Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen ▪ Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement ▪ Baugrundgutachten ▪ Schmutzfrachtberechnung erforderlich | | | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | | | |
|  | | | | | | | |

| Nr. D22 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|---------|--|---------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Swingolf-Anlage Unterlachen | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| | Lage: südlich Wendlingen | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung o | | |
| | Größe: FNP gepl.: S: 0,24 ha S Swingolf / Grün: 6,69 ha Grün | Erschl. / Ökonomie -/- | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: FNP alt: Westhang Landwirtschaft | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |

Abwägungsergebnis:

Die Fläche wurde erst nach der Frühzeitigen Beteiligung aufgenommen, es wurde jedoch eine separate frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt. Durch die Einrichtung einer Swin-Golf-Anlage soll das touristische Angebot im Deggenhaustal weiter entwickelt werden. Das Gelände wird dabei größtenteils nicht verändert, da die Landschaft und die Strukturen integriert werden können. Lediglich ein kleiner Teil des Gebietes ist baulich geprägt. Für diesen Bereich wird eine Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan vorgesehen. Das sonstige Gelände wird als Grünfläche dargestellt.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass sich die Flächen innerhalb bzw. am Rande eines Rutschgebietes befinden.

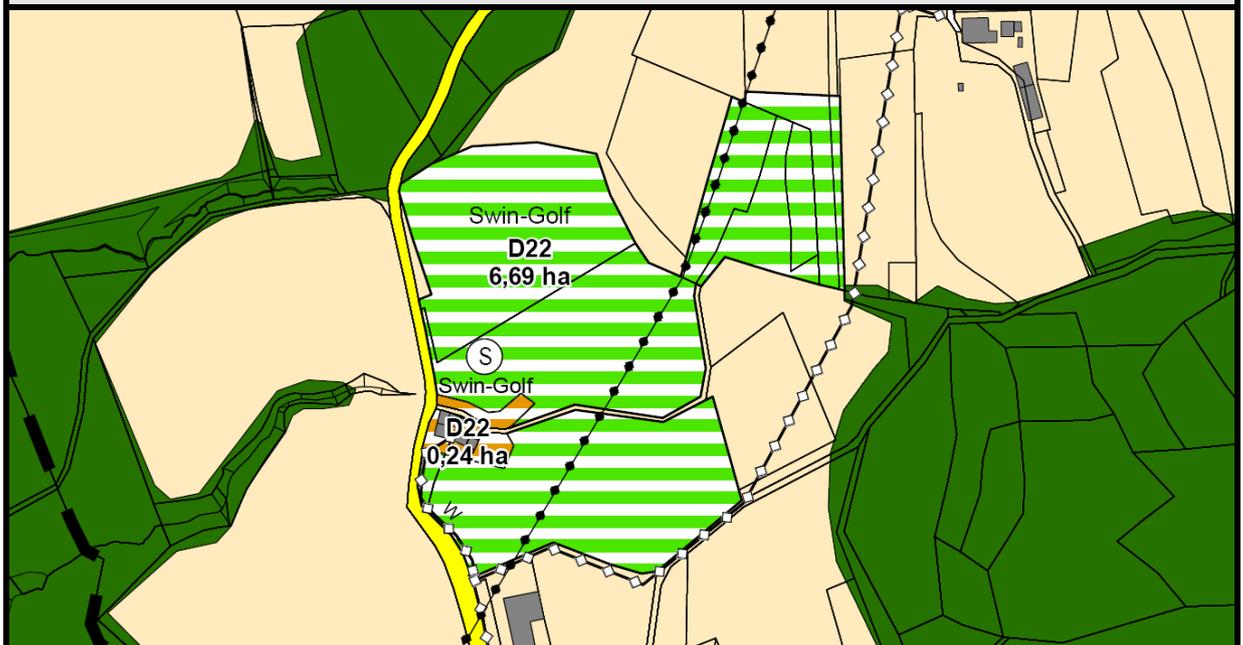
Für den Bereich befindet sich bereits ein Bebauungsplan in Aufstellung.

Ggf. kann die Fläche für die Schmutzfrachtberechnung relevant sein.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Überprüfung der Rutschgefahr von Boden
- Prüfung der Relevanz für Schmutzfrachtberechnung (Abwasserbeseitigung)
- Sonstige Erkundungen / Gutachten: Bodenuntersuchung (Schadstoffe aufgrund der bisherigen Nutzung als Intensivobstanlage)

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. D23 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Gewerbegebiet Mennwangen | PKW-Anbindung + | Ortsbild o | | |
| | Lage: Mennwangen | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | |
| | Größe: FNP gepl.: 0,68 ha G | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit o | | |
| | Topographie: FNP alt: eben G | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

Die Fläche wurde bereits innerhalb der 9. FNP-Änderung in den FNP aufgenommen. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung war die Fläche jedoch aufgrund einer fehlerhaften Darstellung nicht enthalten und es lag auch kein Flächensteckbrief vor, obwohl die Gemeinde an der Entwicklungsfläche festhalten möchte.

Im angrenzenden Gebiet ist bereits eine Mischung aus kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben entstanden, für die Entwicklungsbedarf besteht. Durch das bestehende Betonsteinwerk besteht eine erhebliche Vorbelastung des Gebietes.

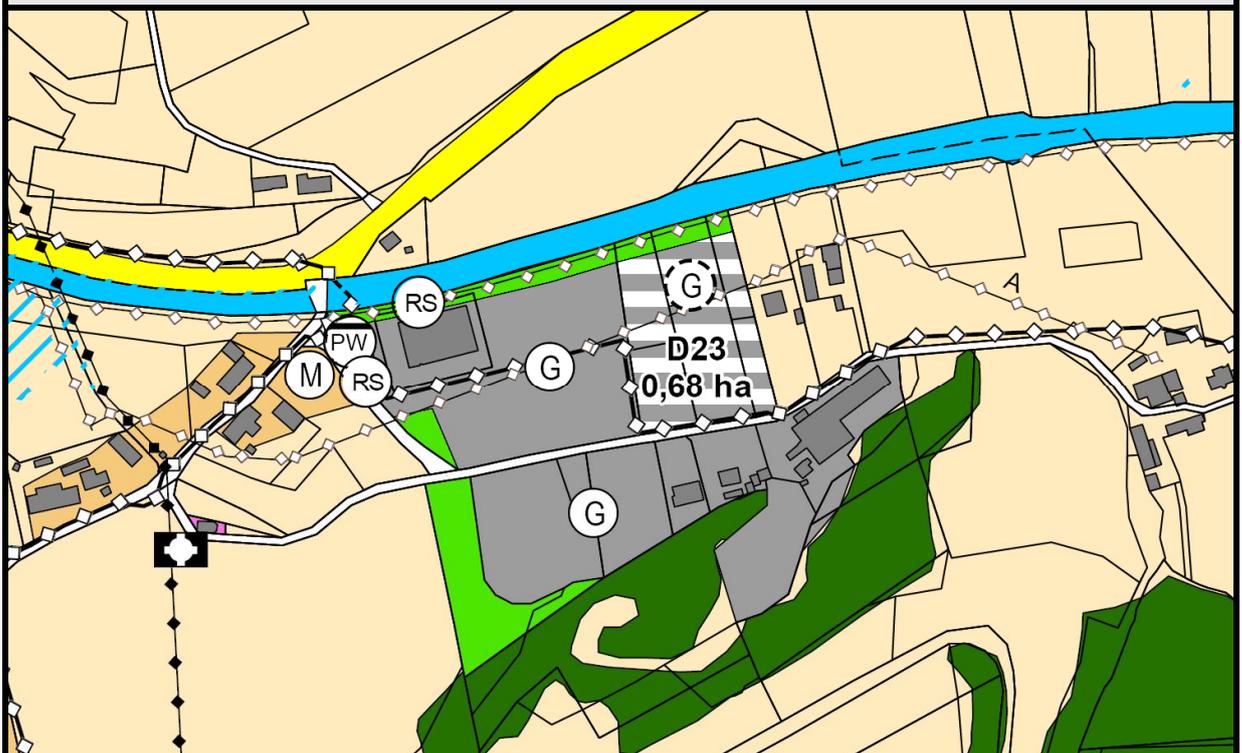
Da die Fläche bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten ist, wird insgesamt von geringen Konflikten ausgegangen.

Die Fläche wurde bei der Schmutzfrachtberechnung des Kanalsystems bisher nicht berücksichtigt.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement; Einbeziehung in die Schmutzfrachtberechnung
- Ortsrandeingrünung (bereits im FNP dargestellt)

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. M2 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------|---|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Östliche Öhmdwiesen | PKW-Anbindung + | Ortsbild + | | |
| | Lage: Markdorf Süd | ÖPNV-Anbindung + | Nahversorgung + | | |
| | Größe: 5,68 ha FNP gepl.: (fr. Bet. 8,04 ha) W | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: eben FNP alt: LW | Nutzungskonflikte o | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

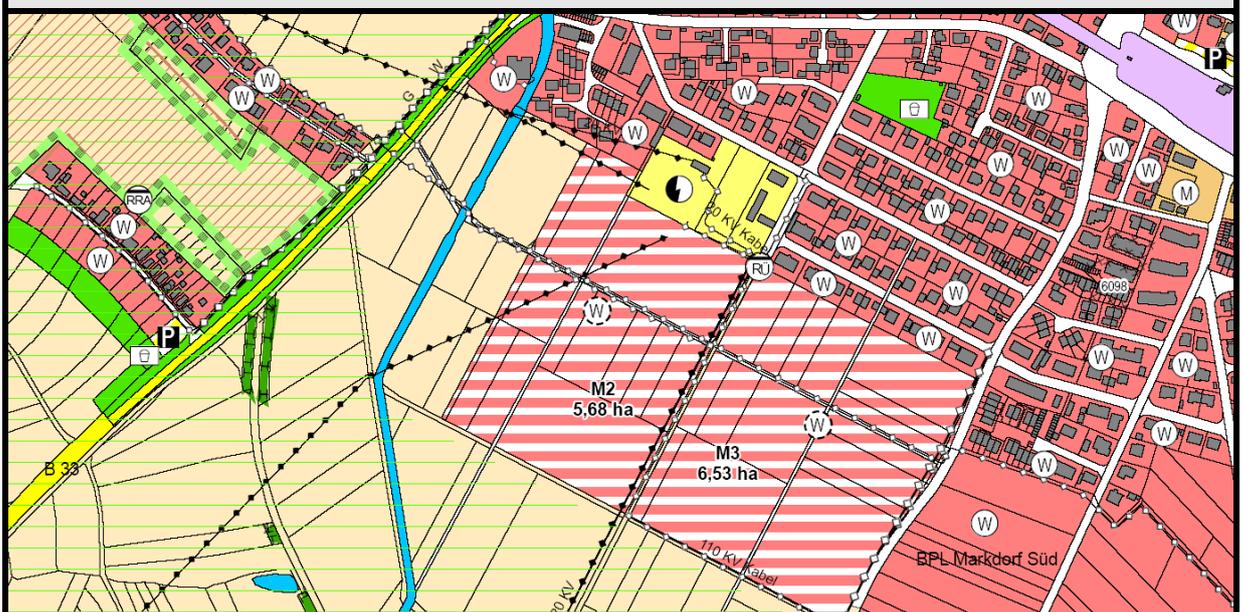
- erhebliche Immissionen (Verkehrslärm / Abgase) durch B 33
- Flächenverlust des ausgesiedelten Viehhaltungsbetriebes „Stüblehof“ aus landwirtschaftlicher Sicht sollte Fläche überdacht werden
- südlich angrenzender Segelflugbetrieb
- bestehende 20-kV-Freileitungen, Wasserleitungen
- Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass die Fläche am Nordrand einer Fläche mit Ziegeleirohstoffen liegt (holozäne Tone und Sande).

Die Flächendarstellung wird aufgrund des Flächenbedarfs und der Emissionen durch die B 33 im Westen reduziert, sodass sich die Verluste für die Landwirtschaft geringer darstellen. Gänzlich vermeiden lassen sich die Eingriffe jedoch nicht, da sich in diesem Bereich der Entwicklungsschwerpunkt für Markdorf befindet. Die Stadt wird jedoch bei der Suche nach geeigneten Ersatzflächen behilflich sein. Im Bebauungsplan können entsprechende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Eine Einschränkung des Segelflugbetriebes ist nicht zu befürchten.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Immissionsschutzgutachten (Verkehrslärm, Elektrosmog)
- Berücksichtigung bestehender Leitungen
- Ortsrandeingrünung
- Lösung für betroffene Landwirte / Unterstützung

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. M3 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Untere Breitwiesen | PKW-Anbindung + | Ortsbild + | | |
| | Lage: Markdorf Süd | ÖPNV-Anbindung + | Nahversorgung + | | |
| | Größe: FNP gepl.: 6,53 ha W | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: FNP alt: eben W | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

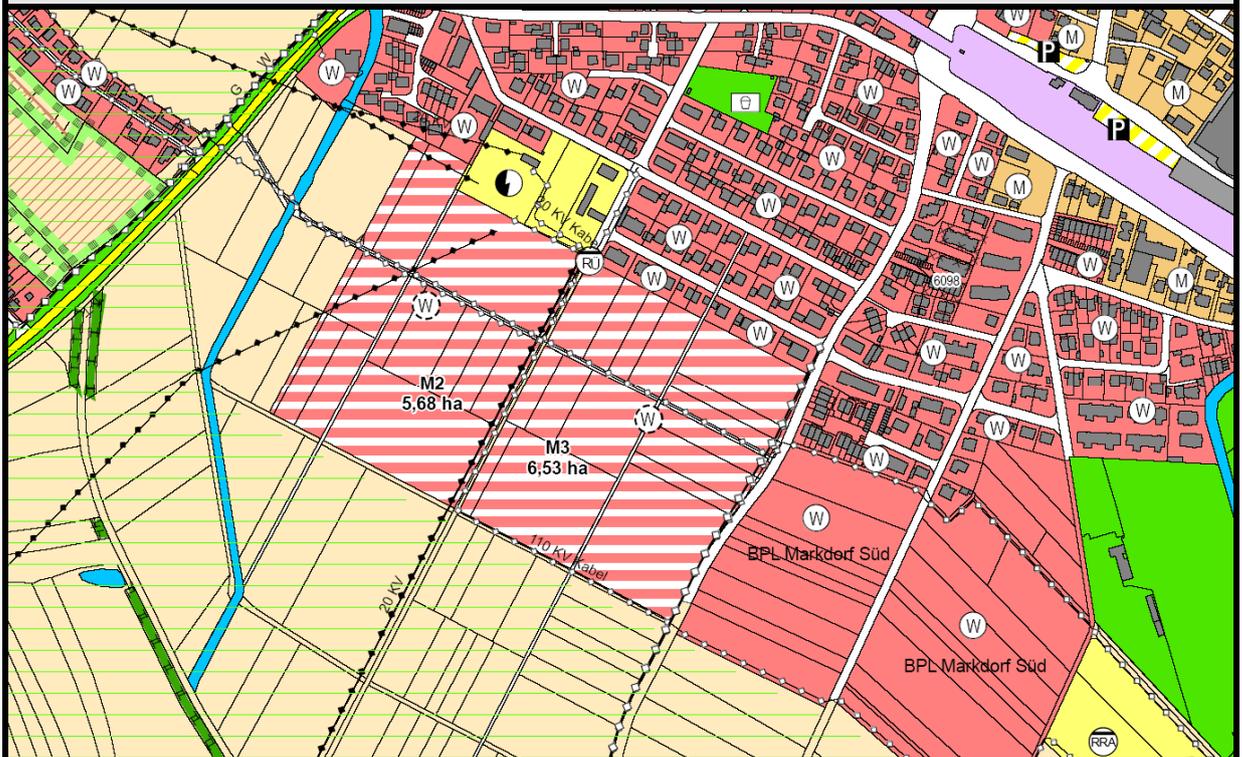
- Immissionen (Verkehrslärm / Abgase) durch B 33
- südlich angrenzender Segelfluggetrieb
- bestehende 20-kV-Freileitungen, Wasserleitungen
- Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass die Fläche am Nordrand einer Fläche mit Ziegeleirohstoffen liegt (holozäne Tone und Sande).

An der Fläche soll aufgrund der guten städtebaulichen Eignung und der geringen Konflikte festgehalten werden. Dieser Bereich stellt einen wohnbaulichen Entwicklungsschwerpunkt innerhalb der Stadt Markdorf dar. Eine Einschränkung des Segelfluggetriebes ist nicht zu befürchten. Die Verkehrsimmissionen stellen sich deutlich geringer als bei der Fläche M 2 dar.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Berücksichtigung bestehender Leitungen
- Ortsrandeingrünung

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. M5 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------|--|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Gehrenbergstraße | PKW-Anbindung + | Ortsbild o | | |
| | Lage: Markdorf Nord | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung + | | |
| | Größe: FNP gepl.: 1,45 ha W | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: FNP alt: steiler SW-Hang W | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |

Abwägungsergebnis:

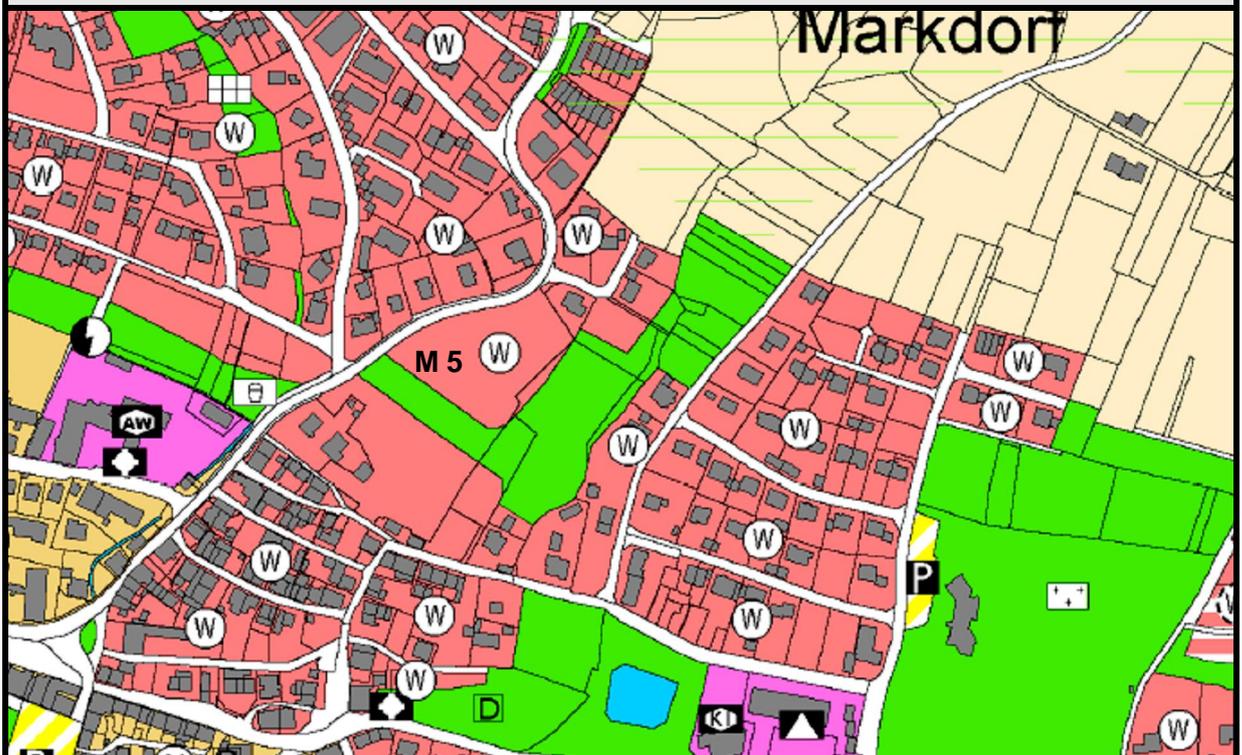
- Verkehrslärmimmissionen durch K 7750 (Gehrenbergstraße)
- siedlungsklimatische Relevanz

Aufgrund der geringen Konflikte soll an der Fläche festgehalten werden. Da es sich aufgrund der Größe und der umgebenden Bebauung jedoch um ein klassisches Innenentwicklungspotenzial handelt, wird das Gebiet als Bestand dargestellt (ohne Flächenummer) und im Rahmen des Innenentwicklungspotenzials mit 25 % angerechnet.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- Faunistische Untersuchung von Vögeln, Fledermäusen und Heuschrecken
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Klimauntersuchung

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. M6 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|-----------|---|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Eichenweg Nord | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| | Lage: Möggenweiler | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung + | | |
| | Größe: FNP gepl.: 0,43 ha W | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: FNP alt: leichter S- LW Hang | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |

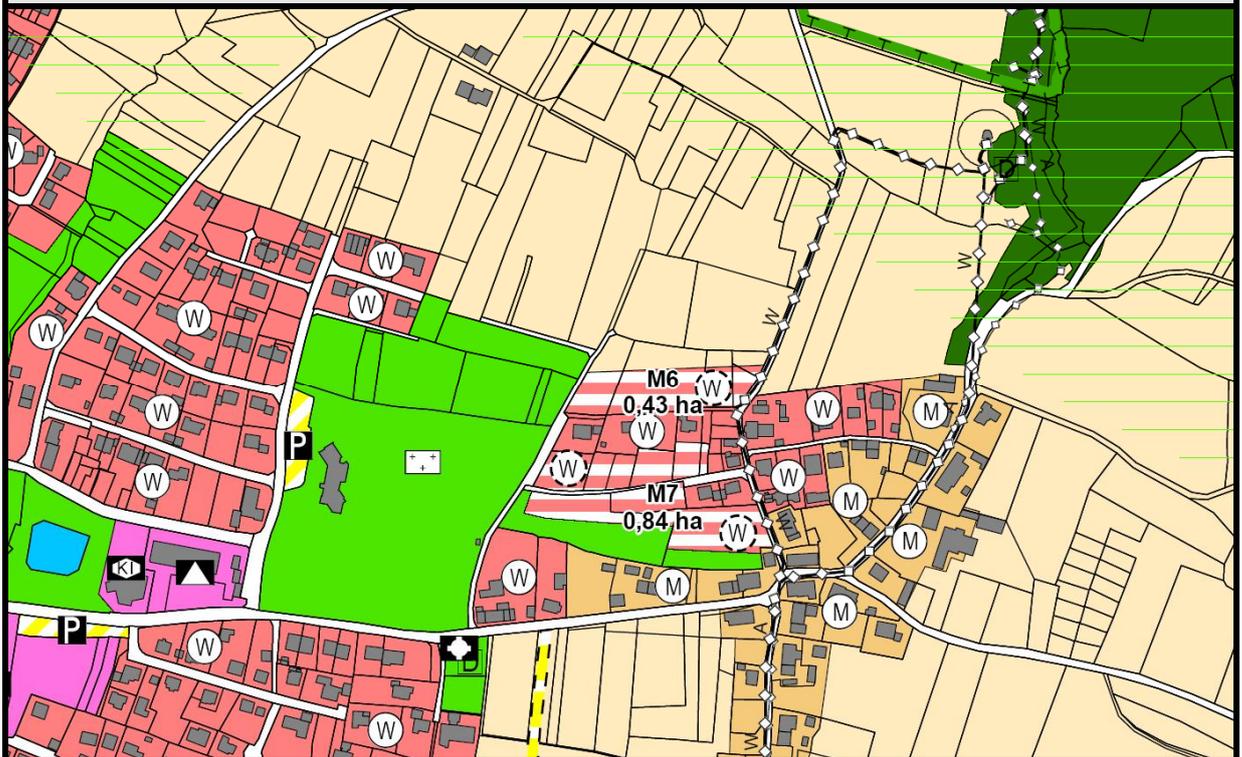
Abwägungsergebnis:

- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
Aufgrund der geringen Konflikte und der bereits bestehenden Erschließung soll an der Fläche festgehalten werden.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Ortsrandeingrünung

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. M7 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------|---|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Lederlen- / Hochwaldstraße Süd | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| | Lage: Möggenweiler | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung + | | |
| | Größe: 0,84 ha FNP gepl.: (fr. Bet. 1,36 ha) W | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: eben FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |

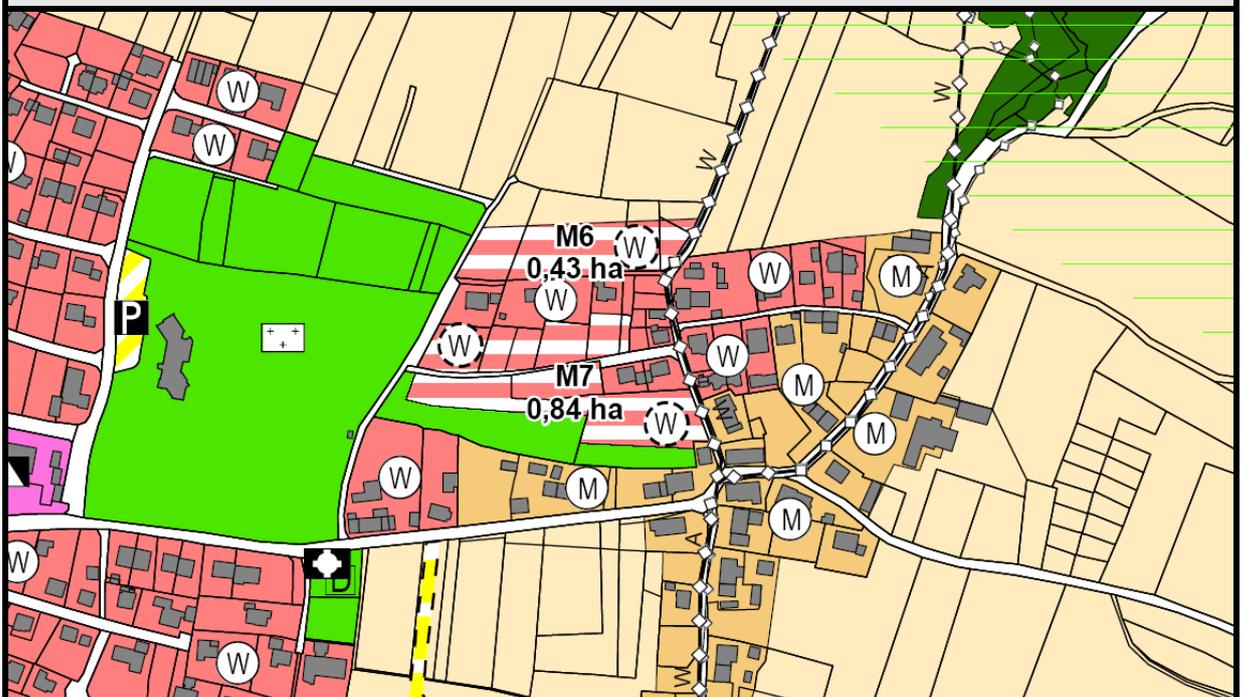
Abwägungsergebnis:

- erforderlicher Gewässerrandstreifen
 - Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (auch in Zusammenhang mit M 9)
- Die Fläche wurde unter Berücksichtigung der Anregungen und auf Empfehlung des Umweltsteckbriefes deutlich reduziert. An der reduzierten Darstellung soll jedoch festgehalten werden, da in Möggenweiler kleinteilige Erweiterungsmöglichkeiten zugunsten großer Entwicklungen am Ortsrand (sich Verzicht auf M 29) angeboten werden sollen.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Faunistische Untersuchung von Vögeln, Fledermäusen, Schmetterlingen, Amphibien und Heuschrecken
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- gestalterische Einbindung des Grünraumes, angepasste dörfliche Bauweise

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. M9 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| Name: Garwieden | | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| Lage: Markdorf Ost | | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung + | | |
| Größe: 1,16 ha (fr. Bet. 2,96 ha) | FNP gepl.: W | Erschl. / Ökonomie - | Naherh. / Freizeit + | | |
| Topographie: steiler SW-Hang | FNP alt: W / Grün, LW | Nutzungskonflikte - | Standortgunst + | | |

Abwägungsergebnis:

- erhebliche Verkehrslärmimmissionen durch die B 33 verstärkt durch die steile Hanglage
- naturschutzfachlich sehr kritisches Gebiet (siehe Umweltsteckbrief)
- aus landwirtschaftlicher Sicht vertretbar
- bei fehlendem zweiten Erschließungsansatz ungünstige Mehrbelastung von Markdorf-Ost, zusätzliche Erschließung stellt erheblichen Eingriff dar und hohe Aufwendungen

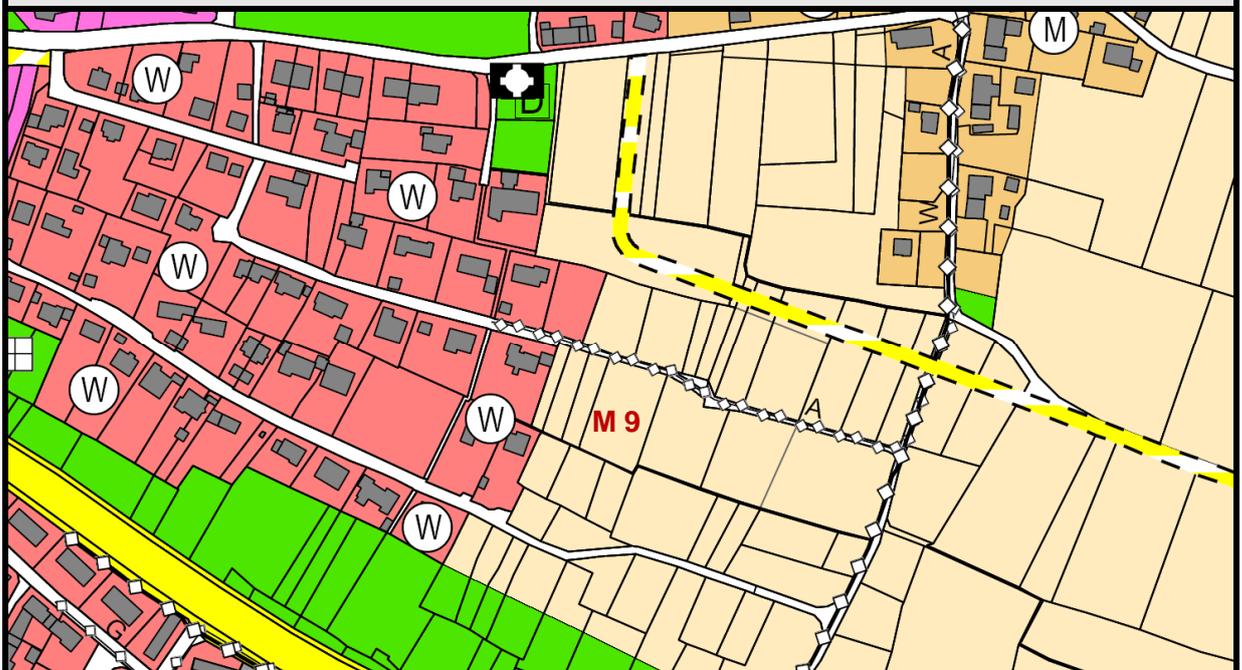
Aufgrund des erheblichen Konfliktpotenzials (landschaftsökologische Bewertung, Erschließung und Emissionen) wurde auf die Fläche im Rahmen der 2. Offenlage verzichtet. Künftige Darstellung des Gebietes als landwirtschaftliche Fläche.

Verzicht auf Baufläche (Gegenstand 2. Offenlage)

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- entfällt

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. M10 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| Name: Ehemaliges Bahngelände | | PKW-Anbindung + | Ortsbild + | | |
| Lage: Markdorf | | ÖPNV-Anbindung + | Nahversorgung + | | |
| Größe: 1,24 ha | FNP gepl.: G | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit o | | |
| Topographie: eben | FNP alt: Bahnanlage | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |

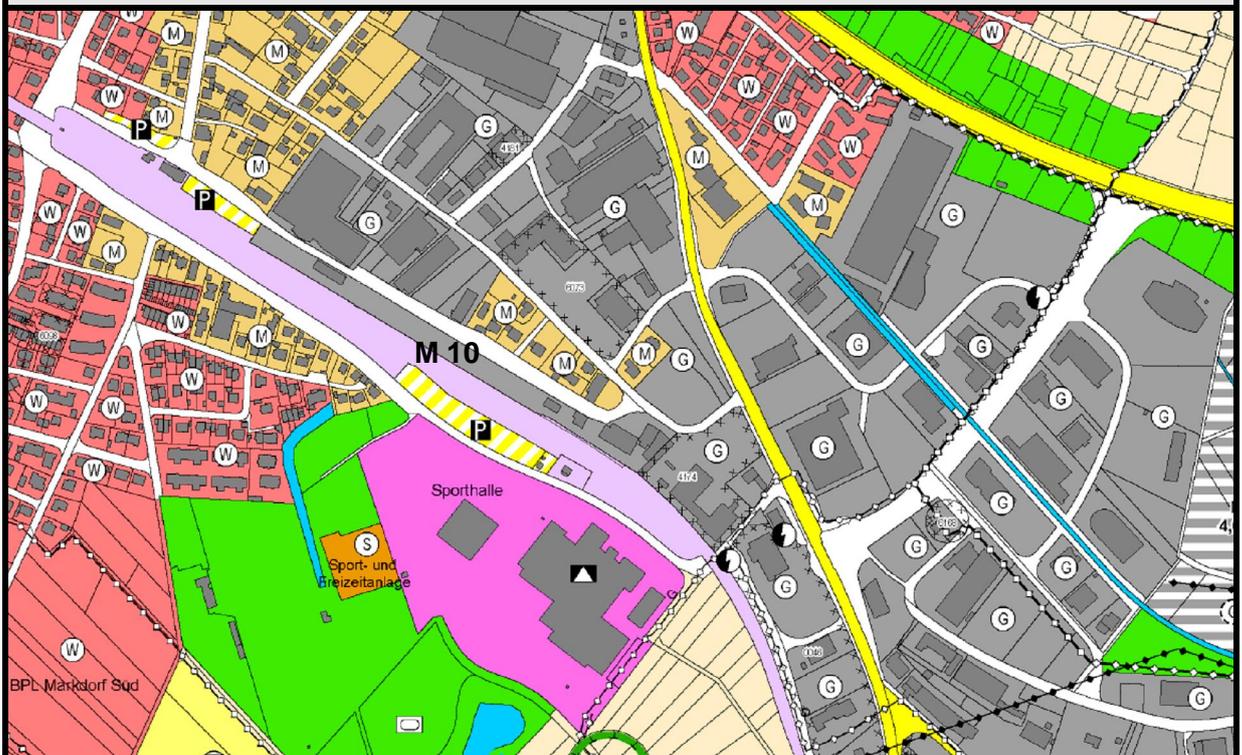
Abwägungsergebnis:

- Kulturdenkmal nach § 2 DSchG: Brunnen neben dem Bahnhof
 - Ehemaliges Bahngelände könnte ebenfalls Denkmaleigenschaften aufweisen
 - für die ehemalige Bahnfläche liegt eine Entwidmung bereits vor
- Aufgrund der geringen Konflikte soll an der Fläche festgehalten werden. Da es sich aufgrund der bestehenden Nutzung und der umgebenden Bebauung jedoch um ein klassisches Innenentwicklungspotenzial handelt, wird das Gebiet als Bestand dargestellt (ohne Flächennummer) und im Rahmen des Innenentwicklungspotenzials mit 100 % angerechnet (Gewerbefläche).

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

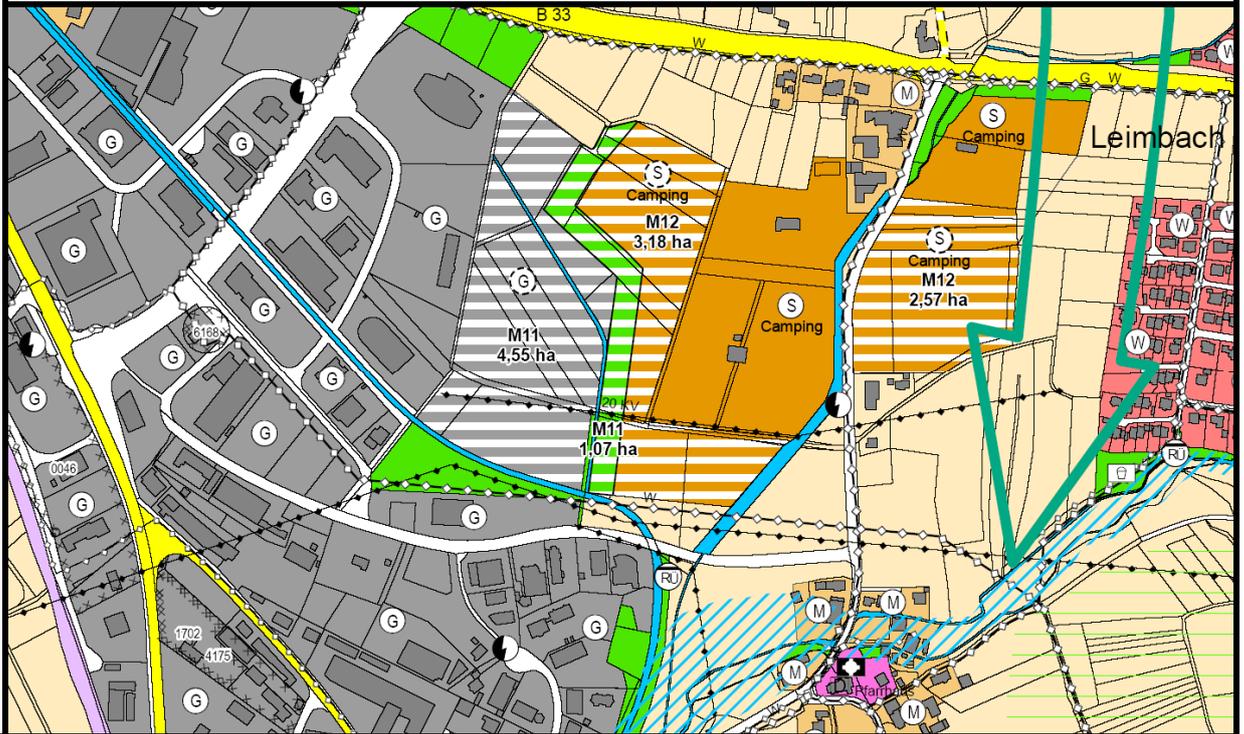
- beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- Faunistische Untersuchung von Reptilien
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Altlastenerkundung
- Schutzmaßnahmen gegenüber der Bahn können nicht geltend gemacht werden

Planausschnitt FNP-Darstellung



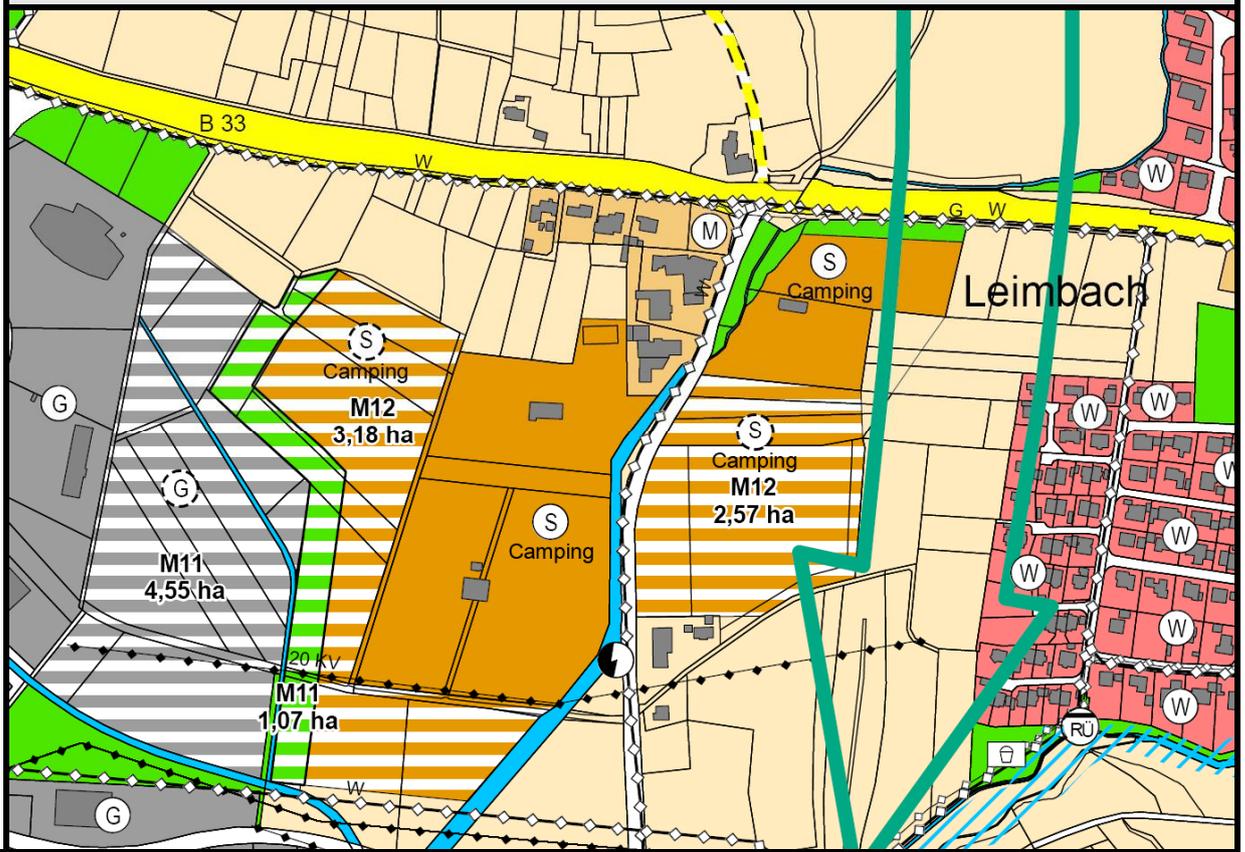
| Nr. M11 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|--|--|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Riedwiesen Teilgebiet IV | PKW-Anbindung + | Ortsbild o | | |
| | Lage: Markdorf Ost | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | |
| | Größe: FNP gepl.: 2. OL: G / Gewerbe: 4,55 Grünfläche ha Grün: 1,07 ha (Offenl. 4,67 ha) | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit o | | |
| | Topographie: FNP alt: eben LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich ▪ Gewerbliche Emissionen dürfen den Betrieb des Campingplatzes nicht stören ▪ Einstufung als geeignetes Gebiet (Umwelt) kann nicht nachvollzogen werden; erhebliche Beeinträchtigung des Naturraums sowie von Arten und Biotopen ▪ Betroffenheit von natürlichen, guten Ackerböden sowie Grünlandflächen, dennoch aus landwirtschaftlicher Sicht vertretbar ▪ Innenstadtrelevanter Einzelhandel sollte ausgeschlossen werden. ▪ bestehende 20-kV-Freileitung ▪ Im Bereich Flurst. Nr. 3457-3459 wird eine spätkeltische Viereckschanze (befestigter Hof des 2./1. J.v.Chr.) vermutet. <p>Im Rahmen des Behördentermins am 25.10.2011 wurde dahingehend eine Einigung erzielt, dass das Gewerbegebiet grundsätzlich von den Fachbehörden mitgetragen werden kann. Die Fläche stellt die einzige größere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeit für die Stadt Markdorf dar und ist somit von außerordentlich großer Bedeutung. Die Eingriffe, die sich in den Naturhaushalt ergeben, sind auf der Ebene des Bebauungsplans entsprechend zu bewältigen.</p> <p>Die geplante Grünfläche zwischen dem Gewerbegebiet und dem Campingplatz dient der Trennung dieser beiden Nutzungen und dem Freihalten einer Nord-Süd-Verbindung. Dieser Restkorridor zur Vernetzung des Landschaftsraumes nördlich und südlich der B 33 soll von Bebauung freigehalten werden. In diesem Bereich ist weiterhin zur Abgrenzung die Anlage eines bepflanzten Walles geplant.</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel ▪ Faunistische Untersuchung von Vögeln, Fledermäusen und Heuschrecken ▪ Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement ▪ Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung ▪ Ausschluss von innenstadtrelevantem Einzelhandel ▪ keine direkte Erschließung von der B 33 aus ▪ Bewältigung der Nutzungskonflikte mit der Campingplatznutzung (z.B. Lärmkontingentierung) ▪ Lokale klimatische Prüfung des Berg-Tal-Windsystems Gehrenberg ▪ archäologische Baggersondagen und Abstimmung mit dem RP Tübingen, Denkmalschutz | | | | | |

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. M12 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|--|--|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Erweiterung Campingplatz | PKW-Anbindung + | Ortsbild o | | |
| | Lage: Markdorf Ost | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | |
| | Größe: FNP gepl.: Westen: 3,18 ha SO Osten: 2,57 ha (Camping) (Offenl. 2,60 ha) (fr. Bet. 2,87 ha) | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: FNP alt: eben LW | Nutzungskonflikte o | Standortgunst + | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich ▪ östlich angrenzende Grünzäsur gem. Regionalplan ▪ Einstufung als geeignetes Gebiet (Umwelt) kann nicht nachvollzogen werden; erhebliche Beeinträchtigung des Naturraums sowie von Arten und Biotopen ▪ Immissionen (Verkehrslärm / Abgase) durch die B 33 ▪ aus landwirtschaftlicher Sicht vertretbar <p>Die östliche Teilfläche war bereits im Rahmen der Offenlage im Flächennutzung enthalten. Diese Erweiterung wurde insbesondere aufgrund der Grünzäsur kritisch gesehen. Im Rahmen des Behördentermins am 25.10.2011 wurde dahingehend eine Einigung erzielt, dass die Fläche grundsätzlich von den Fachbehörden mitgetragen werden kann, sofern im Norden eine kleine Reduzierung vorgenommen wird. Diese Reduzierung wurde vollzogen. Weiterhin sollen im östlichen Teil bauliche Anlagen nur untergeordnet zulässig sein.</p> <p>Die westliche Teilfläche wurde im Rahmen der 4. Offenlage aufgenommen. Diese Fläche stellt einen Kompromiss aus den Interessen der Stadt Markdorf (Erweiterung des Gewerbegebietes) und des Campingplatzes dar. Die 25 m breite Grünfläche, auf der ein bepflanzter Wall hergestellt werden soll, trennt die beiden Gebiete und dient somit der Konfliktminderung.</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel ▪ Faunistische Untersuchung von Vögeln, Fledermäusen und Heuschrecken ▪ Klimauntersuchung ▪ Konzentration der baulichen Anlagen auf den westlichen Teil des Campingplatzes, auf der östlichen Teilfläche soweit möglich bauliche Anlagen nur untergeordnet ▪ Schmutzfrachtberechnung erforderlich ▪ Einhaltung Gewässerrandstreifen Muldenbach ▪ Erhalt und Sicherung der nach § 30 BNatSchG geschützten Baumhecke | | | | | |

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. M13 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|---|-------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| Name: Ölmühlenweg / Unterleimbach | | PKW-Anbindung + | Ortsbild + | | |
| Lage: Leimbach | | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | |
| Größe: 0,41 ha (fr. Bet. 1,13 ha) | FNP gepl.: M Bestand | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit o | | |
| Topographie: eben | FNP alt: W | Nutzungskonflikte o | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

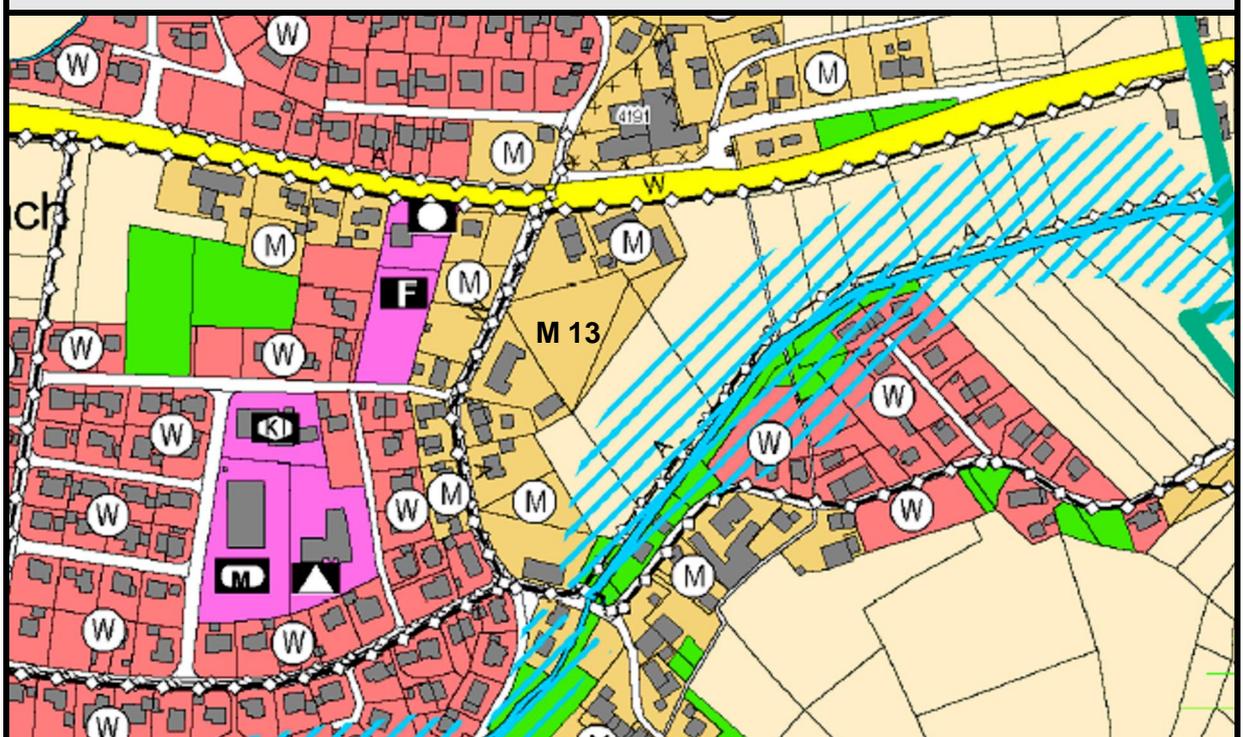
- Liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Brunnisach (HQ 100)
- Fläche ist von sehr hoher bis hoher Bedeutung für den Boden
- Betroffen sind sehr ertragsfähige Böden in mittlerer Kaltluftlage; aus landwirtschaftlicher Sicht vertretbar
- Immissionen (Verkehrslärm / Abgase) durch die B 33

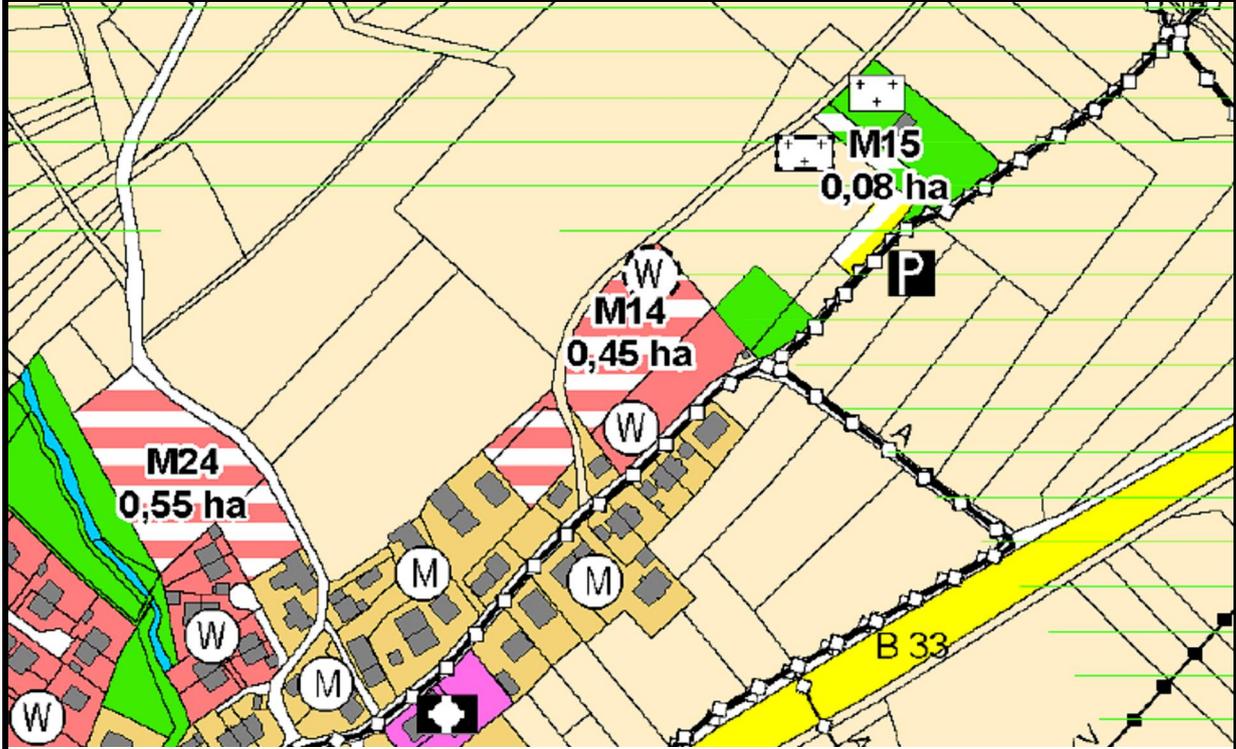
Auf die vom HQ 100 betroffene Teilfläche wird verzichtet. Die kleine verbleibende Restfläche entlang der Straße stellt eine Innenentwicklung dar und wird als Bestands-Mischbaufläche (ohne Flächennummer) dargestellt. Die Fläche wird im Rahmen des Innenentwicklungspotenzials mit 25 % angerechnet.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Immissionsschutzgutachten (Verkehrslärm)
- Ortsrandeingrünung, angepasste dörfliche Bauweise

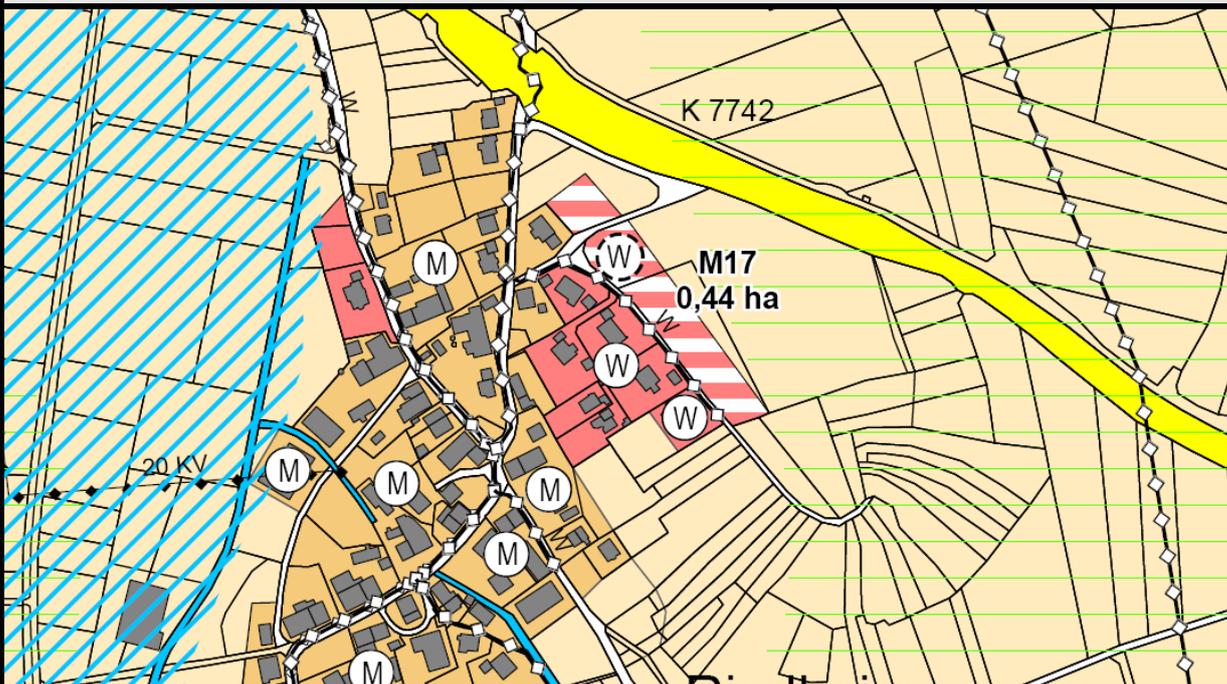
Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. M14 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|---|---|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Zwischen Hepbacher- und Bergstraße | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| | Lage: Hepbach | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | |
| | Größe: 0,45 ha FNP gepl.: (fr. Bet. 0,73 ha) W | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit o | | |
| | Topographie: leichter SO- Hang FNP alt: LW / M | Nutzungskonflikte o | Standortgunst + | | |
| Abwägungsergebnis: <ul style="list-style-type: none"> ▪ aus landwirtschaftlicher Sicht vertretbar <p>Aufgrund des geringen Konfliktpotenzials soll an der Entwicklungsfläche festgehalten werden. Für den Bereich entlang der Hepbacher Straße besteht bereits ein Bebauungsplan und eine Bestandsbebauung, sodass das Gebiet als W-Bestand dargestellt wird.</p> | | | | | |
| Vorgaben für die Bebauungsplanung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel ▪ Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement ▪ Immissionsschutzgutachten ▪ Ortsrandeingrünung | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
|  | | | | | |

| Nr. M15 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|---|---|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Friedhofserweiterung | PKW-Anbindung o | Ortsbild % | | |
| | Lage: Heppbach | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung % | | |
| | Größe: FNP gepl.: 0,08 ha Friedhof | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit % | | |
| | Topographie: FNP alt: eben Verkehr | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfung, ob Kompensation im Schutzgut Boden erforderlich ist ▪ Einholung von Friedhofsgutachten (Bodenstruktur, Verwesungsbedingungen...) ▪ Lage im Regionalen Grünzug ▪ ggf. kann die Fläche für die Schmutzfrachtberechnung relevant sein <p>An der Fläche für die Friedhofserweiterung wird aufgrund des geringen Konfliktpotenzials und des Bedarfs festgehalten. Der Regionale Grünzug wird nicht durch die Grünfläche beeinträchtigt.</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel ▪ Friedhofsgutachten ▪ Prüfung der Relevanz für Schmutzfrachtberechnung (Abwasserbeseitigung) | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
| | | | | | |

| Nr. M16 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|---|---|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Friedhofserweiterung | PKW-Anbindung o | Ortsbild % | | |
| | Lage: Bergheim | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung % | | |
| | Größe: FNP gepl.: 0,07 ha Friedhof | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit % | | |
| | Topographie: FNP alt: eben Friedhof | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfung, ob Kompensation im Schutzgut Boden erforderlich ist ▪ Einholung von Friedhofsgutachten (Bodenstruktur, Verwesungsbedingungen...) ▪ Regionaler Grünzug tangiert im Osten ▪ ggf. kann die Fläche für die Schmutzfrachtberechnung relevant sein <p>An der Fläche für die Friedhofserweiterung wird aufgrund des geringen Konfliktpotenzials und des Bedarfs festgehalten. Der Regionale Grünzug wird nicht durch die Grünfläche beeinträchtigt.</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ Friedhofsgutachten ▪ Prüfung der Relevanz für Schmutzfrachtberechnung (Abwasserbeseitigung) | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
| | | | | | |

| Nr. M17 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--|--|--------------------------|-------------------------|------------------------------|--------|
| | Name: Torkelhalden | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | Westl. Teil | |
| | Lage: Riedheim | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | |
| | Größe: 0,44 ha (fr. Bet. 1,85 ha) FNP gepl.: w | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit o | Östl. Teil (entfallen) | |
| | Topographie: leichter NW-Hang FNP alt: LW | Nutzungskonflikte - | Standortgunst o | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich Im Osten: Lage im Regionalen Grünzug erhebliche Verkehrslärmemissionen durch K 7742 Gebiet berührt im östlichen Teil einen Schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft aus landwirtschaftlicher Sicht sollte aufgrund wertvoller Flächen die Ausweisung überdacht werden <p>Die Fläche wird im Bereich der K 7742 deutlich reduziert, sodass sich hinsichtlich des Immissionsschutzes geringere Konflikte ergeben. Diese Reduzierung ist aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug zwingend erforderlich. Auch aus erschließungsökonomischer Sicht ergibt sich durch die Flächenverkleinerung eine günstigere Situation.</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Umweltbericht nach BauGB Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement Immissionsschutzgutachten (Verkehrslärm) Sonstige Erkundungen / Gutachten: Bodenuntersuchung (Schadstoffe aufgrund der bisherigen Nutzung als Intensivobstanlage) Ortsrandeingrünung | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
|  | | | | | |

| Nr. M18 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|---------------------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| Name: Raderacher Straße | | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | |
| Lage: Riedheim | | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | |
| Größe: 0,30 ha | FNP gepl.: W | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit o | | |
| Topographie: leichter W-Hang | FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
- Eingriffe in empfindliches Landschaftsbild
- Nähe zu landwirtschaftlichen Hofstellen, landwirtschaftliche Konflikte insbesondere im westlichen Teil

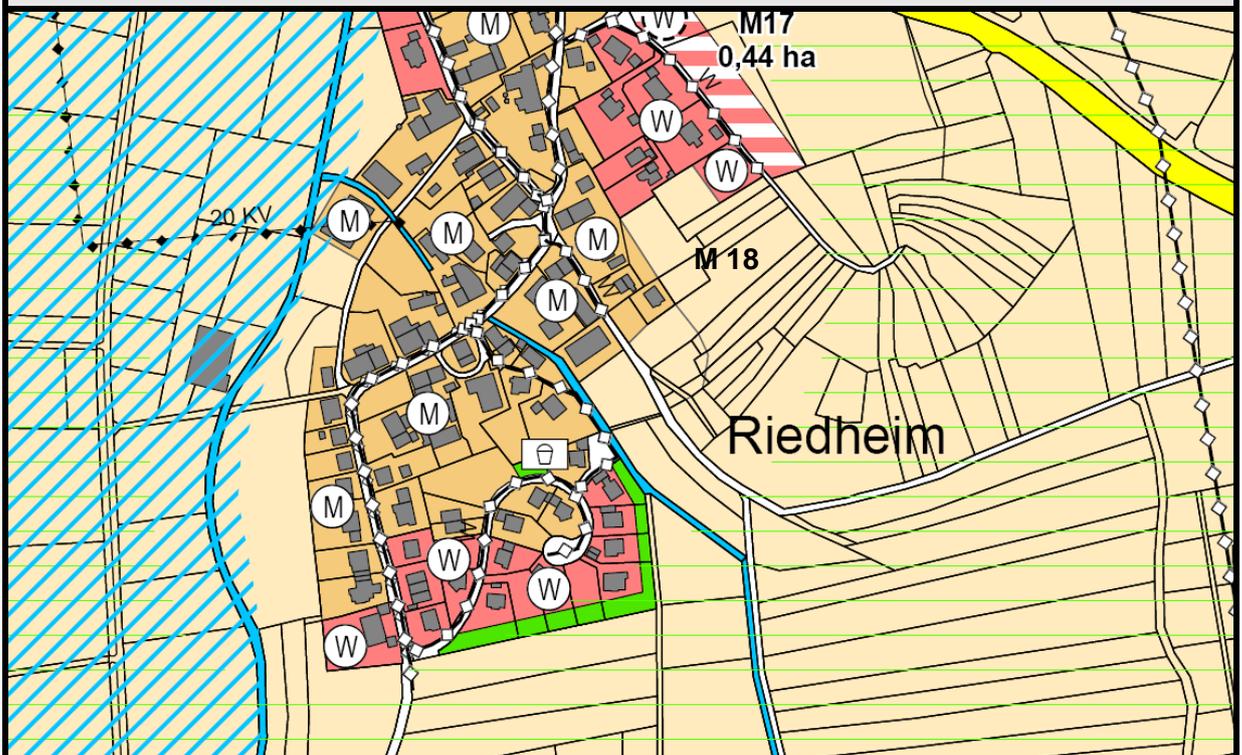
Verzicht auf die 0,3 ha große Entwicklungsfläche aufgrund des hohen Konfliktpotenzials insbesondere hinsichtlich des Naturschutzes und des Landschaftsbildes. Künftige Darstellung des Gebietes als landwirtschaftliche Fläche.

Verzicht auf Baufläche (Gegenstand 2. Offenlage)

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- entfällt

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. M19 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| Name: Azenberg Ost | | PKW-Anbindung + | Ortsbild o | | |
| Lage: Ittendorf | | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | |
| Größe: 0,80 ha (fr. Bet. 1,44 ha) | FNP gepl.: W | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| Topographie: leichter N-Hang | FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

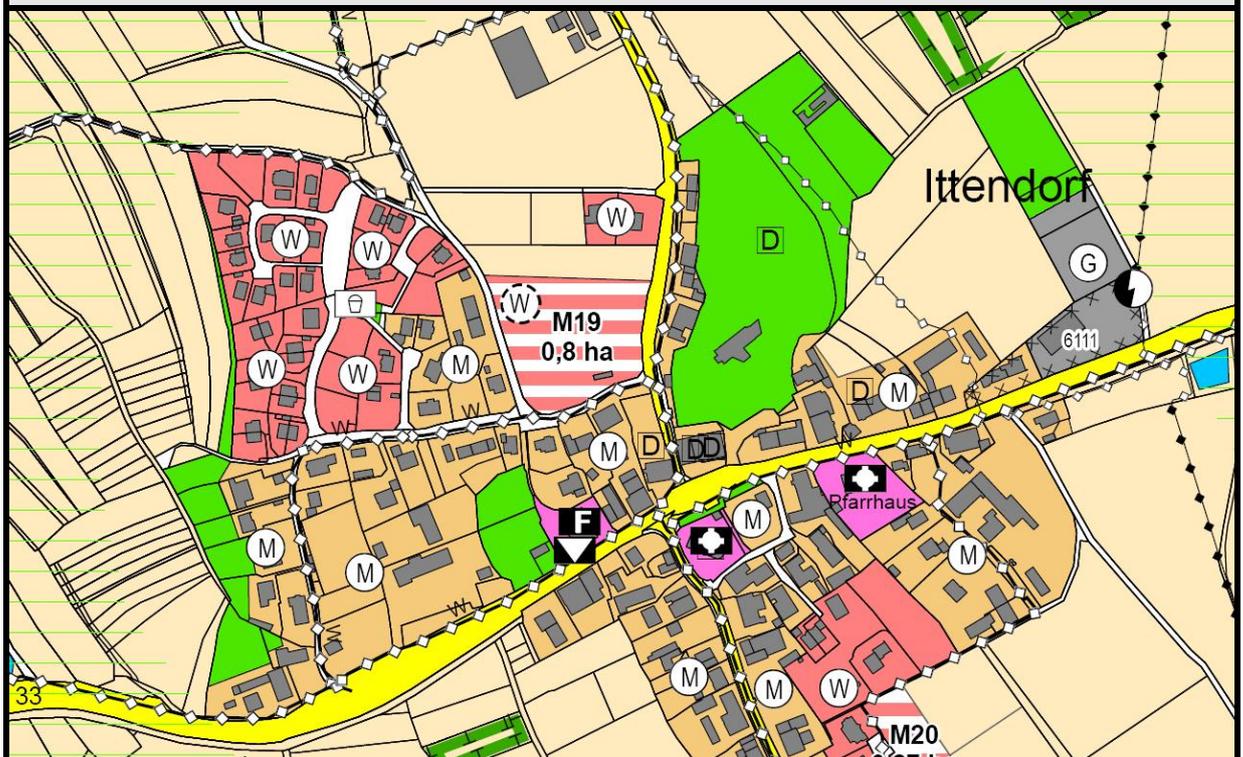
- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
- im nördlichen Bereich Konflikte mit Intensivobstanlage

Die Fläche wird zur Vermeidung der landwirtschaftlichen Konflikte im Norden reduziert. An der restlichen Fläche soll aufgrund der geringen ökologischen Konflikte festgehalten werden.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Sonstige Erkundungen / Gutachten: Bodenuntersuchung (Schadstoffe aufgrund der bisherigen Nutzung als Intensivobstanlage)
- Ortsrandeingrünung

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. M20 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt | |
|---------|---|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|-------------------------|
| | Name: In der Breite | PKW-Anbindung + | Ortsbild o | | | |
| | Lage: Ittendorf | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | | |
| | Größe: 0,27 ha (Offenl. 0,60 ha) (fr. Bet. 0,83 ha) | FNP gepl.: W | Erschl. / Ökonomie o | | | Naherh. / Freizeit + |
| | Topographie: eben | FNP alt: W | Nutzungskonflikte + | | | Standortgunst o |

Abwägungsergebnis:

- im nordöstlichen Bereich Konflikte mit Intensivobstanlage
- Freihaltetrasse der B 33 (Umfahrung Tunnel Ittendorf) ist zu berücksichtigen
- angrenzende Intensivobstanlage

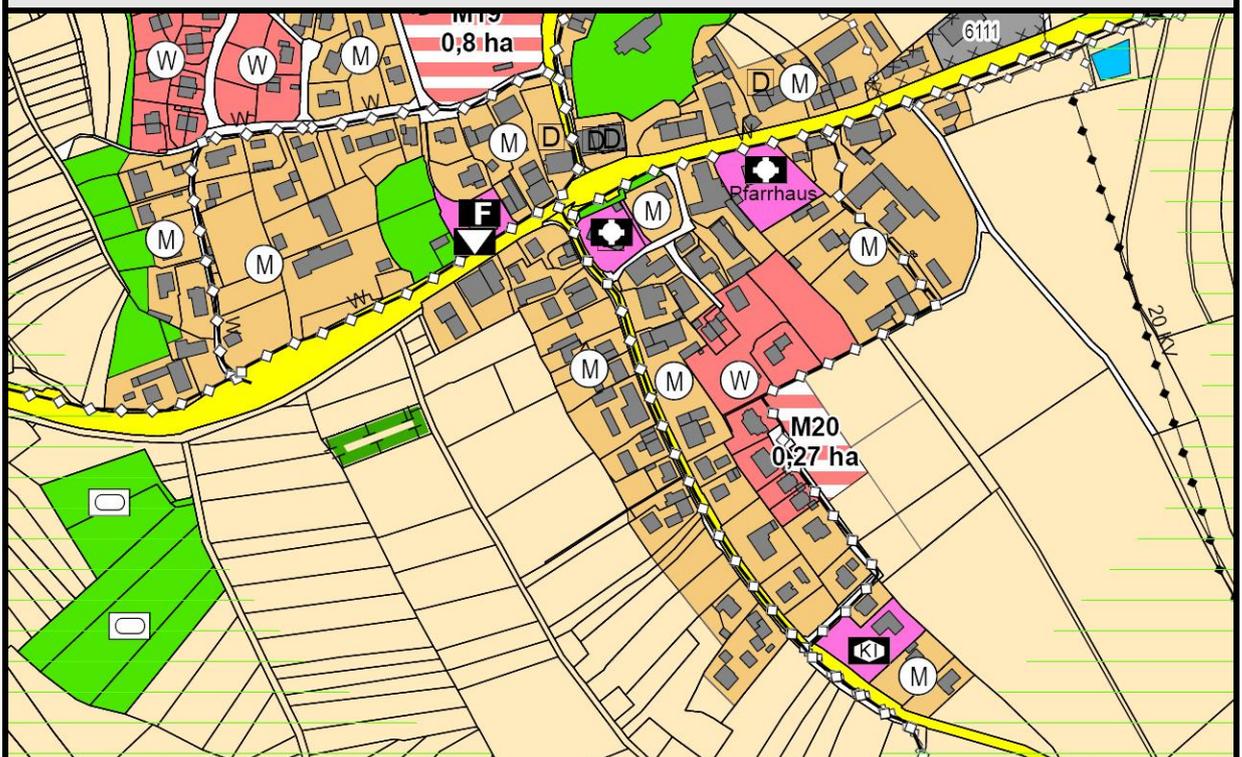
Die Fläche wird aufgrund des Flächenbedarfs reduziert. Die Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung müssen auf der Ebene des Bebauungsplans bewältigt werden.

Im Rahmen der 2. Offenlage wurde die Fläche erneut reduziert, da der östliche Teil nur aufwändig zu erschließen wäre. Weiterhin erfolgt die Reduzierung aufgrund des Flächenbedarfs für den Ortsteil Ittendorf. Künftig sollen in diesem Bereich nur noch 0,27 ha als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

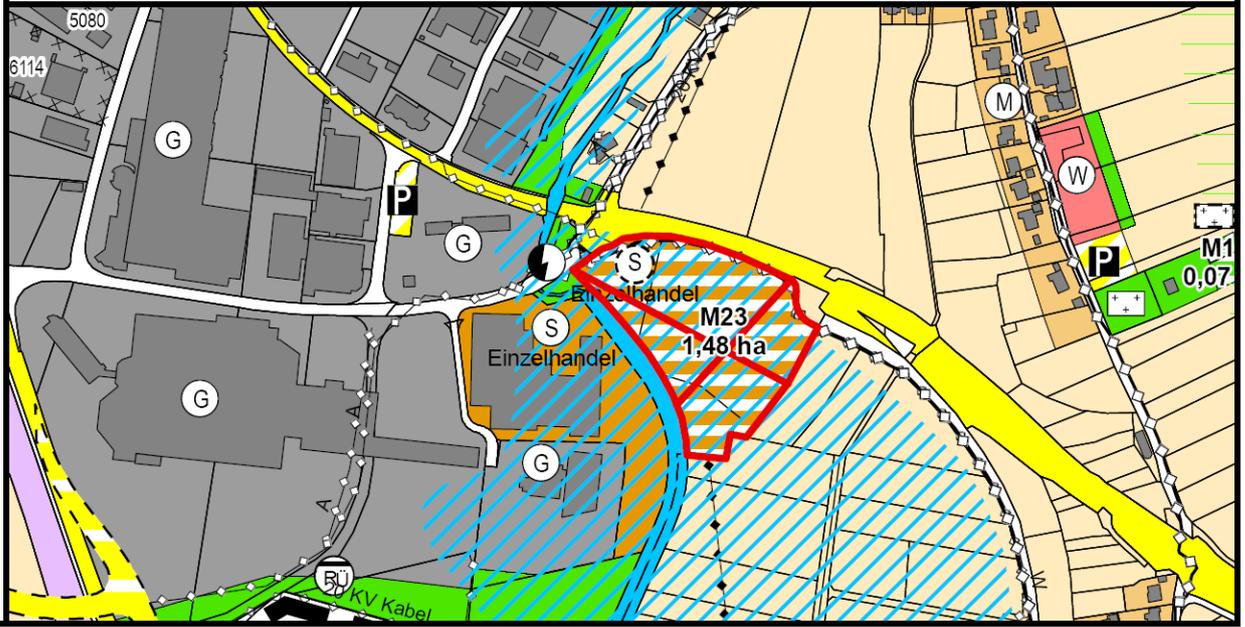
- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Immissionsgutachten bezgl. angrenzender Landwirtschaft (Intensivobstanlage)
- Ortsrandeingrünung
- Sicherung der Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Restgrundstücken

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. M23 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|--|---|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Oberfischbach | PKW-Anbindung + | Ortsbild o | Yellow | Red |
| | Lage: Markdorf | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung % | | |
| | Größe: FNP gepl.: 1,48 ha S / Einzelh. | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit % | | |
| | Topographie: FNP alt: eben LW | Nutzungskonflikte o | Standortgunst + | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nach Plausibilisierung der Hochwassergefahrenkarten liegt die Fläche nicht im Überschwemmungsgebiet der Brunnisach (HQ 100) ▪ Beeinträchtigung der Ufervegetation (gesetzlich geschütztes § 30-Biotop) ▪ landwirtschaftliche Vorbehalte, da Kaltluftstau mit erhöhter Spätfrostgefahr; Mindestkaltluftdurchlass ist zu beachten ▪ Baudenkmal Hochkreuzkapelle ▪ Innenstadtrelevanter Einzelhandel sollte ausgeschlossen werden. ▪ Konflikte mit Kongruenzgebot (Größe der Verkaufsfläche): Zielabweichungsverfahren erforderlich ▪ Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass die Fläche am Nordrand einer Fläche mit Ziegeleirohstoffen liegt (holozäne Tone und Sande). ▪ Die Fläche wurde bei der Schmutzfrachtberechnung des Kanalsystems bisher nicht berücksichtigt. <p>Die Konflikte, die sich aus dem Kaltluftstau ergeben, werden im weiteren Verfahren im Detail geprüft und in die Abwägung einbezogen. Eine Beeinträchtigung des Baudenkmales ist nicht zu befürchten. Zwischenzeitlich wurde das Zielabweichungsverfahren (Kongruenzgebot) durchgeführt; es liegt bereits ein positiver Bescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vor. Parallel dazu läuft jedoch ein Klageverfahren beim Verwaltungsgericht gegen die geplante Zielabweichung, dessen Ausgang noch ungewiss ist.</p> <p>Aus diesem Grund wurde die Fläche von der Genehmigung ausgenommen. Die Fläche kann durch Bekanntmachung erst rechtskräftig werden, wenn das Klageverfahren abgeschlossen und die Darstellung den Zielen der Raumordnung angepasst ist.</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel ▪ Faunistische Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen ▪ Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement; Einbeziehung in die Schmutzfrachtberechnung ▪ Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung ▪ Ausschluss von innenstadtrelevantem Einzelhandel ▪ Sonstige Erkundungen / Gutachten: Bodenuntersuchung (Schadstoffe aufgrund der bisherigen Nutzung als Intensivobstanlage) | | | | | |

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. M24 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|----------------------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| Name: Bergstraße | | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| Lage: Hepbach | | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | |
| Größe: 0,55 ha | FNP gepl.: W | Erschl. / Ökonomie - | Naherh. / Freizeit o | | |
| Topographie: leichter SW-Hang | FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |

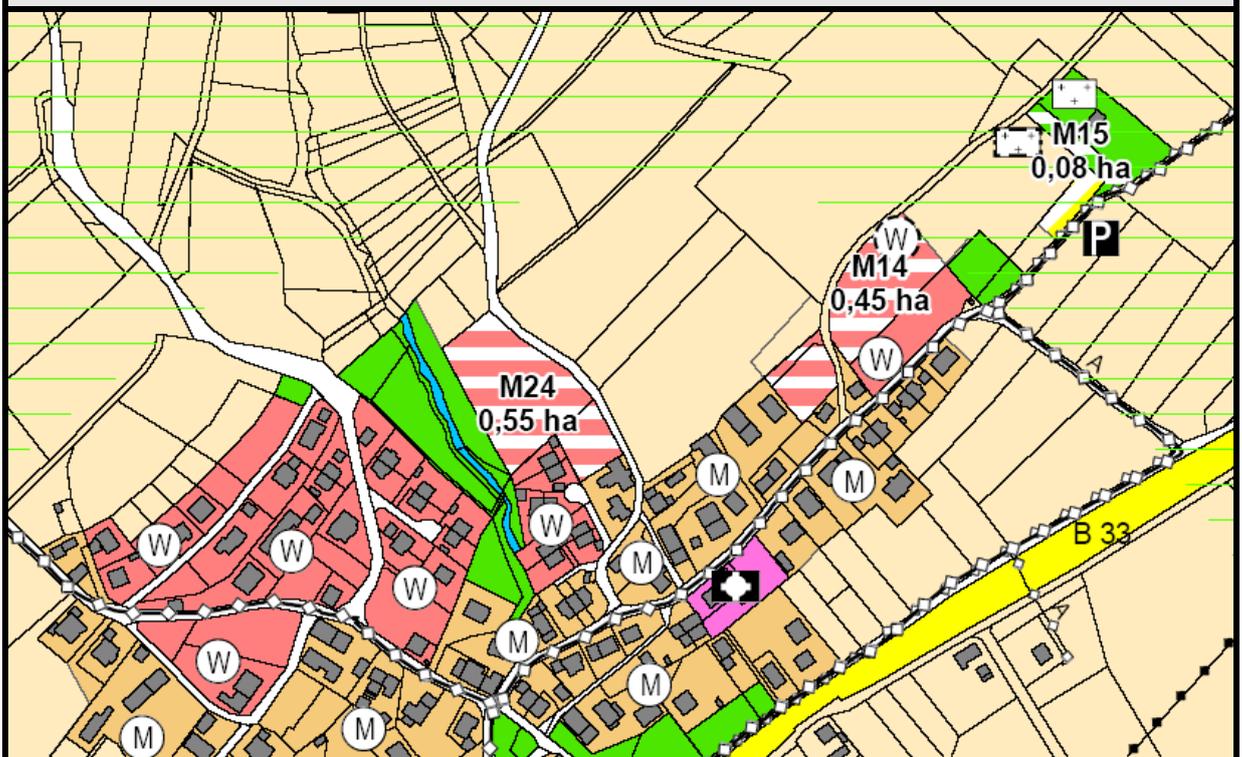
Abwägungsergebnis:

- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
 - Erschließung aufgrund enger Straßen wenig leistungsfähig
- Aufgrund der geringen Konflikte und des Bedarfs in Hepbach soll an der Fläche festgehalten werden.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Faunistische Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Begrenzung der Wohneinheiten aufgrund eingeschränkt leistungsfähiger Erschließung

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. M28 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| Name: Oberer Birke | | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| Lage: Leimbach | | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | |
| Größe: 0,38 ha | FNP gepl.: LW (fr. Bet. W) | Erschl. / Ökonomie - | Naherh. / Freizeit o | | |
| Topographie: steiler S-Hang | FNP alt: Grün | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |

Abwägungsergebnis:

- atypische, steile Hangbebauung
- aus landwirtschaftlicher Sicht vertretbar
- erheblicher ökologischer Eingriff (siehe auch Umweltsteckbrief)

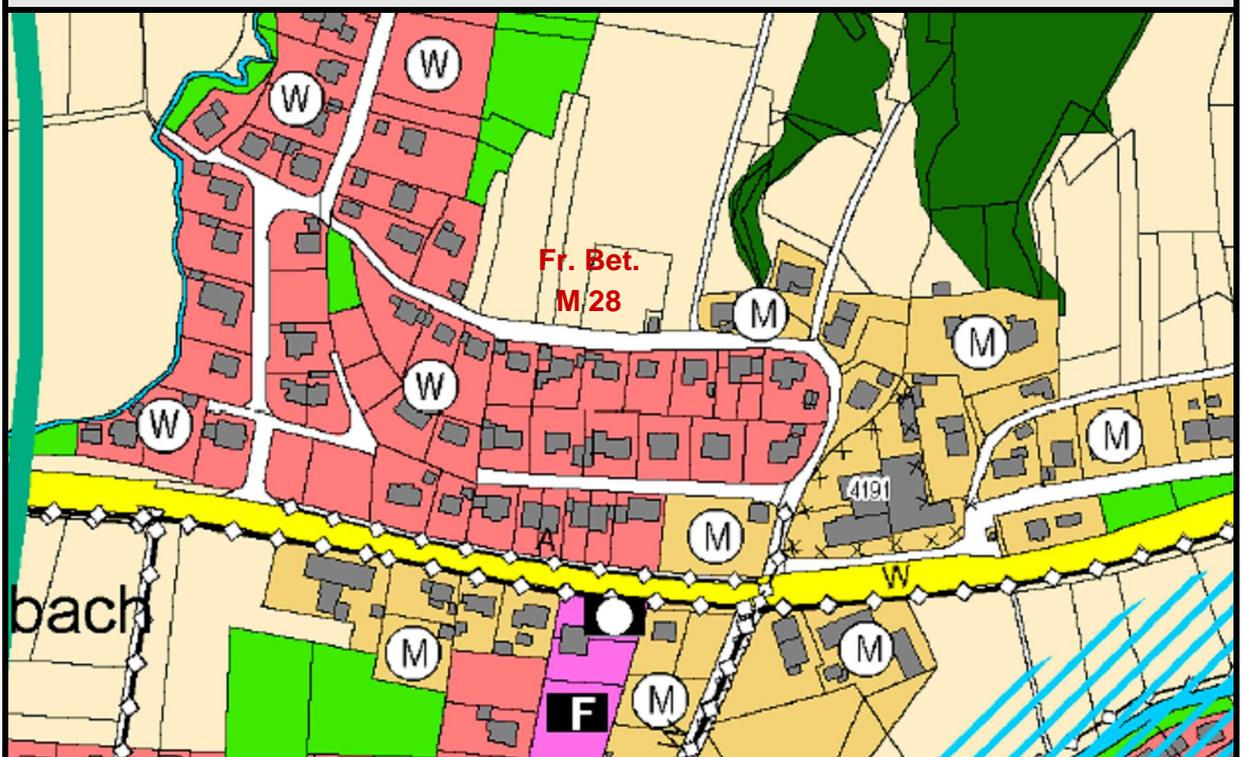
Auf die Fläche wird aufgrund der schwierigen Erschließbarkeit und der Eingriffe in das Landschaftsbild verzichtet.

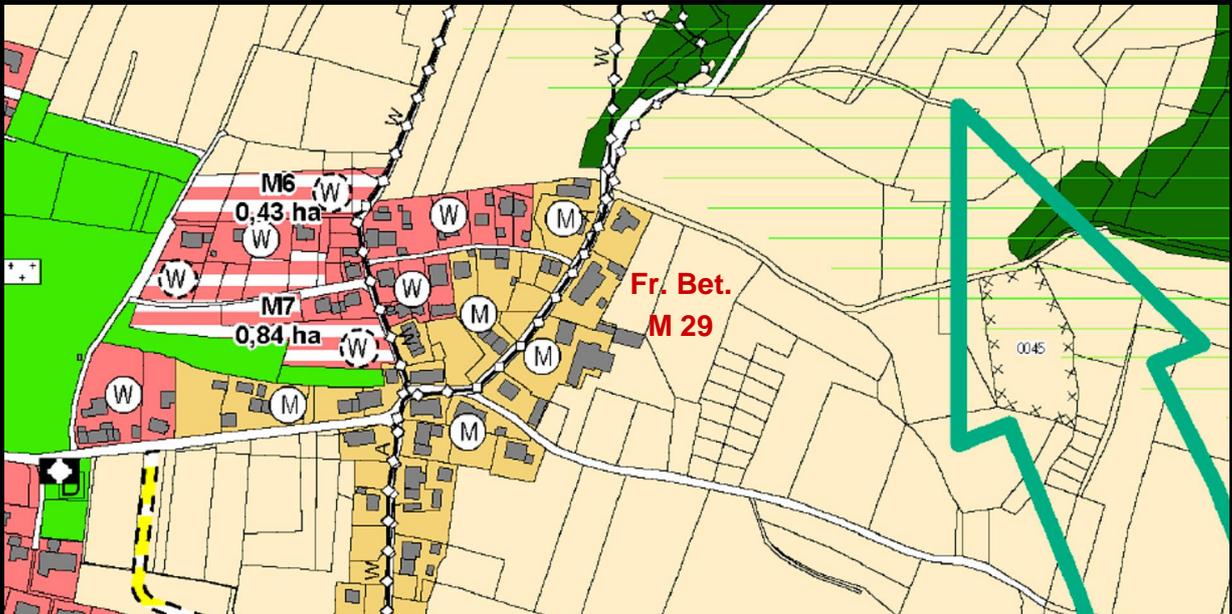
Verzicht auf Baufläche

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- entfällt

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. M29 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|---|---|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Möggenweiler Straße | PKW-Anbindung o | Ortsbild - | | |
| | Lage: Möggenweiler | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | |
| | Größe: 1,6 ha FNP gepl.: LW (fr. Bet. W) | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit o | | |
| | Topographie: leichter S-Hang FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich ▪ Überprüfung einer Reduzierung auf eine Ortsabrundung von Möggenweiler (Landschaftsbild, Flächenbedarf) ▪ aus landwirtschaftlicher Sicht vertretbar <p>Auf die Fläche wird aufgrund des Flächenbedarfs für Möggenweiler und der erheblichen Eingriffe in das Landschaftsbild verzichtet.</p> <p style="color: red; font-size: 1.2em; font-weight: bold; text-align: center;">Verzicht auf Baufläche</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ entfällt | | | | | |
| <p>Planausschnitt FNP-Darstellung</p> | | | | | |
|  | | | | | |

| Nr. O1 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|-----------|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Am Bauhof / Teuringer Straße | PKW-Anbindung + | Ortsbild o | | |
| | Lage: Neuhaus | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung o | | |
| | Größe: 3,45 ha FNP gepl.: G | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: eben FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |

Abwägungsergebnis:

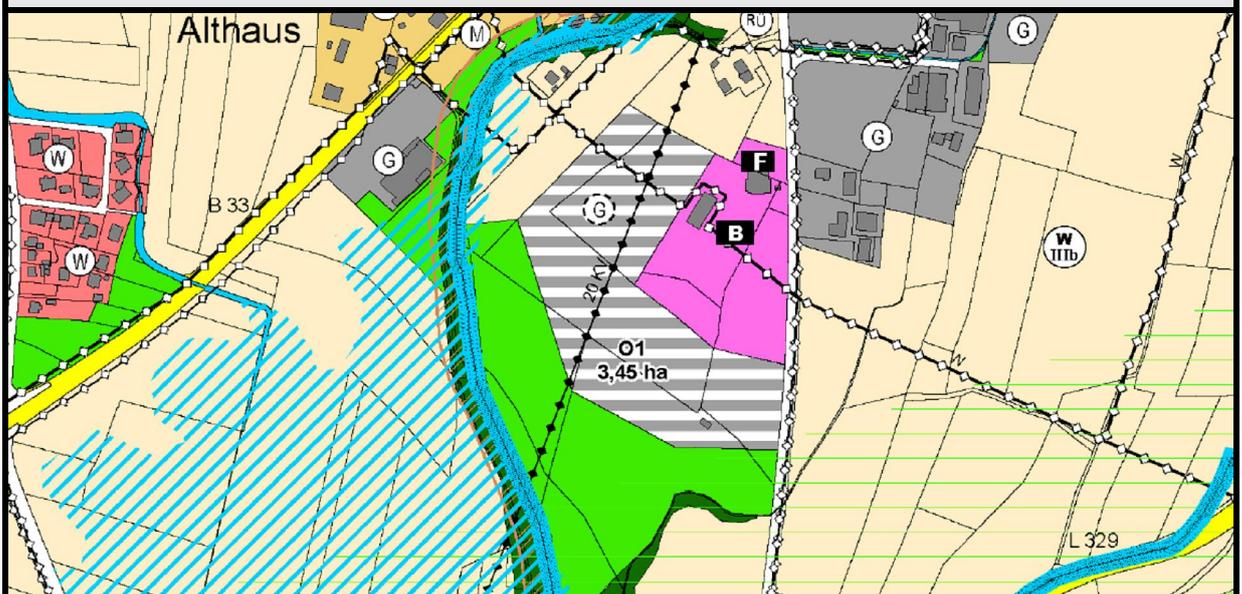
- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
- ökologisch als Konfliktbereich zu bewerten; im Verhältnis zu O 7 und O 8 jedoch zu bevorzugen
- aus landwirtschaftlicher Sicht vertretbar
- Gebiet befindet sich teilweise im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft
- gem. § 15(3) DSchG geschützte Umgebung der Kapelle St. Georg
- 20-kV-Freileitung, Wasserleitung

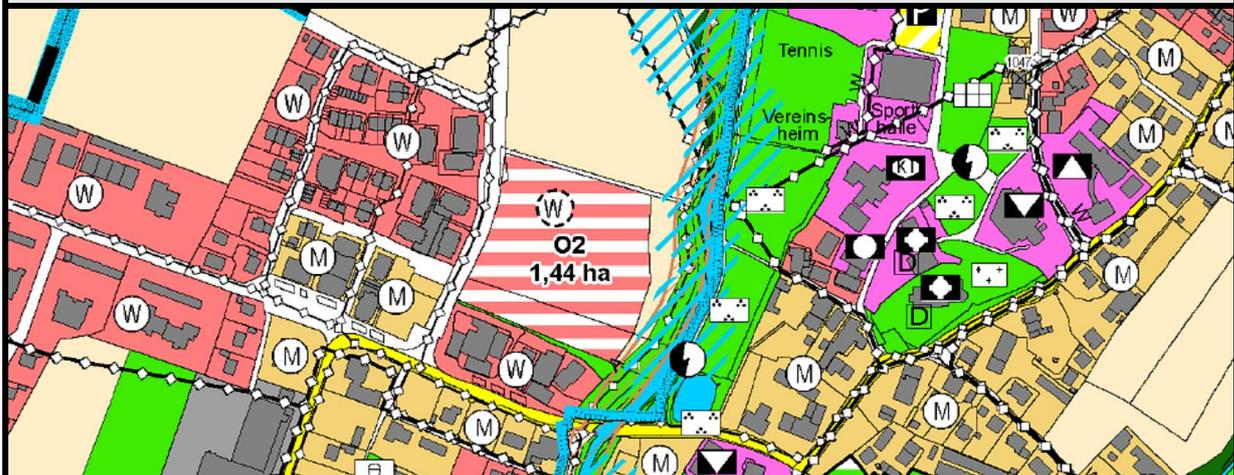
An der Entwicklungsfläche soll festgehalten werden, da sie im Vergleich mit anderen gewerblichen Entwicklungspotenzialen ein geringeres Konfliktpotenzial aufweist und bereits durch Bauhof und Feuerwehr eine Vorbelastung besteht. Der schutzbedürftige Bereich für die Wasserwirtschaft kann durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden (Ausschluss von grundwassergefährdenden Betrieben). Eine Beeinträchtigung der Kapelle ist nicht zu befürchten.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- FFH-Erheblichkeitsprüfung
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Faunistische Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Ausschluss von grundwassergefährdenden Betrieben
- Berücksichtigung der Leitungstrassen
- Ortsrandeingrünung

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. O2 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|---|--|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Zwischen Richard-Wagner- Straße und Rotach | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | |
| | Lage: Oberteuringen West | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung + | | |
| | Größe: 1,44 ha FNP gepl.: (fr. Bet. 1,65 ha) W | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: eben FNP alt: LW | Nutzungskonflikte o | Standortgunst + | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ im Randbereich Lage im Überschwemmungsgebiet der Rotach (HQ 100) ▪ Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich ▪ beste Ackerböden mit guter obstbaulicher Eignung der Vorrangflur I; aus landwirtschaftlicher Sicht sollte Planung überdacht werden ▪ Verkehrslärm von R.-Wagner-Straße und Spritzmittel aus angrenzender Intensivobstanlage ▪ Gebiet befindet sich teilweise oder vollständig im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft ▪ archäologisches Kulturdenkmal: mittelalterliche Wüstung Hiltensweiler ▪ FFH-Gebiet sRotachtal Bodensee <p>Das vom HQ 100 betroffene Gebiet wird reduziert. An der restlichen Fläche soll trotz landwirtschaftlicher Bedenken festgehalten werden, da das Gebiet eine sehr hohe städtebauliche Eignung aufweist. Der schutzbedürftige Bereich für die Wasserwirtschaft steht einer Entwicklung als Wohnbaufläche nicht entgegen. Die Immissionsschutzkonflikte werden auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ FFH-Erheblichkeitsprüfung ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel ▪ Faunistische Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen ▪ Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement ▪ Immissionsschutzgutachten (Verkehr und Landwirtschaft) ▪ Sonstige Erkundungen / Gutachten: Bodenuntersuchung (Schadstoffe aufgrund der bisherigen Nutzung als Intensivobstanlage) ▪ Berücksichtigung des archäologischen Kulturdenkmals | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
|  | | | | | |

| Nr. O3 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| Name: Lohmener Str. | | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | |
| Lage: Oberteuringen West | | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung + | | |
| Größe: 2,41 ha | FNP gepl.: LW (fr. Bet. W) | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| Topographie: eben | FNP alt: W | Nutzungskonflikte o | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

- Gute landwirtschaftliche Böden der Vorrangflur I; nur bei dringendem nachgewiesenem Bedarf landwirtschaftlich vertretbar
- Gebiet befindet sich teilweise oder vollständig im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft
- archäologisches Kulturdenkmal: mittelalterliche Wüstung Hiltensweiler

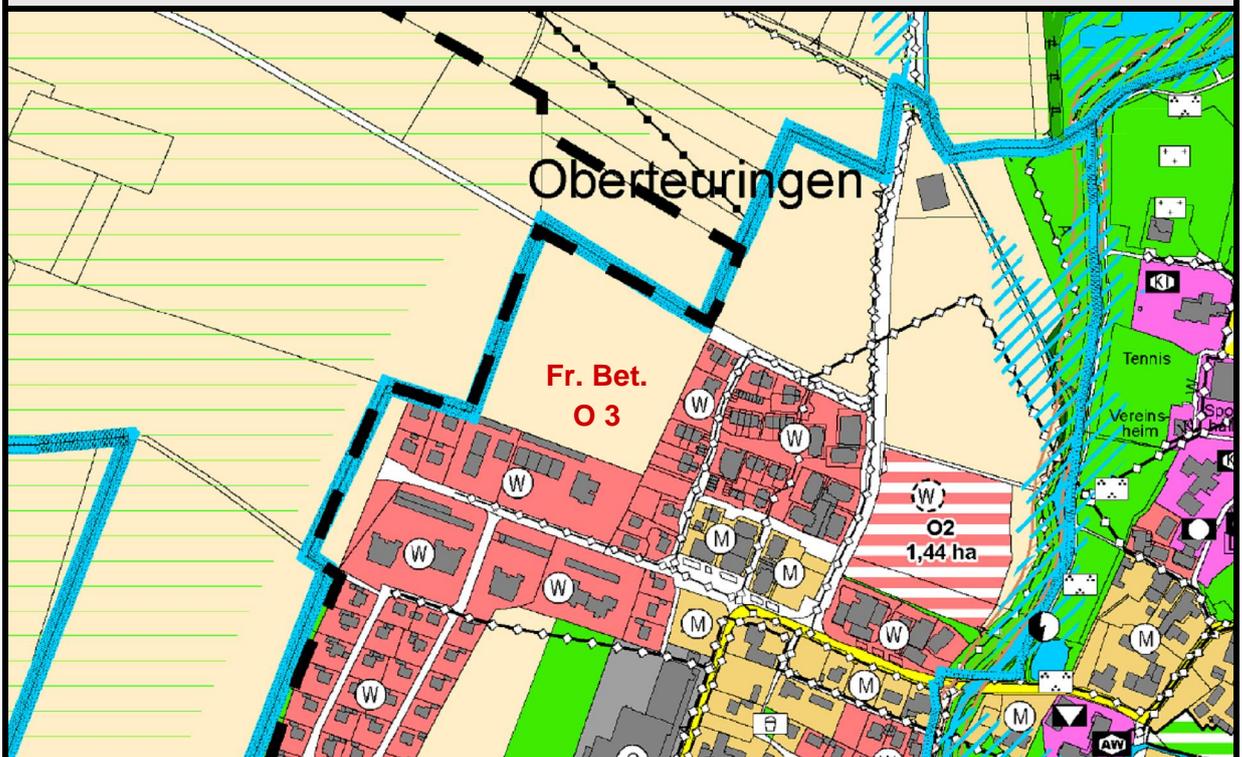
Auf die Fläche wird aufgrund des Flächenbedarfs und der vergleichsweise unattraktiven Lage verzichtet.

Verzicht auf Baufläche

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- entfällt

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. O4 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|-----------|--|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Brahmsweg | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | |
| | Lage: Oberteuringen West | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung + | | |
| | Größe: 1,24 ha FNP gepl.: LW (fr. Bet. W) | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: eben FNP alt: W | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

- potenzielle Konflikte mit angrenzendem Gewerbe
- Gebiet befindet sich teilweise oder vollständig im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft

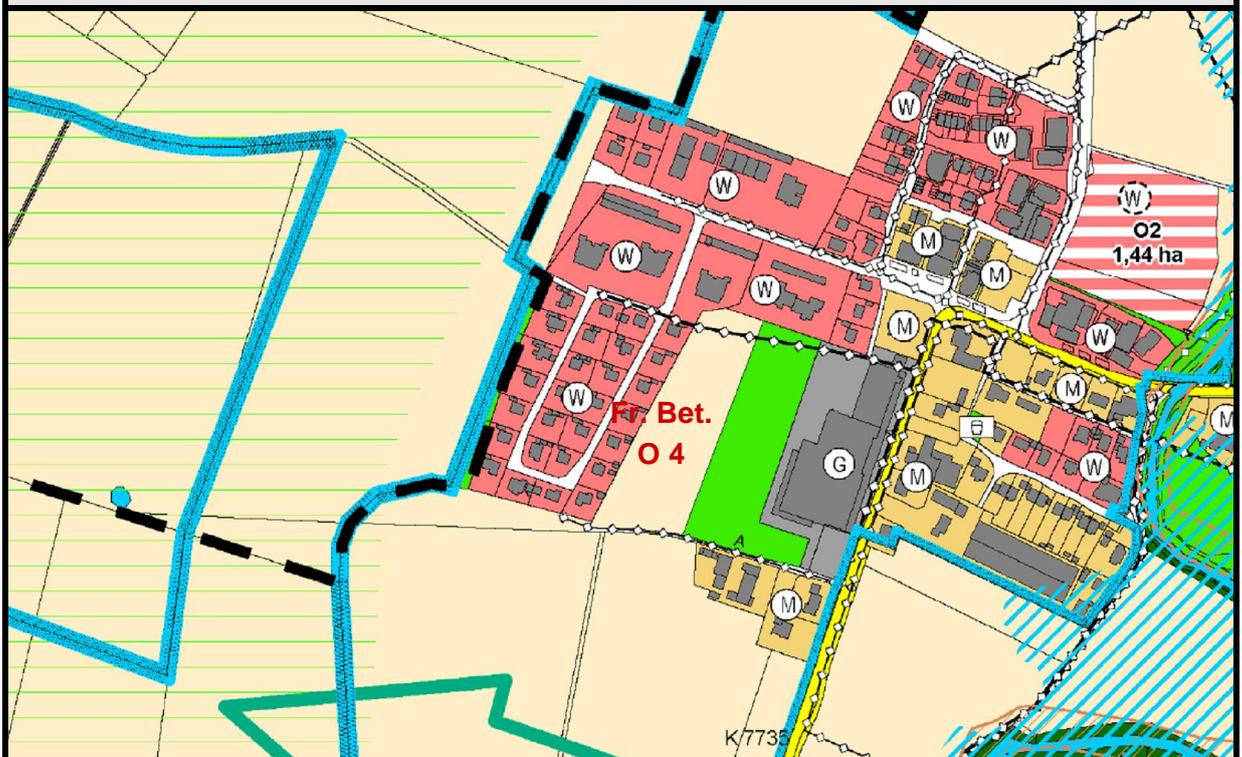
Auf die Fläche wird aufgrund des Flächenbedarfs und der schwierigen Erschließbarkeit verzichtet.

Verzicht auf Baufläche

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- entfällt

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. O5 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|--------|--|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| | Name: Östlich Raiffeisenstraße | PKW-Anbindung o | Ortsbild + | | |
| | Lage: Oberteuringen West | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung + | | |
| | Größe: 1,93 ha FNP gepl.: LW (fr. Bet. W) | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: eben FNP alt: LW | Nutzungskonflikte o | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

- tangiert Überschwemmungsgebiet der Rotach (HQ 100)
- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
- Verkehrslärmemissionen durch angrenzende K 7735
- Immissionskonflikte durch angrenzendes Gewerbe (Lebensmittelmarkt)
- Bester Ackerboden der Vorrangflur I mit einer Bodenzahl von 69 und Ackerzahl von 66
- Östlicher Bereich befindet sich im Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege

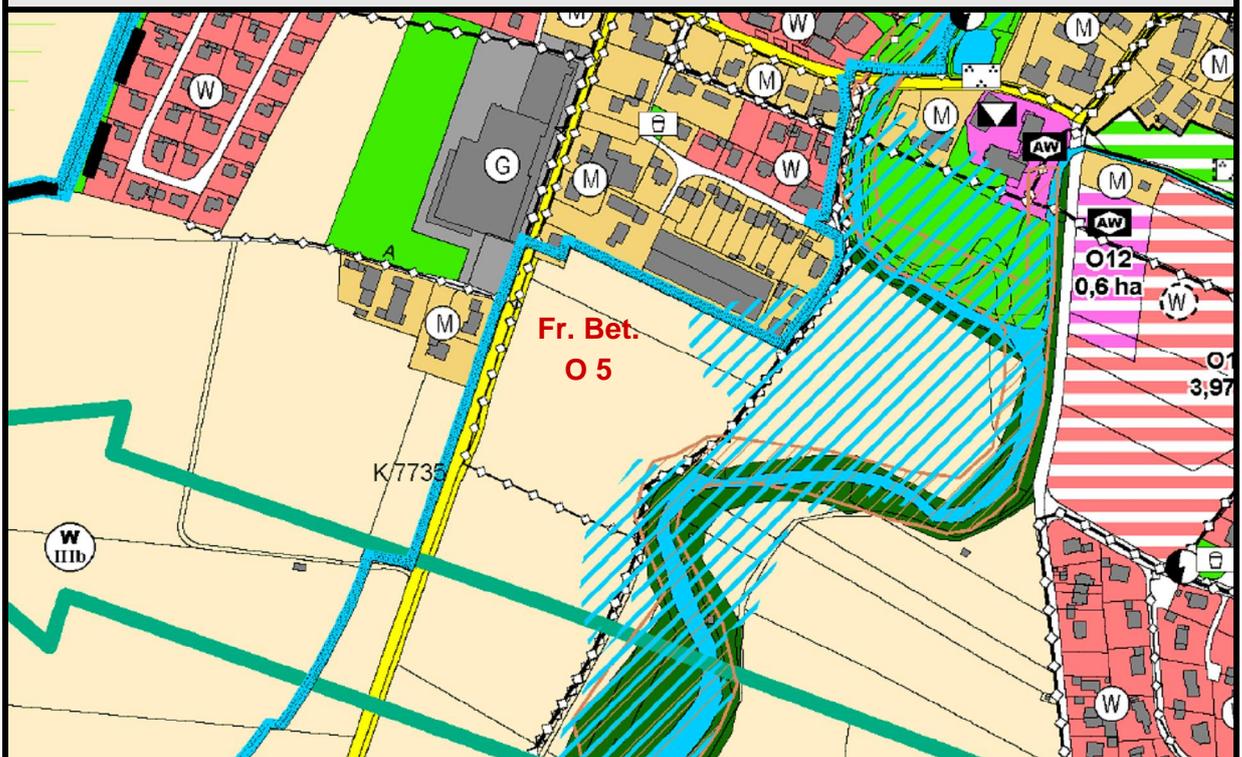
Auf die Fläche wird aufgrund des Flächenbedarfs, der vergleichsweise unattraktiven Lage für Wohnungsbau und der Immissionskonflikte verzichtet.

Verzicht auf Baufläche

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- entfällt

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. O6 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|-----------|--|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Erweiterung Humpisstraße | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| | Lage: Unterteuringen | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | |
| | Größe: 1,04 ha FNP gepl.: LW (fr. Bet. W) | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit o | | |
| | Topographie: eben FNP alt: W / LW | Nutzungskonflikte o | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
- Verkehrslärmemissionen durch angrenzende K 7735
- Ausweisung berührt Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege
- Zur benachbarten Intensivobstanlage ist ein Schutzabstand von mind. 20 m einzuhalten.

Auf die Fläche wird aus Gründen des Flächenbedarfs, der Lärmemissionen und der landschaftlichen Situation verzichtet.

Verzicht auf Baufläche

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- entfällt

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. 07 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|-----------|---|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Erweiterung Gewerbegebiet Elzenbachstraße (Steurer) | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | Nördl. Teil | |
| | Lage: Unterteurigen | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | |
| | Größe: 2,23 ha FNP gepl.: (fr. Bet. 3,58 ha) G | Erschl. / Ökonomie - | Naherh. / Freizeit o | Südl. Teil | |
| | Topographie: eben FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
- Ausweisung berührt Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege
- Grünland- und Ackerflächen mittlerer Qualität und Kaltluftlage; Planung aus landwirtschaftlicher Sicht vertretbar
- Fläche liegt im Regionalen Grünzug
- Bauschutzbereich des Regionalflughafens Friedrichshafen

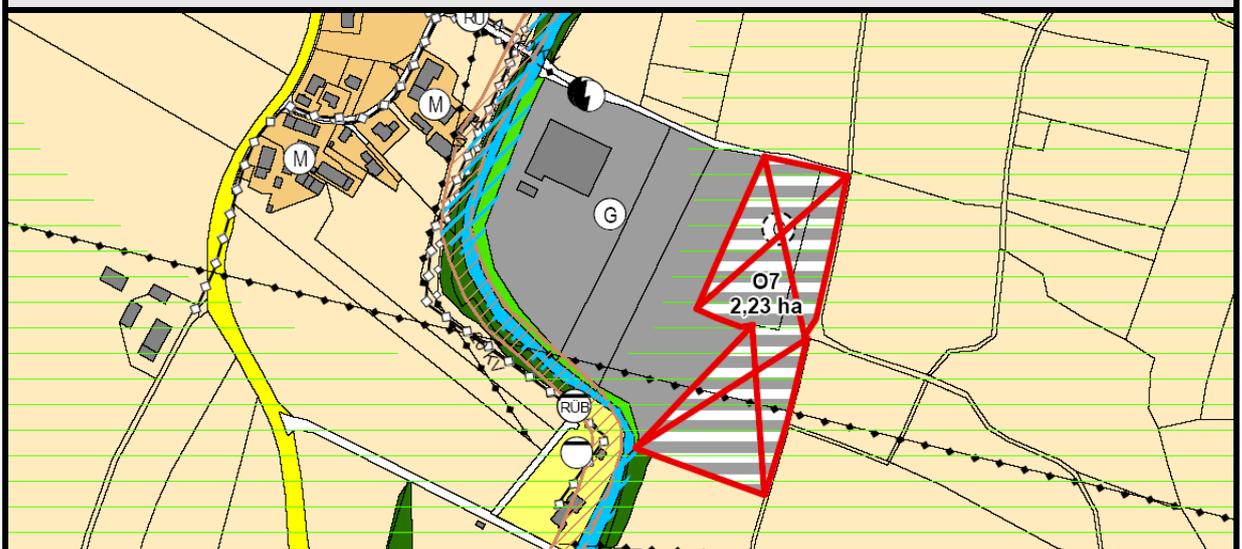
Die Flächendarstellung wird im Süden deutlich reduziert. An der reduzierten Form soll jedoch festgehalten werden, um in diesem Bereich eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit anbieten zu können. Im Behördentermin am 25.10.2011 wurde seitens der Fachbehörden klargestellt, dass die Fläche erst durch ein Zielabweichungsverfahren in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden kann, da derzeit raumordnerische Belange dagegen stehen.

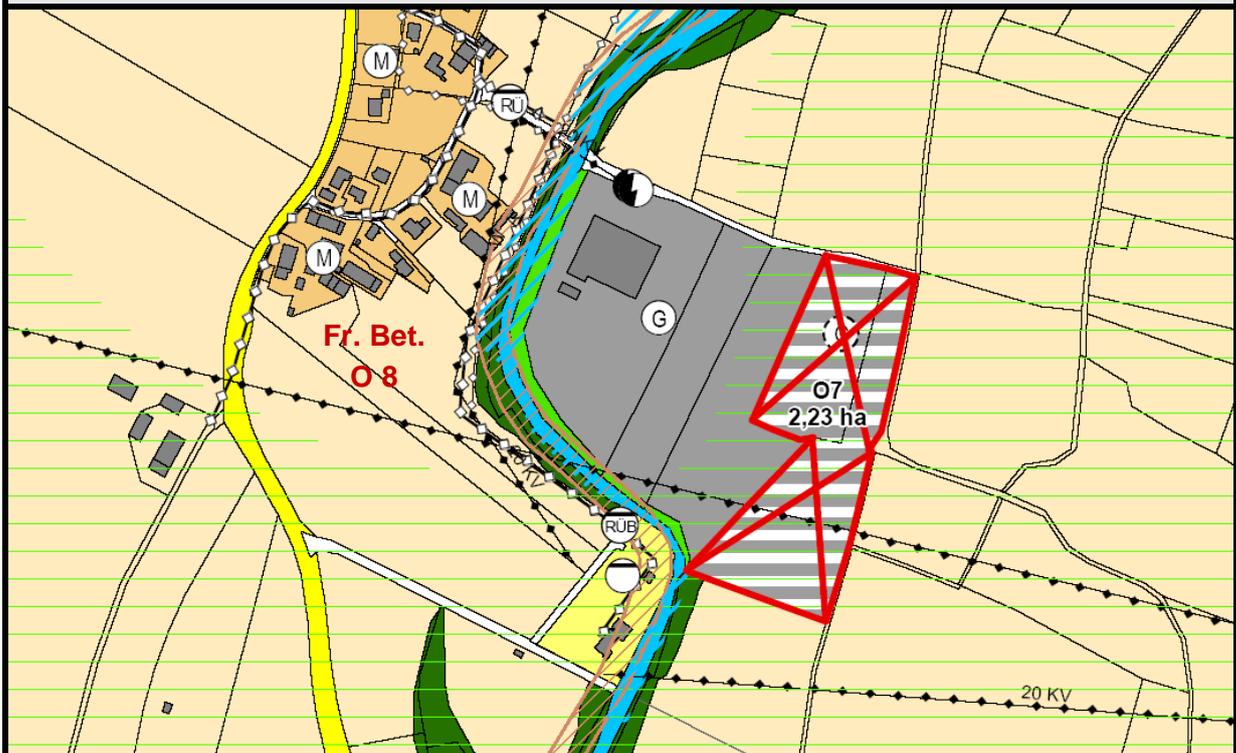
Die Fläche wurde aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug und innerhalb eines sSchutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege von der Genehmigung ausgenommen.

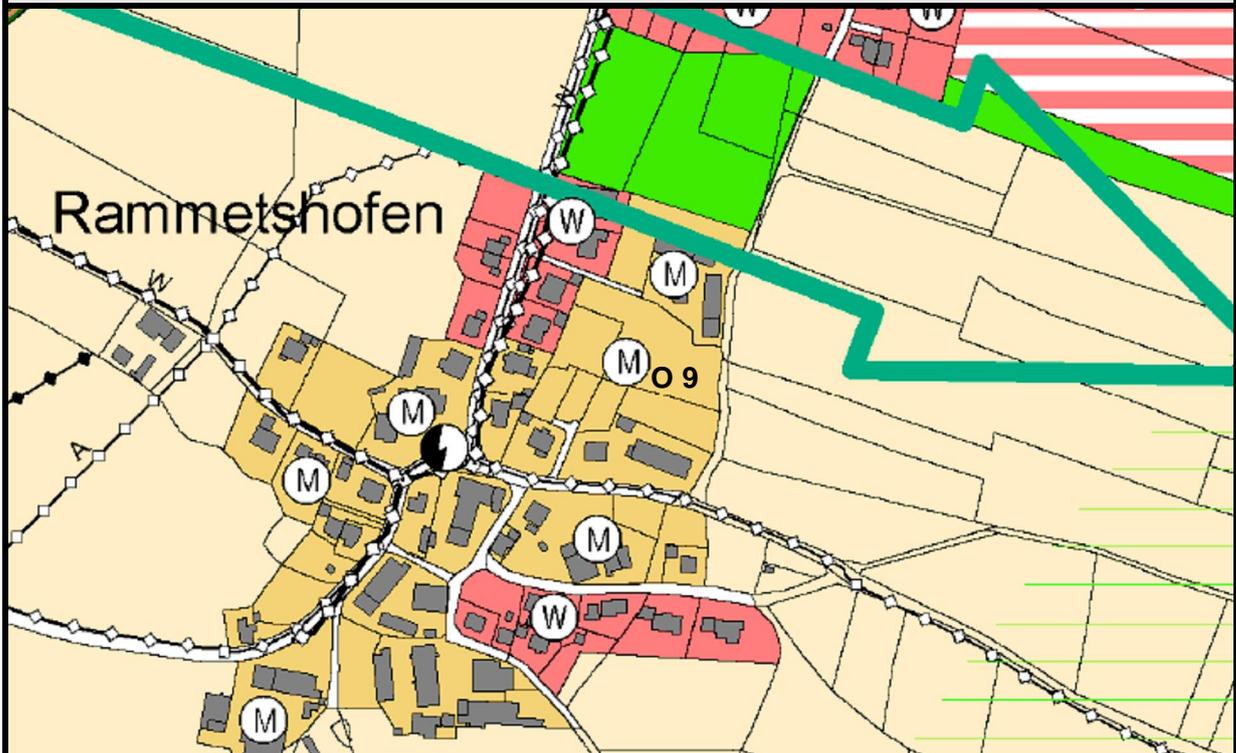
Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- FFH-Erheblichkeitsprüfung
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Faunistische Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Baugrundgutachten
- Beachtung Bauschutzbereich (Höhenbeschränkung von H = 456,00 m NN bis 511,00 m NN)

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. O8 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|--|--|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Gewerbegebiet bei der Kläranlage | PKW-Anbindung o | Ortsbild - | | |
| | Lage: Unterteuringen | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | |
| | Größe: 4,63 ha FNP gepl.: LW (fr. Bet. G) | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit o | | |
| | Topographie: leichter N-Hang FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausweisung berührt Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege ▪ sowohl negative städtebauliche als auch landschaftsplanerische Bewertung ▪ Fläche liegt teilweise im Regionalen Grünzug ▪ Bauschutzbereich des Regionalflughafen Friedrichshafen <p>Auf die Fläche wird aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug und innerhalb des Schutzbedürftigen Bereichs für Naturschutz und Landschaftspflege verzichtet.</p> <p style="color: red; font-size: 1.2em; font-weight: bold; text-align: center;">Verzicht auf Baufläche</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ entfällt | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
|  | | | | | |

| Nr. O9 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|--|--|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Bergäckerstraße | PKW-Anbindung - | Ortsbild + | | |
| | Lage: Rammetshofen | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | |
| | Größe: FNP gepl.: 0,51 ha M | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit o | | |
| | Topographie: FNP alt: leichter W- M Hang | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Angrenzende Hofstellen sind schützens- und erhaltenswert ▪ Bauschutzbereich des Regionalflughafen Friedrichshafen <p>Aufgrund der geringen Konflikte soll an der Fläche festgehalten werden. Die Hofstellen sollen soweit sie genutzt und benötigt werden, erhalten bleiben. Im Planungszeitraum von 15 Jahren ist es jedoch möglich, dass diese nicht mehr benötigt werden und die Fläche einer gemischten Nutzung zugeführt werden kann.</p> <p>Da es sich aufgrund der Größe und der umgebenden Bebauung jedoch um ein klassisches Innenentwicklungspotenzial handelt, wird das Gebiet als Bestand dargestellt (ohne Flächennummer) und im Rahmen des Innenentwicklungspotenzials mit 25 % angerechnet.</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ▪ Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement ▪ Beachtung Bauschutzbereich (Höhenbeschränkung von H = 456,00 m NN bis 511,00 m NN) ▪ dörfliche, angepasste Bebauung | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
|  | | | | | |

| Nr. O10 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städtebau | Umwelt |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------|--------|
| Name: Erweiterung Campingplatz | | PKW-Anbindung + | Ortsbild o | | |
| Lage: Neuhaus | | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung o | | |
| Größe: 2,75 ha | FNP gepl.: Sonder / Camping | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit + | | |
| Topographie: eben | FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |

Abwägungsergebnis:

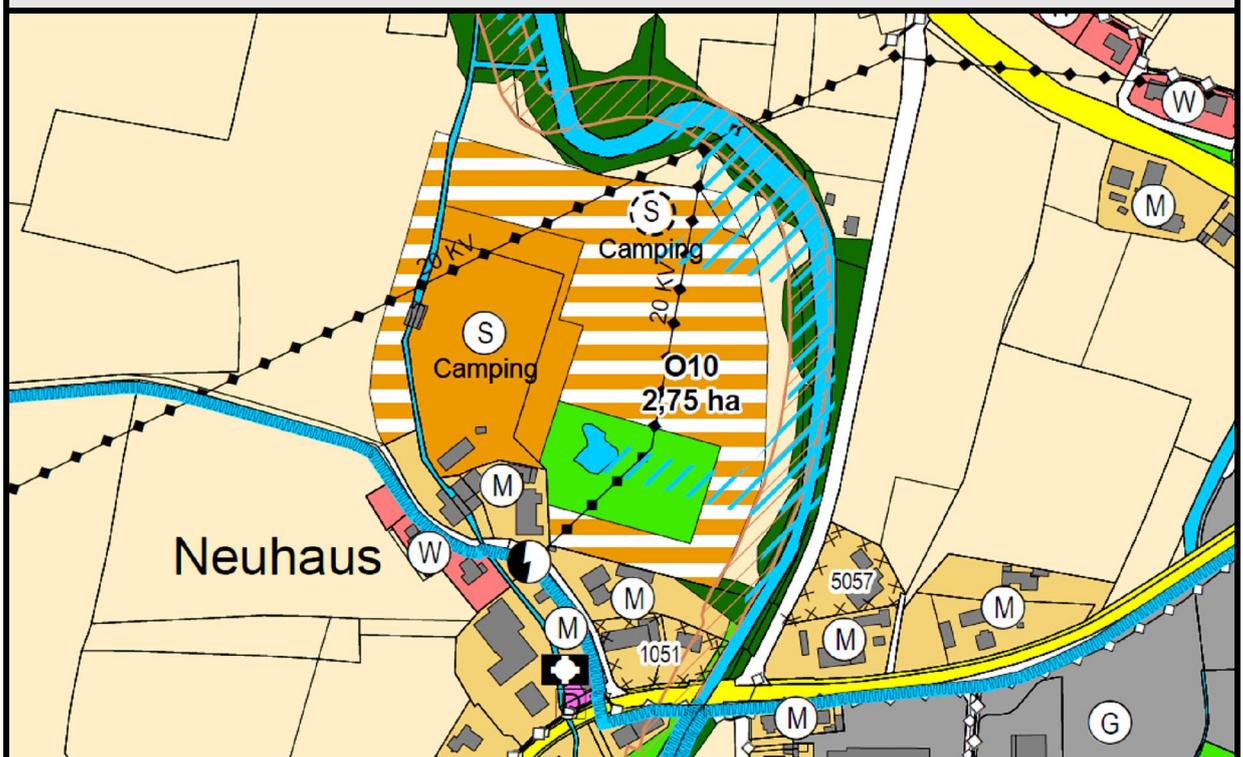
- Liegt weitestgehend im Überschwemmungsgebiet der Rotach (HQ 100)
- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
- FFH-Gebiet sRotachtal Bodensee%in der Nähe

Es ist nicht geplant, Veränderungen vorzunehmen, die zu einer Beeinträchtigung des Geländes als Retentionsraum führen würden. Dafür wird ein Hinweis aufgenommen, dass auch Aufschüttungen im Rahmen der Bebauungsplanung nicht erlaubt sind. Grundsätzlich erscheint die Nutzung als Campingplatz mit der Lage im HQ 100 vereinbar. Dementsprechend soll an der Fläche festgehalten werden.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- FFH-Erheblichkeitsprüfung
- Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel
- Faunistische Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen
- Ausschluss von Aufschüttungen bzw. Einschränkungen des Retentionsraumes
- Schmutzfrachtberechnung erforderlich

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. O11 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|-----------------------------|---|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| Name: Rotachknie / Mühle | | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| Lage: Oberteuringen | | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung + | | |
| Größe: 0,39 ha | FNP gepl.: Grün (fr. Bet. Gem. Bedarf) | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| Topographie: eben | FNP alt: LW / Grün. | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |

Abwägungsergebnis:

- Liegt überwiegend im Überschwemmungsgebiet der Rotach (HQ 100)
- Ausweisung liegt im Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege
- mittelalterarchäologische Denkmalpflege: durch das Planungsgebiet verläuft der historische Mühlkanal

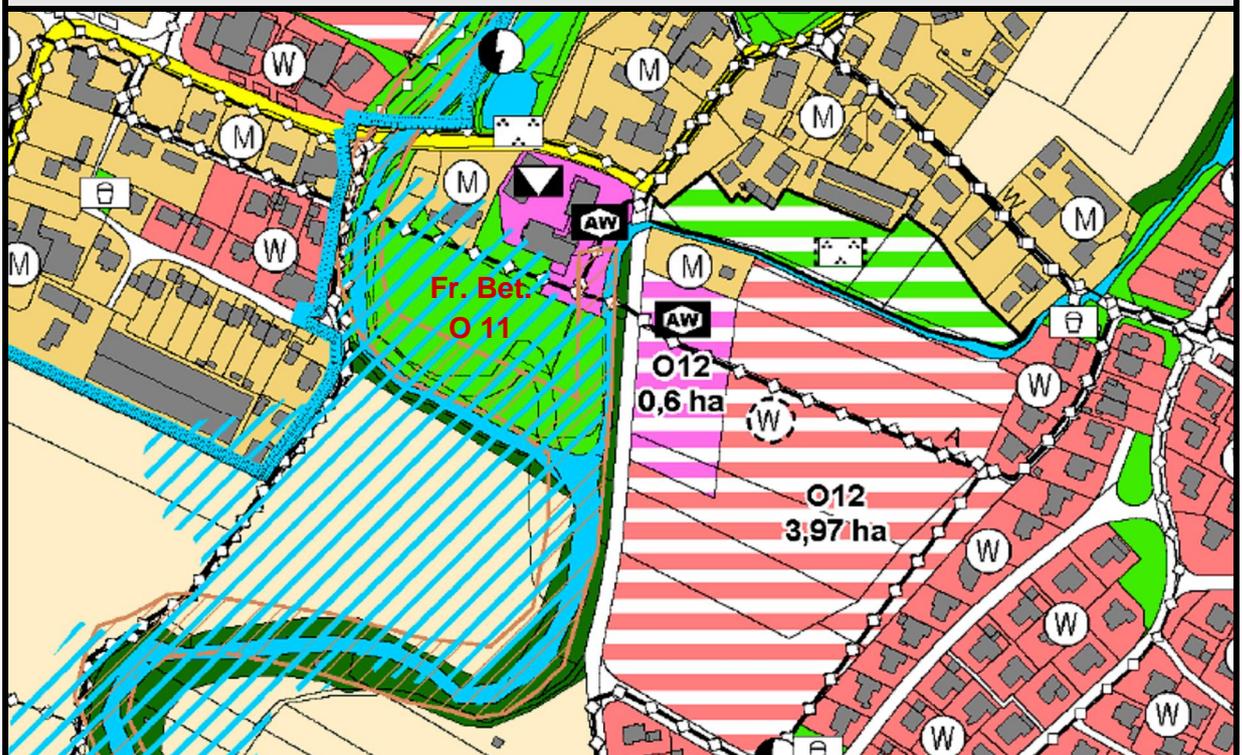
Auf die Fläche wird aufgrund der Lage im HQ 100 verzichtet. Stattdessen wird in der Fläche O 12 eine Gemeinbedarfsfläche für Altenwohnen vorgesehen.

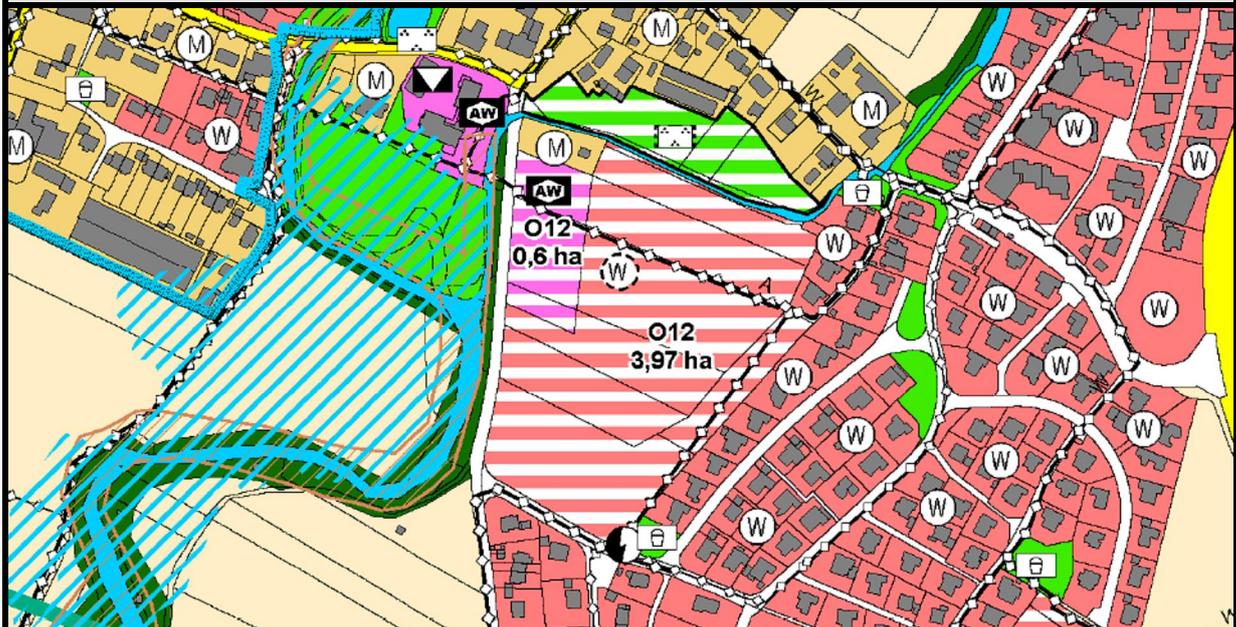
Verzicht auf Baufläche

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- entfällt

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. O12 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Umwelt |
|---|--|--------------------------|-------------------------|----------------|--------|
| | Name: Bachäckerstraße | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| | Lage: Oberteuringen | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung + | | |
| | Größe: FNP gepl.: W: 3,97 ha W / Gem. Gem. Bed. 0,6 ha Bed. Alten- wohnen | Erschl. / Ökonomie + | Naherh. / Freizeit + | | |
| | Topographie: FNP alt: eben LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochwertige Ackerfläche der Vorrangflur I mit einer Bodenzahl 68 und einer Ackerzahl von 65; dennoch aufgrund der innerörtlichen Lage aus landwirtschaftlicher Sicht vertretbar ▪ Bauschutzbereich des Regionalflughafen Friedrichshafen ▪ Abwasserkanal <p>Aufgrund des Verzichts auf die Fläche O 11 und dem dringendem Wunsch der Gemeinde eine geeignete Fläche für eine Altenwohneinrichtung auszuweisen, wurde in das Gebiet eine Gemeinbedarfsfläche integriert. Die Wohnbaufläche verkleinert sich entsprechend. Insgesamt soll an der Fläche insbesondere aufgrund der hohen städtebaulichen Eignung festgehalten werden.</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ FFH-Erheblichkeitsprüfung ▪ Faunistische Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen ▪ Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement ▪ Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung ▪ Baugrundgutachten ▪ Sonstige Erkundungen / Gutachten: Bodenuntersuchung (Schadstoffe aufgrund der bisherigen Nutzung als Intensivobstanlage) ▪ Beachtung Bauschutzbereich (Höhenbeschränkung von H = 456,00 m NN bis 511,00 m NN) ▪ Berücksichtigung der bestehenden Leitungen | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
|  | | | | | |

| Nr. O13 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|------------|--|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Östlich Vogteiweg | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| | Lage: Unterteuringen | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | |
| | Größe: 1,78 ha FNP gepl.: LW (fr. Bet. W) | Erschl. / Ökonomie - | Naherh. / Freizeit o | | |
| | Topographie: eben FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |

Abwägungsergebnis:

- Liegt im nördlichen Randbereich im Überschwemmungsgebiet der Rotach
- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
- Ausweisung berührt Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege
- Angrenzende Hofstellen sind zwischenzeitlich aufgegeben oder werden künftig nur als Nebenerwerb bewirtschaftet
- Bauschutzbereich des Regionalflughafen Friedrichshafen
- 20-kV-Freileitung

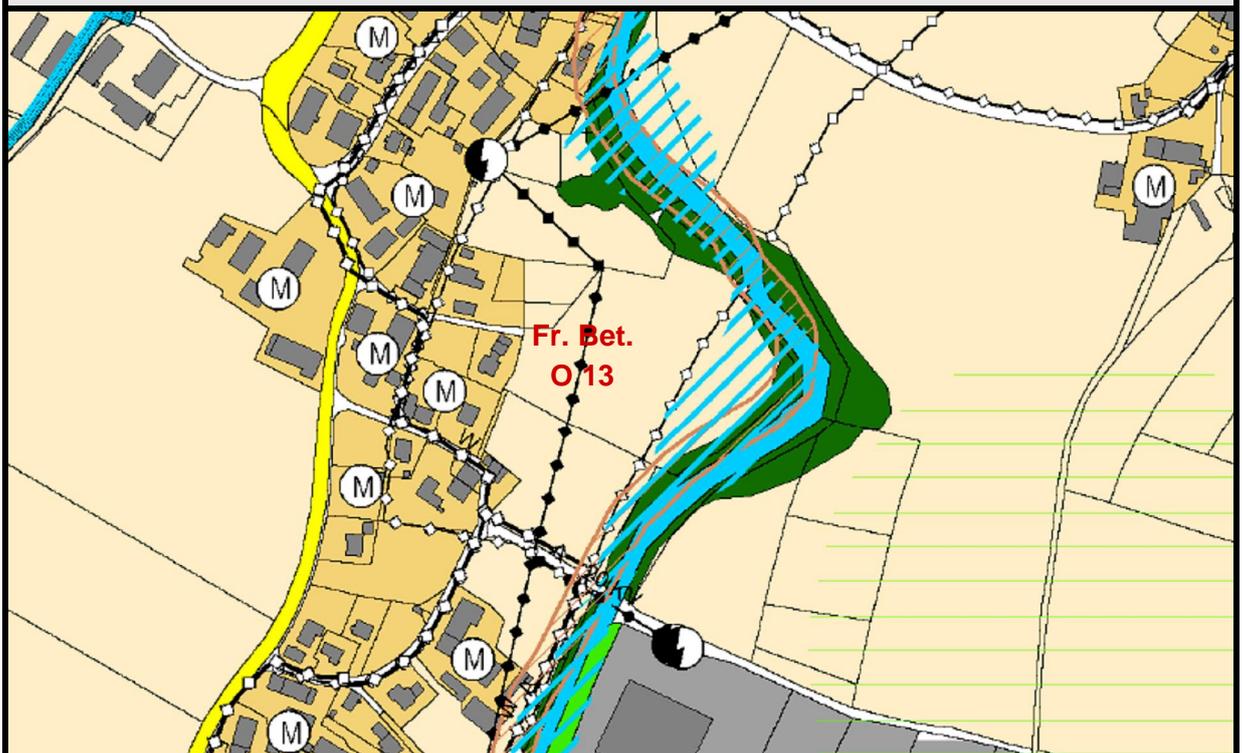
Aufgrund der Lage innerhalb des Schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege und des HQ 100 sowie der schwierigen Erschließbarkeit wird auf die Fläche verzichtet.

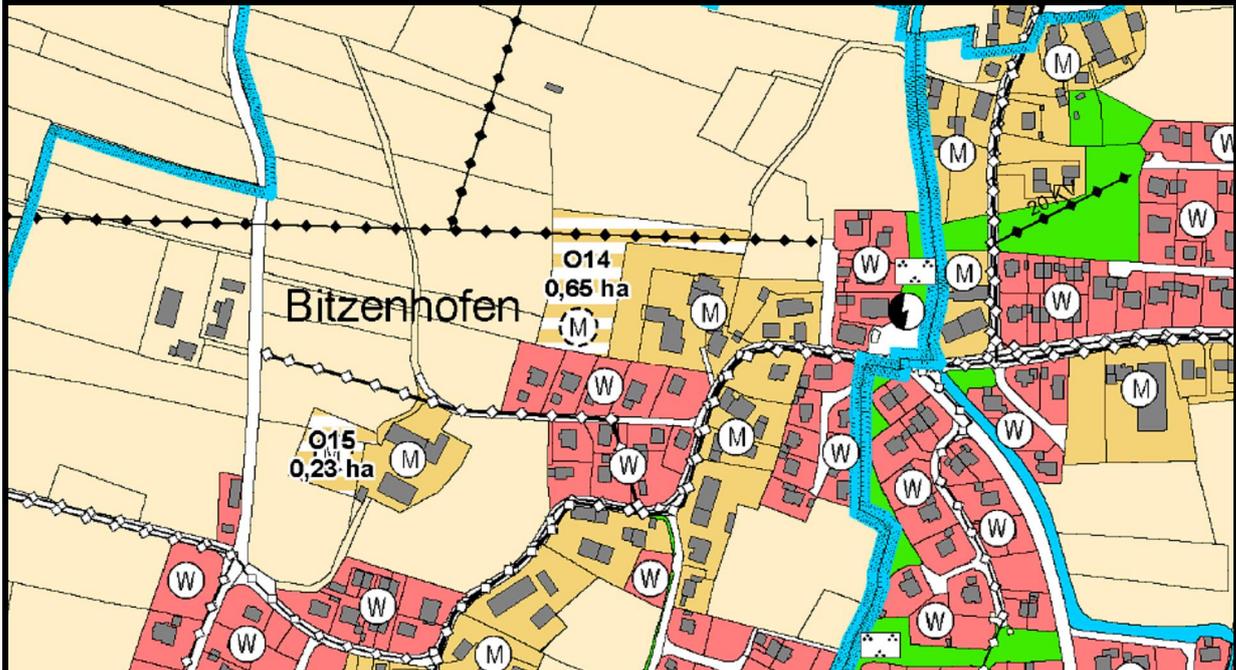
Verzicht auf Baufläche

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- entfällt

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. O14 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|---|---|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Am Obstgarten | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| | Lage: Bitzenhofen | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | |
| | Größe: FNP gepl.: 0,65 ha M | Erschl. / Ökonomie - | Naherh. / Freizeit o | | |
| | Topographie: FNP alt: leichter O- LW Hang | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich ▪ erheblicher Ausgleichsbedarf aufgrund der hohen Eingriffe in das Schutzgut Boden ▪ Hanglage ist sehr gut obstbautauglich, aus landwirtschaftlicher Sicht sollte auf die Fläche verzichtet werden ▪ durch Hanglage erhöhter Erschließungsaufwand ▪ Gebiet befindet sich teilweise oder vollständig im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft <p>An der Fläche soll festgehalten werden, da in diesem Bereich ein dringender Bedarf besteht. Die Eingriffe werden auf der Ebene des Bebauungsplans bilanziert und ausgeglichen. Der schutzbedürftige Bereich für die Wasserwirtschaft steht einer Entwicklung als Mischbaufläche nicht entgegen.</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel ▪ Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement ▪ Baugrundgutachten ▪ Sonstige Erkundungen / Gutachten: Bodenuntersuchung (Schadstoffe aufgrund der bisherigen Nutzung als Intensivobstanlage) | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
|  | | | | | |

| Nr. O15 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Um- welt |
|------------|---|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | Name: Falkenweg | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | |
| | Lage: Bitzenhofen | ÖPNV-Anbindung - | Nahversorgung - | | |
| | Größe: 0,23 ha (fr. Bet. 1,98 ha) FNP gepl.: M | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit o | | |
| | Topographie: leichter O-Hang FNP alt: LW | Nutzungskonflikte + | Standortgunst o | | |

Abwägungsergebnis:

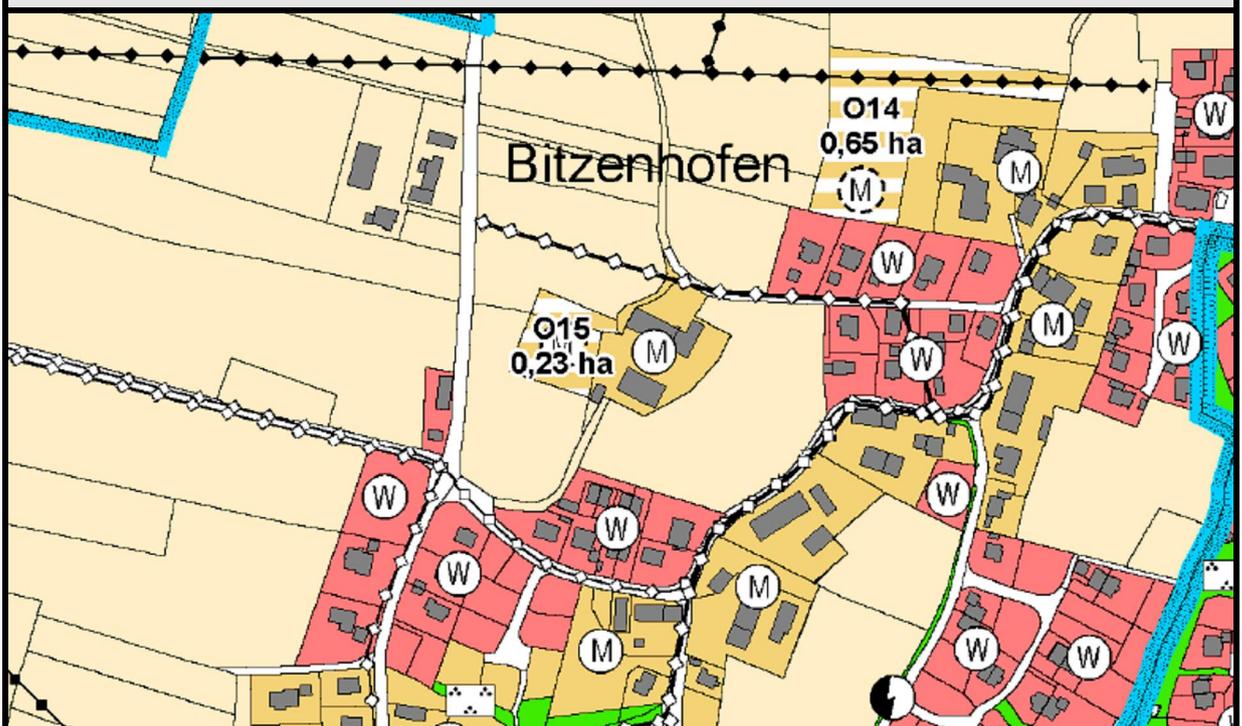
- Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich
- obstbaulich gut geeignete Fläche; Planung sollte westlich nur bis zur Hofstelle reichen, um das landschaftsprägende Bild zu erhalten
- Geplante Bauflächen befinden sich teilweise oder vollständig im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft
- Kulturdenkmal auf dem Anwesen Falkenweg 10 (§ 2 DSchG)

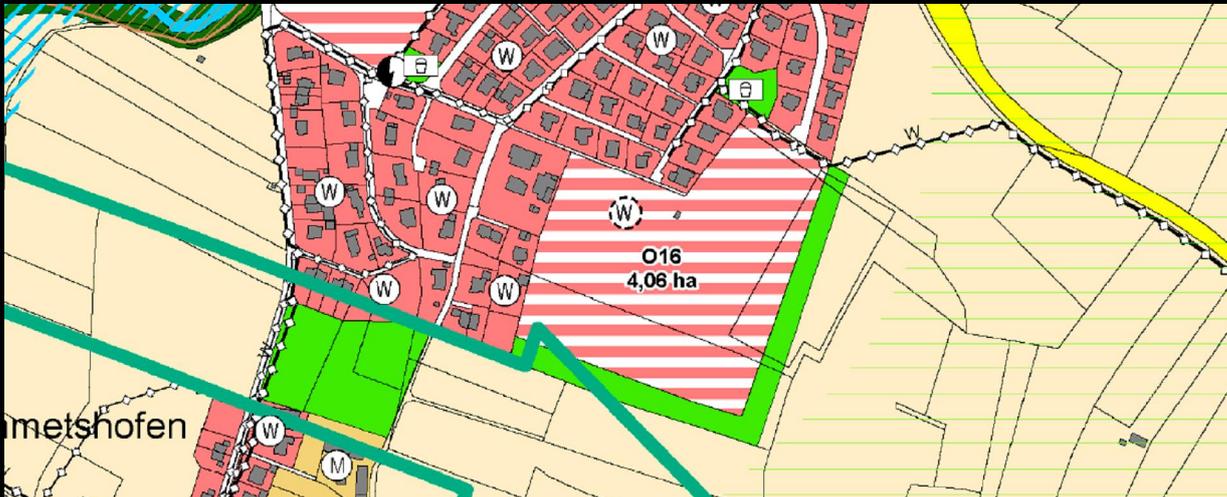
Die Fläche wurde bis auf eine kleine Erweiterungsmöglichkeit für das bestehende Anwesen reduziert. Damit können die Eingriffe in die landwirtschaftlichen Belange und in das Landschaftsbild minimiert werden. Der schutzbedürftige Bereich für die Wasserwirtschaft steht einer Entwicklung als Mischbaufläche nicht entgegen.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

- Umweltbericht nach BauGB
- Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
- Baugrundgutachten
- Sicherung des Kulturdenkmals
- Sonstige Erkundungen / Gutachten: Bodenuntersuchung (Schadstoffe aufgrund der bisherigen Nutzung als Intensivobstanlage)

Planausschnitt FNP-Darstellung



| Nr. O16 | Flächendaten | Städtebauliche Kriterien | | Städte- bau | Umwelt |
|---|---|--------------------------|-------------------------|----------------|----------------|
| | Name: Am Pfaffenberg | PKW-Anbindung o | Ortsbild o | | Westl. Teil |
| | Lage: Oberteuringen Ost | ÖPNV-Anbindung o | Nahversorgung o | | |
| | Größe: FNP gepl.: 4,06 ha W | Erschl. / Ökonomie o | Naherh. / Freizeit o | | Östl. Teil |
| | Topographie: FNP alt: leichter W- LW Hang | Nutzungskonflikte + | Standortgunst + | | |
| <p>Abwägungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserrechtsverfahren mit aktualisierter Schmutzfrachtberechnung erforderlich ▪ Landwirtschaftliche Flächen mit mittlerer bis guter Qualität; Einstufung als Vorrangflur II; aus landwirtschaftlicher Sicht sollte Größe und Standort überdacht werden ▪ angrenzende Grünzäsur zwischen Oberteuringen und Unterteuringen ▪ Bauschutzbereich des Regionalflughafen Friedrichshafen <p>Die Grünzäsuren dienen der Trennung von Siedlungen, in diesem Fall von Oberteuringen und Rammetshofen. Der aus dem Jahr 1979 stammende Bebauungsplan Rammetshofen Nord sah eine vollständige Bebauung des Zwischenraums vor, von dem die Gemeinde jedoch zwischenzeitlich Abstand nahm. Auch der Gemeinde erschien es sinnvoll, die klar abgrenzbaren Siedlungskörper nicht zusammen wachsen zu lassen. Dies wurde dokumentiert, indem der Bebauungsplan 1993 aufgehoben wurde und ein neuer Bebauungsplan (Mörlikeweg) aufgestellt wurde, der für den Zwischenraum eine Grünfläche festsetzt. Die Gemeinde ging davon aus, dass damit dem Ziel, die beiden Siedlungen nicht zusammen wachsen zu lassen, ausreichend Rechnung getragen wurde. In der Entwicklung am Pfaffenberg wird von der Gemeinde keine Berührung der Grünzäsur gesehen, da sich der Abstand zwischen den beiden Siedlungen nicht verringert. Im Behördentermin am 25.10.2011 wurde seitens der Fachbehörden Zustimmung zur Entwicklungsfläche signalisiert.</p> | | | | | |
| <p>Vorgaben für die Bebauungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltbericht nach BauGB ▪ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel ▪ Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement ▪ Sonstige Erkundungen / Gutachten: Bodenuntersuchung (Schadstoffe aufgrund der bisherigen Nutzung als Intensivobstanlage) ▪ Beachtung Bauschutzbereich (Höhenbeschränkung von H = 456,00 m NN bis 511,00 m NN) ▪ Ortsrandeingrünung (bereits im FNP dargestellt) | | | | | |
| Planausschnitt FNP-Darstellung | | | | | |
|  | | | | | |