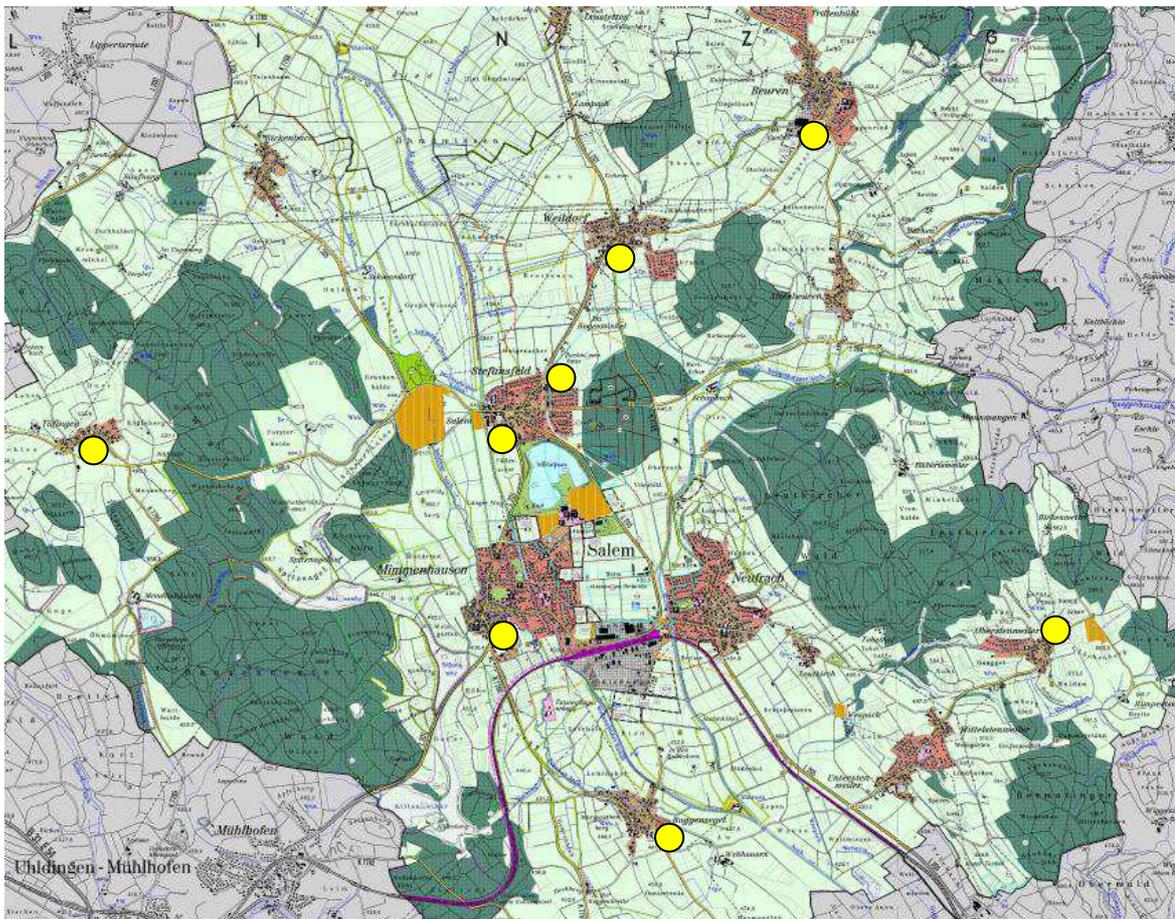




## 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Frickingen, Heiligenberg, Salem

Deckblattänderungen und  
Begründung

Stand: 19.05.2015  
Frühzeitige Beteiligung  
Gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB



**fsp**.stadtplanung

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

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung / Überblick.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren und Rechtsgrundlage .....</b>	<b>4</b>
2.1	Verfahren .....	4
2.2	Verfahrensdaten.....	4
<b>3</b>	<b>Leitbild „Salem 2020“ .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und Rechtliche Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
4.1	Ziele des Regionalplans .....	6
4.2	Überschwemmungsgebiete .....	7
<b>5</b>	<b>Standortalternativen .....</b>	<b>7</b>
5.1	Neufrach .....	7
5.2	Mimmenhausen.....	8
5.3	Stefansfeld .....	9
<b>6</b>	<b>Inhalte der Planänderung .....</b>	<b>10</b>
6.1	Fläche S1a „Buchmannshaus“ (neue Wohnbaufläche) .....	10
6.2	Flächenkompensation .....	12
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>21</b>

## **1 EINLEITUNG / ÜBERBLICK**

Die Gemeinde Salem liegt in zweiter Reihe des Bodensees in einer landschaftlich reizvollen Lage. Die Gesamtgemeinde besteht seit den 70er Jahren aus 11 ehemals selbstständigen Einzelgemeinden, die sich freiwillig zu einer neuen Gemeinde zusammenschlossen. Durch die verstärkte Finanzkraft und Leistungsfähigkeit der neuen Gesamtgemeinde konnten in den letzten Jahrzehnten beträchtliche Investitionen im Straßenbau, Umweltschutz, in der technischen Ver- und Entsorgung sowie in Bildungs- und Sporteinrichtungen getätigt werden. Aufgrund der hohen Wohnqualität und des Ausbaus der Infrastruktur stieg die Einwohnerzahl zwischen 1972 und 2013 von 6.668 auf 11.334 Einwohner an. Mehr als die Hälfte der Einwohnerzahl (57%) konzentriert sich im Wesentlichen auf die drei Kernorte Stefansfeld, Mimmenhausen und Neufrach.

Die Nachfrage nach Wohnbauland steigt stetig weiter. Nahezu alle zur Verfügung stehenden Wohnbauentwicklungsflächen sind bereits aufgesiedelt. Die Gemeinde verfügt über keine weiteren Wohnbaugrundstücke, die sie veräußern könnte. Der wachsenden Nachfrage nach Wohnbauland soll daher mit der Entwicklung eines neuen Wohngebietes in Stefansfeld am Weildorfer Hardt (Fläche S1 im Flächennutzungsplan) begegnet werden. Da diese Fläche mit 1,2 ha verhältnismäßig klein ist, um die hohe Nachfrage nachhaltig zu decken, soll sie um zusätzliche 2,1 ha auf insgesamt 3,3 ha vergrößert werden. Im Gegenzug soll auf Wohn- und Mischbauflächen an anderer Stelle verzichtet werden. Hierfür ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Der Gemeinde Salem fehlt es aufgrund der besonderen Situation als Gesamtgemeinde bestehend aus 11 einzelnen Orten an einem funktionierenden Zentrum für alle Teilorte. Ein solcher Zentralbereich mit öffentlichen und privaten Dienstleistungsangeboten, Einkaufsmöglichkeiten, Aufenthaltsbereichen und Wohnangeboten soll zukünftig im Kernort Mimmenhausen an der Schlosseeallee entstehen. Hierfür wurde im Jahr 2014 bereits ein Ideenwettbewerb ausgelobt. Der Gewinnerentwurf sieht ein urbanes Wohnquartier und Dienstleistungsangebote in überschaubaren Einheiten sowie einen Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt und Einzelhandelsfachgeschäfte, Café und Familienhotel vor. Verbunden werden das Wohnen und das Nahversorgungszentrum durch den zentralen Bürgerpark mit Marktplatz und Rathaus, der die „Neue Mitte Salem“ mit dem Naherholungsgebiet rund um den Schlossee verknüpft.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist im Bereich der „Neuen Mitte Salem“ eine geplante Gemeinbedarfsfläche mit einer Größe von 4,1 ha sowie teilweise eine bestehende Sonderbaufläche dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist zwar rechtlich nicht erforderlich, da die Entwicklung durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen kann. Mittelbar sollen aber im Rahmen der Planung für die Neue Mitte neue Wohnbauflächen hinzukommen. Für diese hinzukommenden Wohnbauflächen möchte die Gemeinde Salem die Herausnahme von geplanten Wohnbauflächen in gleichem Umfang vornehmen.

Die Flächenkompensation für die „Neue Mitte Salem“ soll vor diesem Hintergrund zusammen mit der Flächennutzungsplanänderung für die Wohnbauentwicklung am Weildorfer Hardt in Stefansfeld in einer 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Frickingen, Heiligenberg und Salem abgearbeitet werden.

## 2 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE

### 2.1 Verfahren

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Salem die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der Gemeinden Frickingen, Heiligenberg und Salem wurde vom Gemeindeverwaltungsverband Salem ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 30.04.2004 rechtswirksam.

Aufgrund der in der Gemeinde Salem vorhandenen dringenden Nachfrage nach Wohnbauflächen soll der Flächennutzungsplan auf Gemarkung Salem geändert werden. Dementsprechend hat die Verbandsversammlung am 19.03.2015 beschlossen, die 7. Flächennutzungsplanänderung einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die entsprechenden Bebauungspläne und die anschließende Umsetzung der Planungen zu schaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

### 2.2 Verfahrensdaten

19.03.2015	Aufstellungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbands Salem zur 7. Flächennutzungsplanänderung
xx.xx.2015	Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Salem billigt den Entwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
xx.xx.. – xx.xx.2015	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslage
xx.xx.2015 (Anschreiben) mit Frist bis xx.xx.2015	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die Behörden werden aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping)
xx.xx.2015	Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Salem behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Beschluss zur Offenlage für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Frickingen, Heiligenberg und Salem
xx.xx.20xx (Anschreiben) mit Frist bis xx.xx.20xx	Durchführung der formellen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
xx.xx.- xx.xx.20xx	Durchführung der formellen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

xx.xx.20xx Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Salem behandelt die in der Offenlage und in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Frickingen, Heiligenberg und Salem

### **3 LEITBILD „SALEM 2020“**

Die Gemeinde Salem hat in ihrem Leitbild „Salem 2020“ Ziele der Gesamtgemeinde sowie die Aufgabenverteilung und Funktionen der Teilorte definiert.

Dabei wurden die Ortsteile Mimmenhausen, Neufrach, der Zentralbereich sowie Stefansfeld als die Kernorte der Gemeinde identifiziert. Sie übernehmen bei Infrastruktur und Versorgung die Aufgaben für die Gesamtgemeinde. Zielsetzung ist es, die Kernorte in ihrer Leistungsfähigkeit weiter zu stärken und den Zentralbereich aufzuwerten, um ihn zu einem Ort der Begegnung für die gesamte Gemeinde zu machen. Die Kernorte sollen den Schwerpunkt der künftigen Wohnbauentwicklung in der Gemeinde bilden.

Darüber hinaus werden den einzelnen Kernorten spezifische Schwerpunktaufgaben zugeordnet. Während Mimmenhausen das Zentrum für Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten bilden soll, soll sich in Neufrach die zentrale Gewerbegebietsansiedlung konzentrieren. Stefansfeld hingegen soll mit dem Schloss das Zentrum für Tourismus und kulturelle Veranstaltungen sein.

Die acht Dörfer außerhalb des Kernbereiches (Buggensegel, Mittelstenweiler, Tüfingen, Rickenbach, Weildorf, Grasbeuren, Oberstenweiler, Beuren) übernehmen hingegen vorrangig Aufgaben für die Eigenentwicklung. Der dörfliche Charakter dieser Ortsteile soll u.a. durch Ausweisung von Mischgebieten und Sicherung der bestehenden Bausubstanz gewahrt bleiben.

Weiteres Ziel des Leitbilds ist die Schaffung einer gemeinsamen zentralen Mitte im Sinne eines Stadt- bzw. Ortszentrums, die es aufgrund der dezentralen ländlichen Struktur der Gesamtgemeinde bislang nicht gibt. Die geographische Mitte der Gesamtgemeinde am Schlossee wurde bereits in den letzten Jahren zu einem Bildungszentrum mit Sportanlagen und zentralörtlichen Infrastruktureinrichtungen wie Feuerwehrgerätehaus, Rettungswache und Postamt entwickelt. Eine Seniorenwohnanlage mit rund 80 Wohnungen ergänzt den Standort entlang der Schlossseeallee. Durch die Neugestaltung des Schlossees im Jahr 2011 wurde die Attraktivität der geografischen Mitte Salems gestärkt. Die vorgenannten Einrichtungen konnten jedoch bislang nicht dazu führen, dass eine neue Gemeindemitte entsteht. Sie können aber einzelne Bausteine für eine neue Gemeindemitte darstellen.

Der im Jahr 2014 ausgelobte Wettbewerb für die „Neue Mitte Salem“ befasste sich daher mit der ungenutzten Fläche zwischen Schlossee, Stefansfelder Kanal, Schlossseeallee und dem Feuerwehrgerätehaus als prädestinierte Fläche für die Entwicklung eines neuen Gemeindezentrums, das auch eine Antwort auf die starke Wohnungsnachfrage geben soll.

Auf Grundlage dieses Leitbilds wird die zukünftige Entwicklung in Salem ausgerichtet und die 7. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Für den Bereich der Gemeinde Salem sind die Ziele des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben maßgebend. Die 7. Änderung bezieht sich auf die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Bereich Stefansfeld und die Rücknahme von geplanten Wohnbau- und Mischbauflächen zugunsten landwirtschaftlicher Fläche.

### 4.1 Ziele des Regionalplans

Der aus dem Landesentwicklungsplan abgeleitete Regionaplan (RP) „Bodensee-Oberschwaben“ von 1996 enthält folgende – für die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der Gemeinde Salem relevanten – Aussagen zu strukturellen Zielen:

#### Zentrale Orte:

Salem wird als Kleinzentrum ausgewiesen. In Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden. Die Gemeinde Salem ist Bestandteil des Mittelbereichs Überlingen. Dabei erfüllt Salem zusätzlich für die Gemeinden Frickingen und Heiligenberg die Funktion des Versorgungskerns.

#### Entwicklungssachse:

Salem ist Bestandteil der Entwicklungssachse Stockach-Friedrichshafen-Lindau i. B. Die Ausweisung von Siedlungsflächen soll im Bodenseeuferebereich außerhalb von Friedrichshafen und Überlingen auf Eigenbedarf beschränkt werden. Zusammenhängende Landschaften am Ufer sollen künftig von Bebauung freigehalten und größere Flächenausweisungen vorwiegend in geeigneten Standorten im Hinterland vorgenommen werden.

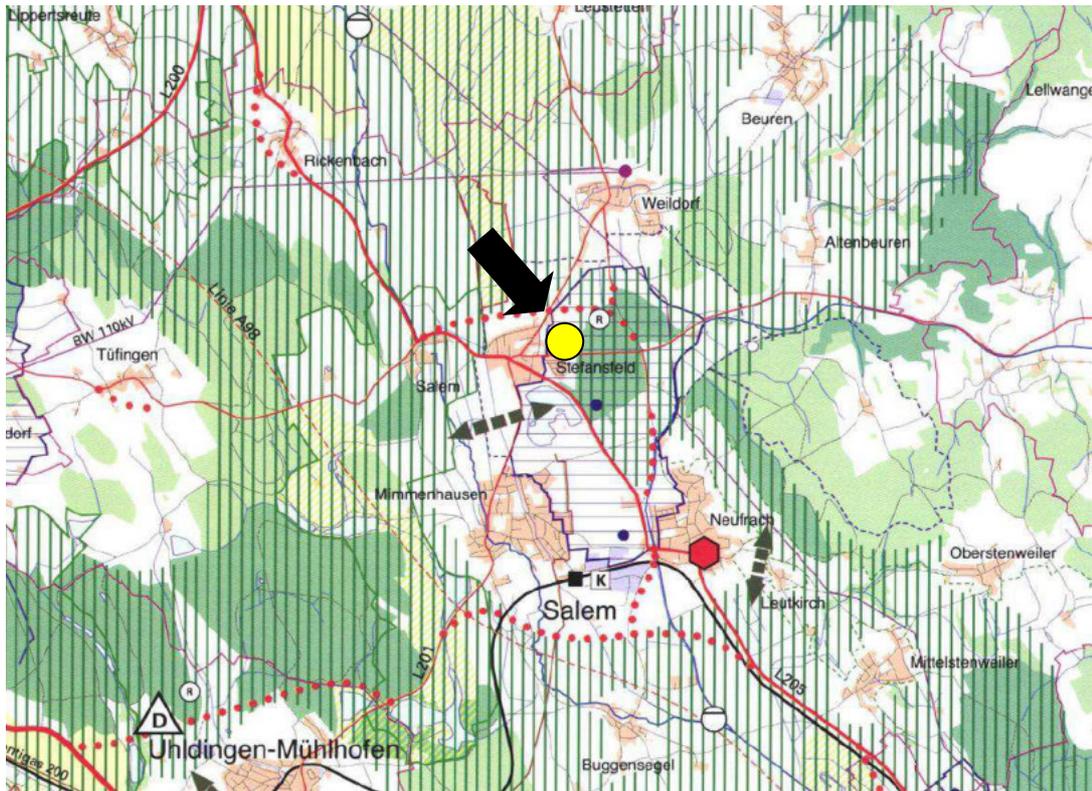
#### Siedlungsbereiche:

Das Kleinzentrum Salem ist als Siedlungsbereich/Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 sind Siedlungsbereiche die Bereiche, in denen sich die Siedlungstätigkeit vorrangig konzentrieren soll. In diesen Orten soll die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinausgehend konzentriert werden, d. h. in der Bauleitplanung sollen Flächen ausgewiesen werden, auf denen sich diese Siedlungstätigkeit vorrangig vollziehen soll.

#### Freiraumstruktur:

Die Gemeinde Salem ist durchzogen von Regionalen Grünzügen sowie von schutzbedürftigen Bereichen für Forst, Landwirtschaft und Naturschutz und Landespflege. Keine dieser Bereiche wird jedoch von der 7. Flächennutzungsplanänderung beeinträchtigt. Lediglich die neue Wohnbaufläche am Weildorfer Hardt (zusätzliche Fläche S1a mit der Bezeichnung Buchmannshaus) befindet sich innerhalb des schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft.

In diesen Bereichen sind zur langfristigen Sicherung des Trinkwasservorkommens alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. Art und Intensität der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung sind, den lokalen Standortverhältnissen entsprechend, auf die Belange des Gewässerschutzes abzustimmen.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte mit gelber Markierung der neuen Wohnbaufläche in Stefansfeld

## 4.2 Überschwemmungsgebiete

Die Gemeinde Salem liegt hauptsächlich im Tal der Salemer Aach, eines Zuflusses des Bodensees. Durch die Talsituation gibt es innerhalb des Gemeindegebiets einige Flächen, die gemäß Hochwassergefahrenkarten dem hundertjährigen Überschwemmungsereignis HQ100 ausgesetzt sind. Gemäß § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz besteht für neue Baugebiete ein Planungsverbot. Hierzu zählen bisher unbebaute Flächen, d. h. Flächen im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich. Eine ausnahmsweise Zulassung von Bebauung im bisherigen Außenbereich wäre nur dann möglich, wenn die neun Voraussetzungen nach § 78 Abs. 2 WHG kumulativ erfüllt werden.

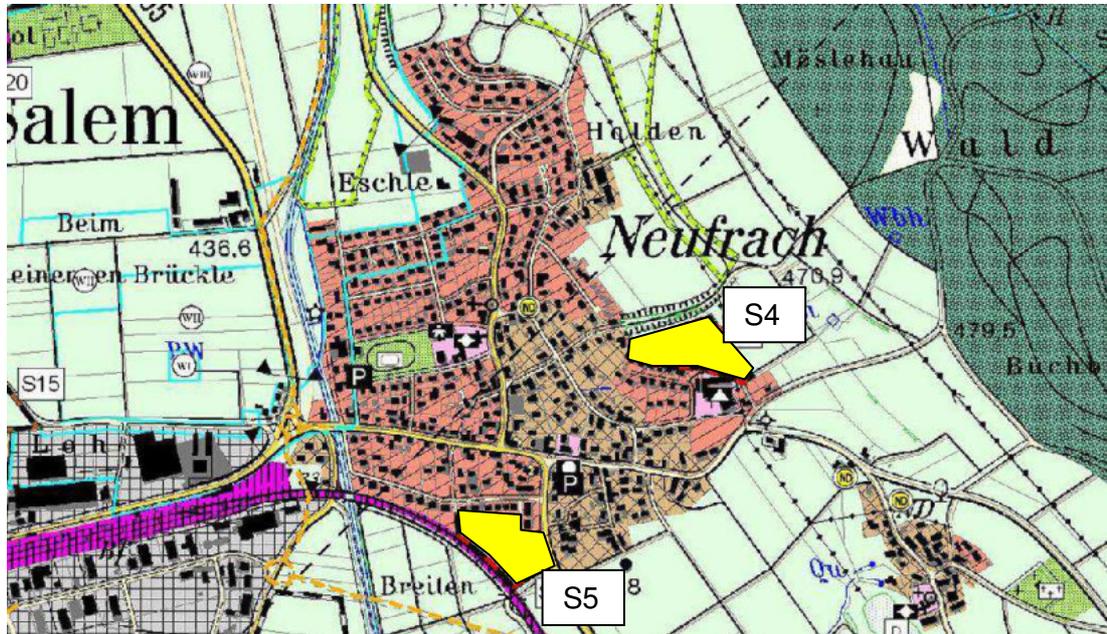
## 5 STANDORTALTERNATIVEN

Das Plangebiet „Buchmannshaus“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Stefansfeld. Die „Neue Mitte“ liegt am nördlichen Ortsrand vom Mimmenhausen. Stefansfeld, Mimmenhausen und Neufrach sind die Kernorte der Gesamtgemeinde. Gemäß dem gemeindlichen Leitbild stellen diese drei Orte die Schwerpunkte für die künftige Wohnbauentwicklung dar. Für die übrigen Orte soll eine Wohnbauentwicklung nur in sehr geringem Umfang stattfinden, um den dörflichen Charakter zu wahren. Dieses Ziel soll mit dem nächsten Wohngebiet erfüllt werden. Zur Disposition stehen also ausschließlich Wohnbauentwicklungsflächen in Stefansfeld, Mimmenhausen und Neufrach.

### 5.1 Neufrach

Gemäß Flächennutzungsplan sind in Neufrach zwei geplante Wohnbauflächen (S4 und S5) dargestellt. Die Fläche S4 befindet sich am östlichsten Ortsrand und ist be-

reits komplett aufgesiedelt. Für die Fläche S5 im äußersten Südwesten von Neufrach läuft derzeit ein Bebauungsplanänderungsverfahren. Die Entwicklung dieser Flächen ist also bereits abgeschlossen oder derzeit im Verfahren. Diese beiden Alternativen scheidet somit aus.



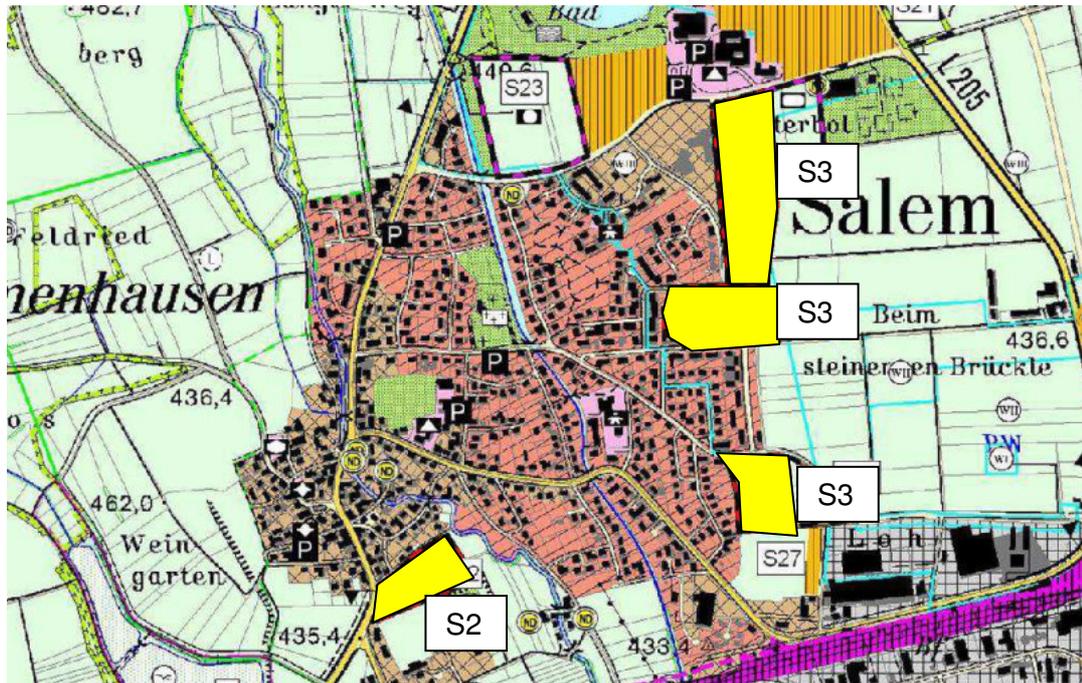
Lage der Flächen S4 und S5 in Neufrach

## 5.2 Mimmenhausen

In Mimmenhausen sind ebenfalls geplante Wohnbauflächen dargestellt (S2 und S3). Die zeitnahe Entwicklung der Fläche S2 befindet sich im Südwesten von Mimmenhausen. Wichtige Schlüsselgrundstücke können von der Gemeinde derzeit nicht zum üblichen Rohbaulandpreis erworben werden. Eine zeitnahe und wirtschaftliche Umsetzung als Siedlungsfläche ist nicht möglich. Die Fläche S3 besteht aus mehreren Einzelflächen entlang des östlichen Ortsrands. Die südlichen beiden Flächen sind bereits aufgesiedelt. Die nördliche und größte Fläche S3 stand bei der Wohnbauentwicklung an erster Stelle. Jedoch musste auch hier festgestellt werden, dass wichtige Schlüsselgrundstücke nicht zum üblichen Rohbaulandpreis erworben werden können. Auch hier ist eine zeitnahe, der akuten Nachfrage entsprechenden Wohnbauentwicklung nicht möglich.

Gemäß Leitbild 2020 der Gemeinde Salem soll ein gemeinsames Zentrum in der geografischen Mitte der Gemeinde etabliert werden. Die geografische Mitte befindet sich im Norden von Mimmenhausen, einem der Kernorte der Gemeinde, südlich des Schlosssees und soll Wohnen, öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen, Nahversorgung, Kultur und Freizeit bieten und soll in einer FNP-Berichtigung an die geplanten Nutzungen angepasst werden.

Derzeit wird die Fläche überwiegend im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt (Fläche S23) und soll künftig Fläche für Wohnen, Gemeinbedarf und Sondergebiet anbieten.

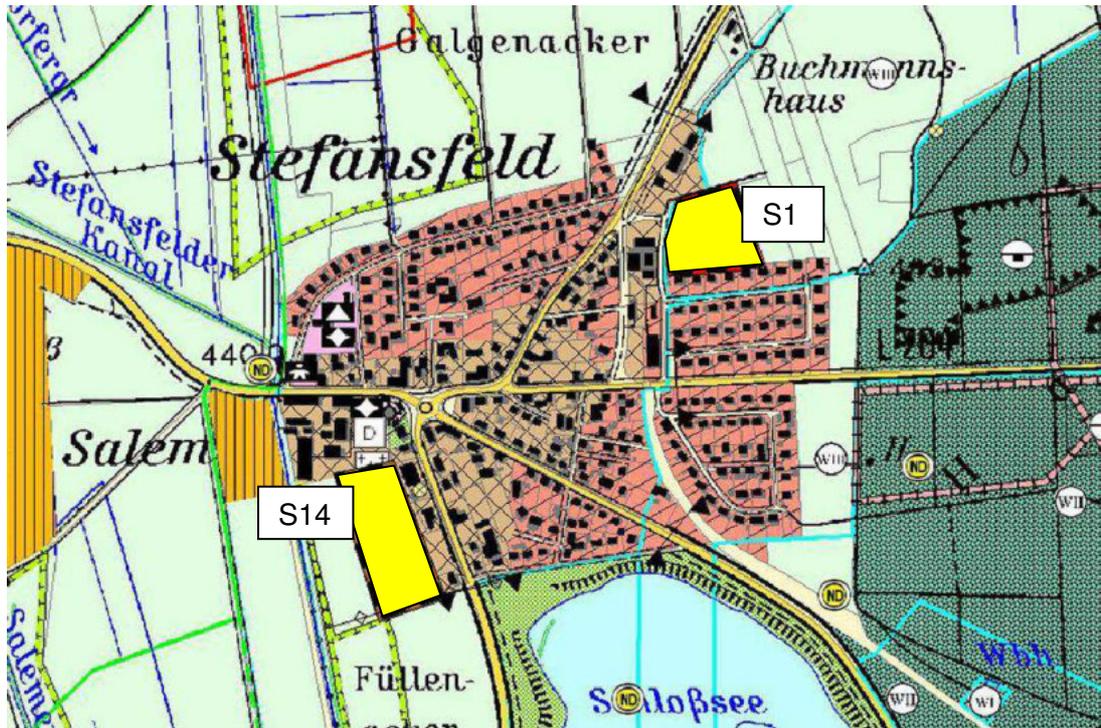


Lage der Flächen S2 und S3 in Mimmenhausen

### 5.3 Stefansfeld

In Stefansfeld ist gemäß Flächennutzungsplan die Fläche S1 als Wohnbaufläche und die Fläche S14 als Mischbaufläche dargestellt. Die Fläche S14 befindet sich im Südwesten von Stefansfeld und liegt vollständig innerhalb eines hundertjährigen Überschwemmungsereignisses (HQ100) und unterliegt dem Planungsverbot nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 78 Abs. 3 WHG liegen nicht vor. Technische Maßnahmen, die zu einem Schutz der Fläche vor einem hundertjährigen Überschwemmungsereignis führen würden, sind aufwändig und machen eine wirtschaftliche Erschließung des Baugebiets und damit bezahlbare Baulandpreise unmöglich.

Es verbleibt die Fläche S1 im Nordosten von Stefansfeld. Diese Fläche ist für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet. Die Einzelgrundstücke wurden bereits erworben und auch die Erschließung des neuen Wohngebiets kann an die bestehenden Straßenstrukturen anknüpfen. Es liegen keine Planungsverbote vor (z.B. HQ100), die nur durch aufwändige technische Maßnahmen überwunden werden können. Auch sprechen keine übergeordneten Planungen oder Fachgesetze grundsätzlich gegen eine Bebauung der Fläche. Allerdings liegt die Fläche innerhalb des schutzwürdigen Bereichs für die Wasserwirtschaft und innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B. Hierbei steht dem Grundwasserschutz eine besondere Berücksichtigung zu. Durch entsprechende Maßnahmen muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und in der Umsetzung selbst sichergestellt werden, dass das Grundwasser nicht beeinträchtigt wird.



Lage der Flächen S1 und S14 in Stefansfeld

Die Größe der Fläche S1 ist jedoch für die hohe Nachfrage nach Wohnbauland nicht ausreichend, weshalb sie um die Fläche S1a, die Gegenstand der vorliegenden 7. FNP-Änderung ist, nach Westen und Norden vergrößert werden soll.

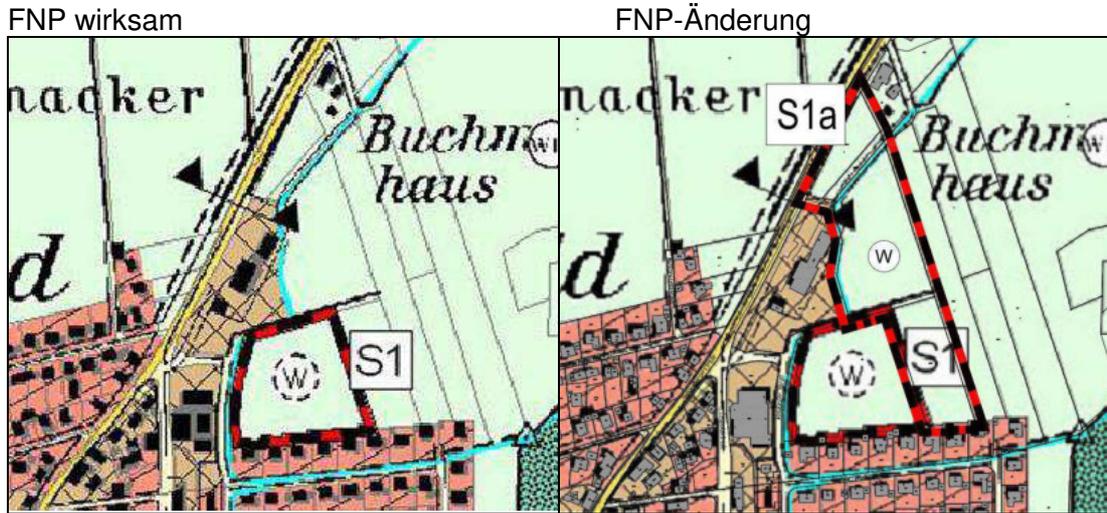
## 6 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

### 6.1 Fläche S1a „Buchmannshaus“ (neue Wohnbaufläche)

Salem erfährt eine anhaltend starke Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbaugrundstücken. Derzeit können interessierten Personen jedoch keine Wohnbaugrundstücke mehr angeboten werden, da in den bestehenden Baugebieten alle gemeindlichen Bauplätze verkauft wurden. Die Gemeinde Salem beabsichtigt daher ein neues Wohngebiet im Bereich der geplanten Wohnbaufläche S1 (Weildorfer Hardt) zu entwickeln. Um die hohe Nachfrage nach Wohnraum decken zu können, ist die Flächengröße von 1,2 ha jedoch nicht ausreichend. Deshalb soll die Fläche S1 um die Fläche S1a „Buchmannshaus“ (Änderungsbereich) erweitert werden. Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von 2,1 ha, wodurch eine Wohnbauentwicklungsfläche von insgesamt 3,3 ha entsteht.

Die Entwicklung dieser Fläche kann zeitnah erfolgen, da die Grundstücke verfügbar sind und die Erschließung der Siedlungsfläche über die bestehenden Straßen ohne großen Aufwand erfolgen kann.

6.1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan und Änderungsinhalt



Flächendaten	FNP Darstellung	Gründe für Änderung
Größe: ca. 2,1 ha Lage: am nordöstlichen Ortsrand, im Anschluss an eine bestehende Mischbaufläche sowie die geplante Wohnbaufläche S1 - Weildorfer Hardt. Höhenlage 430-450m üNN Topographie: Hangneigung von < 20% Realnutzung: landwirtschaftliche Fläche	bisher: landwirtschaftliche Fläche  geplant: Wohnbaufläche	Die geplante Wohnbaufläche S1 soll aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken durch die Fläche S1a nach Nordosten erweitert werden. Der Standort eignet sich im Besonderen für eine zeitnahe Wohnbauflächenausweisung, da die notwendigen Grundstücke zur Verfügung stehen und keine Konflikte mit Hochwasser oder z.B. dem besonderen Artenschutz zu erwarten sind.

Die Fläche S1 liegt im Westen an der Straße „Weildorfer Hardt“, über die die Quartierszufahrt problemlos erfolgen kann. Aufgrund der Ergänzung durch die Fläche S1a kann an die L 201 (Heiligenbergerstraße) angeschlossen werden, so dass eine ökonomische und verkehrsfunktionale Erschließung entstehen kann.

Das Plangebiet grenzt im Osten an landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen verläuft die L 201, die die Verbindung zwischen Stefansfeld und Weildorf darstellt. Ebenfalls im Westen grenzt ein Gewerbebetrieb für Präzisionsmaschinen und Messtechnik an. Sowohl der Gewerbebetrieb als auch die L 201 stellen potentielle Lärmquellen dar, die in das geplante Wohngebiet emittieren. Erhebliche Beeinträchtigungen im Plangebiet sind jedoch nicht zu erwarten, da – falls erforderlich – geeignete Schallschutzmaßnahmen getroffen werden können.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Beeinträchtigungen von Lebensräumen geschützter Arten zu vermuten. Das Plangebiet hat jedoch eine hohe Bedeutung für den Grundwasserschutz. Es liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B und im schutzbedürftigen Bereich für

die Wasserwirtschaft nach Regionalplan Bodensee-Oberschwaben. Dementsprechend ist die Verordnung zum Wasserschutzgebiet als übergeordnete Planungen zu beachten. Hierbei gilt es, die Trinkwasserversorgung langfristig zu sichern und das Grundwasser nicht negativ zu beeinträchtigen. Entsprechende Maßnahmen und Vorkehrungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und zu benennen.

Die Überplanung des Plangebiets stellt einen Eingriff in hochwertige Böden dar. Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Bodenstruktur verändert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

Weitere Informationen zur und Bewertung der Fläche S1a Buchmannshaus können dem beiliegenden Flächensteckbrief entnommen werden.

## 6.2 Flächenkompensation

Zur Kompensation der zusätzlichen Wohnbaufläche „S1a Buchmannshaus“ im Flächennutzungsplan wird an anderer Stelle im Gemeindegebiet auf entsprechende Wohnbauflächen verzichtet.

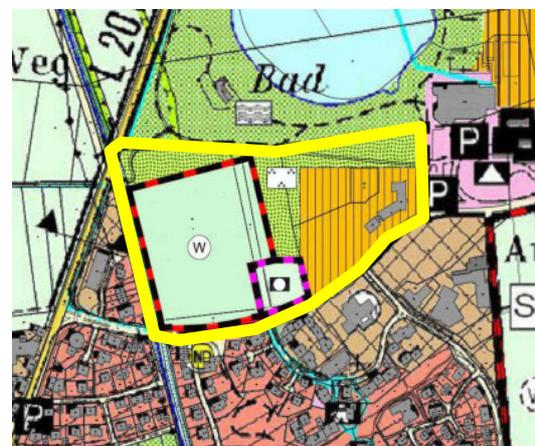
Für den Bereich der „Neuen Mitte Salem“ stellt der Flächennutzungsplan derzeit Gemeinbedarfs- und Sonderbauflächen dar. Die Planung für die Neue Mitte sieht jedoch Wohnungsbau, Gemeinbedarfsnutzungen, einen Park sowie Einzelhandelsangebote vor. Die Entwicklung der Neuen Mitte erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Dadurch ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung an die neue Planung angepasst.

Derzeit stellt der wirksame FNP überwiegend Gemeinbedarfsflächen und Sonderbauflächen dar. Am westlichen Rand ist eine Grünfläche vorhanden. Nach Berichtigung stellt der Flächennutzungsplan überwiegend Wohnbaufläche und Sonderbaufläche dar. Der Anteil der Grünfläche als Parkanlage wird in der Berichtigung deutlich erhöht. An der Schlosseeallee wird eine Gemeinbedarfsfläche für Öffentliche Verwaltungen dargestellt.

Wirksamer FNP



Berichtigung FNP



Auch wenn für die „Neue Mitte“ kein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt werden soll, sollen die zusätzlichen Wohnbauflächen von ca. 2,8 ha durch Verzicht auf geplante Wohnbauflächen an anderer Stelle kompensiert werden. Die Herausnahme dieser Flächen aus dem Flächennutzungsplan ist ebenfalls Gegenstand der vorliegenden 7. Flächennutzungsplanänderung.

Die Flächenkompensation für die „Neue Mitte Salem“ wird zusammen mit der Flächennutzungsplanänderung für die Fläche „S1a Buchmannshaus“ in Stefansfeld in einer 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Frickingen, Heiligenberg und Salem abgearbeitet.

Für die Fläche „S1a Buchmannshaus“ ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 2,1 ha. Im Bereich der „Neuen Mitte“ ist auf 2,8 ha Fläche Wohnungsbau geplant. Insofern ergibt sich ein Flächenkompensationsbedarf von insgesamt 4,9 ha. Im Folgenden werden diejenigen Flächen aufgelistet und beschrieben, auf die im Rahmen der Kompensation verzichtet wird. Es handelt sich dabei um 8 Einzelflächen.

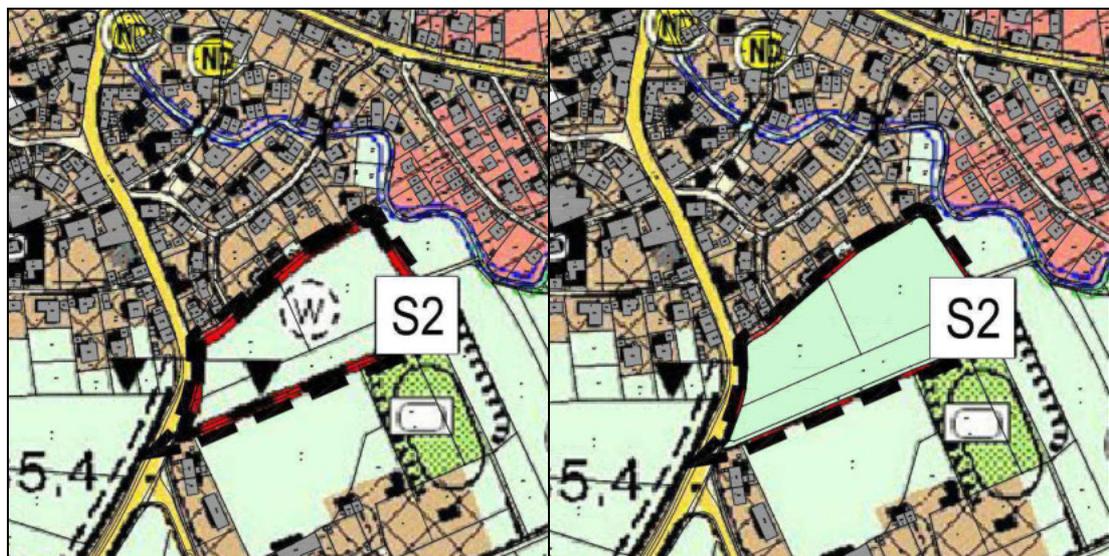
### 6.2.1 Verzicht auf Wohnbaufläche S2 – Biegenöschle (Mimmenhausen)

Die Fläche „S2 Biegenöschle“ liegt am südlichen Ortsrand von Mimmenhausen, im Anschluss an eine bestehende Mischbaufläche und weist eine Größe von 1,6 ha auf. Im Westen verläuft die Landesstraße L201. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker und Streuobstwiese genutzt.

Eine Wohnbauentwicklung auf der Fläche S2 in absehbarer Zeit ist nicht möglich. Wichtige Schlüsselgrundstücke stehen nicht zur Verfügung und können nicht wirtschaftlich (zum üblichen Rohbaulandpreis) erworben werden. Daher soll die geplante Wohnbaufläche S2 zukünftig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden.

FNP wirksam

FNP-Änderung



Durch diese Flächennutzungsplanänderung werden keine umweltrelevanten Eingriffe generiert, da die neue Flächennutzungsplandarstellung der faktisch vorhandenen Nutzung entspricht. Das Landschaftsbild, die Bodenfunktionen, das Klima bleiben in ihrer heutigen Funktion erhalten. Ebenso sind aufgrund dieser Änderung keine Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Weitere Informationen

zur und Bewertung der Fläche S2 Biegenösche können dem beiliegenden Flächensteckbrief entnommen werden.

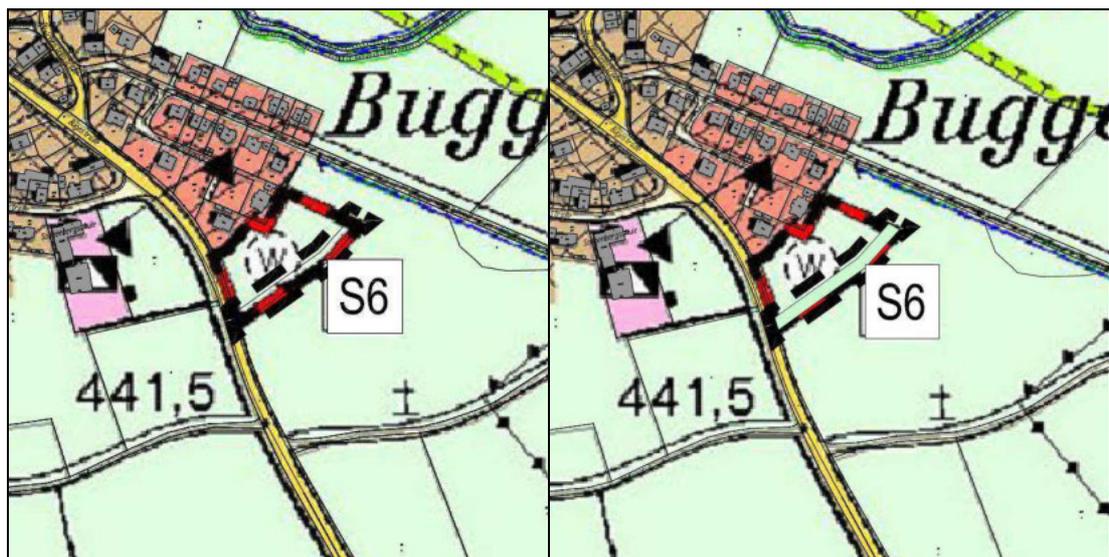
### 6.2.2 Verzicht auf einen Teil der Wohnbaufläche S6 – Wehauser Straße (Buggensegel)

Die Fläche „S6 Wehauser Straße“ liegt am östlichen Ortsrand von Buggensegel, im Anschluss an eine bestehende Wohnbaufläche und weist eine Fläche von insgesamt 0,6 ha auf. Im Südwesten verläuft die Bugostraße (K7760). Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Acker bzw. Wiese genutzt und ist mit Obstbäumen bestanden.

In dem Leitbild der Gemeinde Salem wird eine Konzentration von Wohnbauflächen in den Hauptorten angestrebt. Eine Wohnbauentwicklung in den Nebenorten soll zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, jedoch nur in einem sehr geringen Umfang stattfinden. Vor diesem Hintergrund soll im Ortsteil Buggensegel auf der Fläche S6 auf 0,1 ha Wohnbaufläche verzichtet werden. Die bisher bestehende geplante Wohnbaufläche wird auf 0,1 ha aufgegeben und zukünftig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

FNP wirksam

FNP-Änderung



Durch diese Flächennutzungsplanänderung werden keine umweltrelevanten Eingriffe generiert, da die neue Flächennutzungsplandarstellung der faktisch vorhandenen Nutzung entspricht. Das Landschaftsbild, die Bodenfunktionen, das Klima bleiben in ihrer heutigen Funktion erhalten. Ebenso sind aufgrund dieser Änderung keine Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Weitere Informationen zur und Bewertung der Fläche S6 Wehauser Straße können dem beiliegenden Flächensteckbrief entnommen werden.

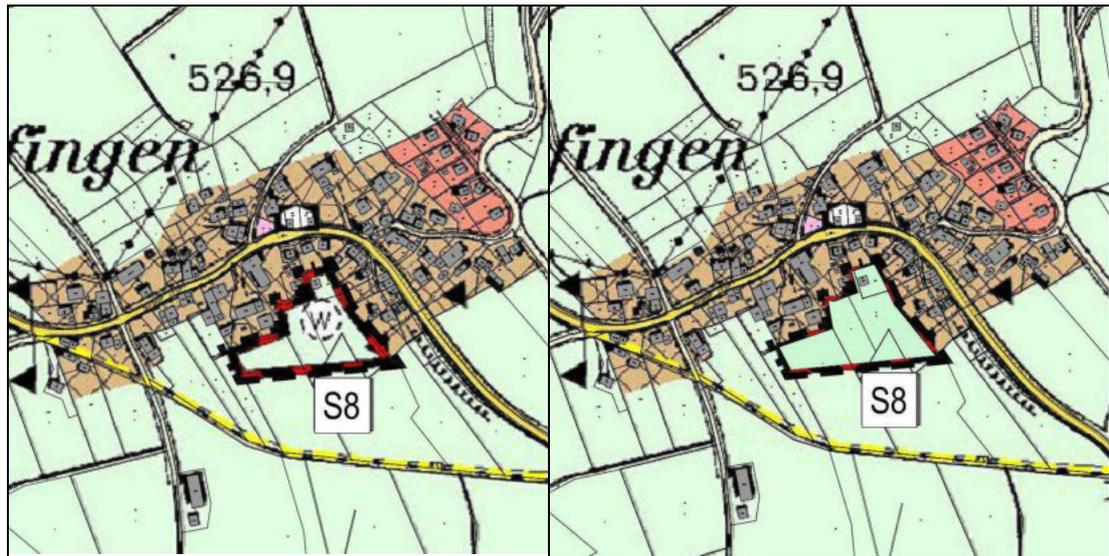
### 6.2.3 Verzicht auf Wohnbaufläche S8 – Unterdorf (Tüfingen)

Die Fläche „S8 Unterdorf“ liegt am südöstlichen Ortsrand, im Anschluss an eine bestehende Mischbaufläche und weist eine Größe von 1,0 ha auf. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Streuobstwiese genutzt.

Eine Wohnbauentwicklung auf der Fläche S8 ist nur unter verkehrstechnischen aufwändigen Maßnahmen möglich, so dass eine zeitnahe Wohnbauentwicklung nicht zu erwarten ist. Sie ist umgeben von – teilweise bereits bebauten – Privatgrundstücken und befindet sich dadurch in einer gefangenen Lage. Daher soll die geplante Wohnbaufläche S8 zukünftig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden.

FNP wirksam

FNP-Änderung



Durch diese Flächennutzungsplanänderung werden keine umweltrelevanten Eingriffe generiert, da die neue Flächennutzungsplandarstellung der faktisch vorhandenen Nutzung entspricht. Das Landschaftsbild, die Bodenfunktionen, das Klima bleiben in ihrer heutigen Funktion erhalten. Ebenso sind aufgrund dieser Änderung keine Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Weitere Informationen zur und Bewertung der Fläche S8 Unterdorf können dem beiliegenden Flächensteckbrief entnommen werden.

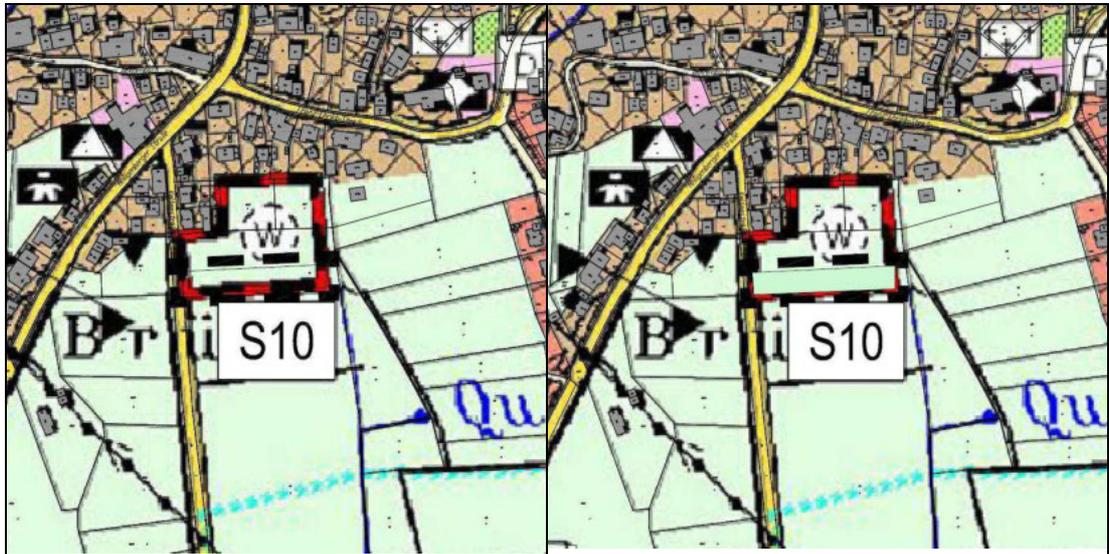
#### 6.2.4 Verzicht auf eine Teilfläche der Wohnbaufläche S10 – Keltenstraße (Weildorf)

Die Fläche „S10 Keltenstraße“ liegt am südlichen Ortsrand, im Anschluss an eine bestehende Mischbaufläche und weist eine Größe von 0,8 ha auf. Im Westen verläuft die L 201. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker, Obstplantage und Streuobstwiese genutzt.

In dem Leitbild der Gemeinde Salem wird eine Konzentration von Wohnbauflächen in den Hauptorten angestrebt. Eine Wohnbauentwicklung in den Nebenorten soll zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, jedoch nur in einem sehr geringen Umfang stattfinden. Vor diesem Hintergrund soll die bisher bestehende geplante Wohnbaufläche S10 auf 0,2 ha aufgegeben und zukünftig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden.

FNP wirksam

FNP-Änderung



Durch diese Flächennutzungsplanänderung werden keine umweltrelevanten Eingriffe generiert, da die neue Flächennutzungsplandarstellung der faktisch vorhandenen Nutzung entspricht. Das Landschaftsbild, die Bodenfunktionen, das Klima bleiben in ihrer heutigen Funktion erhalten. Ebenso sind aufgrund dieser Änderung keine Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Weitere Informationen zur und Bewertung der Fläche S10 Keltenstraße können dem beiliegenden Flächensteckbrief entnommen werden.

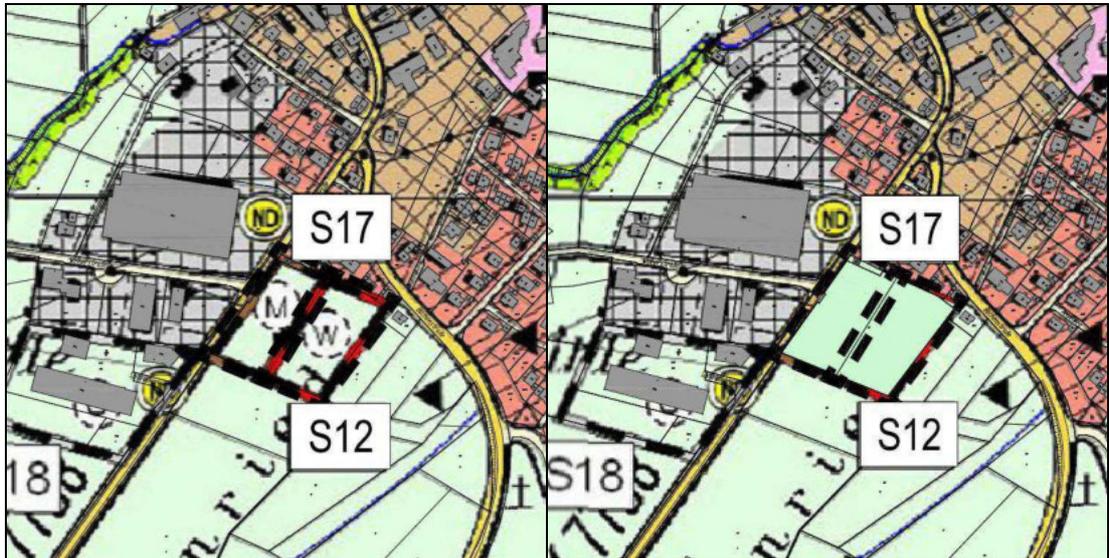
#### 6.2.5 Verzicht auf die Wohnbaufläche S12 und Mischbaufläche S17 - Bächenstraße (Beuren)

Die Fläche „S12 Bächenstraße“ liegt am südlichen Ortsrand, im Anschluss an eine bestehende Wohnbaufläche und weist eine Größe von 0,6 ha auf. Die Fläche „S17 Bächenstraße“ liegt am südlichen Ortsrand, im Anschluss an eine bestehende Wohnbaufläche und weist ebenfalls eine Größe von 0,6 ha auf. Im Westen verläuft die Schwedenstraße (K7758). Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Obstplantage genutzt.

Eine Wohnbauentwicklung auf den Flächen S12 und S17 in absehbarer Zeit ist nicht möglich. Sie liegen vollständig im Überschwemmungsbereich HQ100; eine Bebauung ist gem. WHG ohne aufwändige Hochwasserschutzmaßnahmen nicht mehr möglich. Daher sollen die geplante Wohnbaufläche S12 und die geplante Mischbaufläche S17 zukünftig als Flächen für Landwirtschaft dargestellt werden. Für die Mischbaufläche kann lediglich ein Anteil von 0,3 ha für die Wohnbauflächenkompensation angerechnet werden.

FNP wirksam

FNP-Änderung



Durch diese Flächennutzungsplanänderung werden keine umweltrelevanten Eingriffe generiert, da die neue Flächennutzungsplandarstellung der faktisch vorhandenen Nutzung entspricht. Das Landschaftsbild, die Bodenfunktionen, das Klima bleiben in ihrer heutigen Funktion erhalten. Ebenso sind aufgrund dieser Änderung keine Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Weitere Informationen zur und Bewertung der Flächen S12 und S17 Bächenstraße können dem beiliegenden Flächensteckbrief entnommen werden.

#### 6.2.6 Verzicht auf Mischbaufläche S14 - Bodenseestraße (Stefansfeld)

Die Fläche „S14 Bodenseestraße“ liegt am westlichen Ortsrand, im Anschluss an eine bestehende Mischbaufläche und weist eine Größe von 1,9 ha auf. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Eine Wohnbauentwicklung auf der Fläche S14 in absehbarer Zeit ist nicht möglich. Sie liegt vollständig im Überschwemmungsbereich HQ100; eine Bebauung ist gem. WHG ohne aufwändige Hochwasserschutzmaßnahmen nicht mehr möglich. Daher soll die geplante Mischbaufläche S14 zukünftig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden. Für die Mischbaufläche kann lediglich ein Anteil von 0,95 ha für die Wohnbauflächenkompensation angerechnet werden.

FNP wirksam

FNP-Änderung



Durch diese Flächennutzungsplanänderung werden keine umweltrelevanten Eingriffe generiert, da die neue Flächennutzungsplandarstellung der faktisch vorhandenen Nutzung entspricht. Das Landschaftsbild, die Bodenfunktionen, das Klima bleiben in ihrer heutigen Funktion erhalten. Ebenso sind aufgrund dieser Änderung keine Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Weitere Informationen zur und Bewertung der Fläche S14 Bodenseestraße können dem beiliegenden Flächensteckbrief entnommen werden.

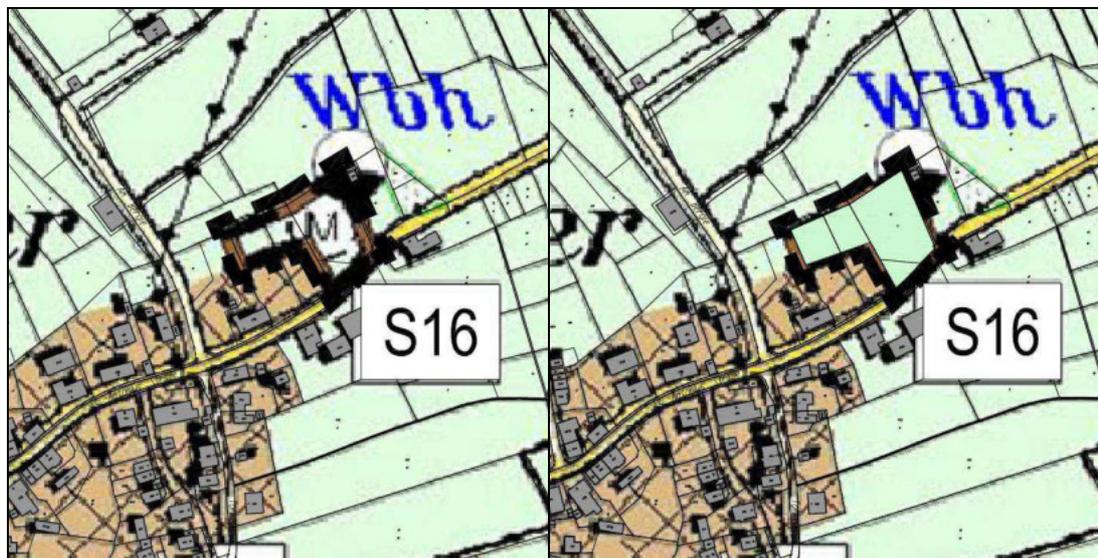
#### 6.2.7 Verzicht auf Mischbaufläche S16 – St. Antonius-Straße (Oberstenweiler)

Die Fläche „S16 St. Antonius-Straße“ liegt am nordöstlichen Ortsrand, im Anschluss an eine bestehende Mischbaufläche und weist eine Größe von 0,3 ha auf. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Obstplantage, Halbstammanlage und Fettwiese genutzt.

In dem Leitbild der Gemeinde Salem wird eine Konzentration von Wohnbauflächen in den Hauptorten angestrebt. Eine Wohnbauentwicklung in den Nebenorten soll zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden, jedoch nur in einem sehr geringen Umfang stattfinden. Vor diesem Hintergrund soll im Ortsteil Oberstenweiler auf die Fläche S16 als Mischbaufläche verzichtet werden. Die bisher bestehende geplante Mischbaufläche wird und als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Da es sich um eine Mischbaufläche handelt, kann lediglich ein Anteil von 0,15 ha für die Wohnbauflächenkompensation angerechnet werden.

FNP wirksam

FNP-Änderung



Durch diese Flächennutzungsplanänderung werden keine umweltrelevanten Eingriffe generiert, da die neue Flächennutzungsplandarstellung der faktisch vorhandenen Nutzung entspricht. Das Landschaftsbild, die Bodenfunktionen, das Klima bleiben in ihrer heutigen Funktion erhalten. Ebenso sind aufgrund dieser Änderung keine Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Weitere Informationen zur und Bewertung der Fläche S16 St. Antonius-Straße können dem beiliegenden Flächensteckbrief entnommen werden.

## 7 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans wieder. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen, wie z.B. die Breite von Straßen nicht maßstäblich sind.

Im Folgenden sollen die in der vorliegenden 7. FNP-Änderung geplanten Nutzungsänderungen im Überblick dargestellt werden.

Bezeichnung	Größe	Gegenstand der 7. FNP-Änderung	Flächennutzung	Fläche	
				Bisher	Zukünftig
S1a „Buchmannshaus“	2,1 ha	ja	Landwirtschaftliche Fläche	2,1 ha	-
			Wohnbaufläche	-	2,1 ha
„Neue Mitte Salem“	2,8 ha	nein	Gemeinbedarfsfläche	2,8 ha	-
			Wohnbaufläche	-	2,8 ha
Summe neuer Wohnbauflächen (Kompensationsbedarf)				<b>4,9 ha</b>	

Bezeichnung	Größe	Flächennutzung	Fläche		Anrechnung
			Bisher	Zukünftig	
S2 „Biegen- öschle“	1,6 ha	Wohnbaufläche	1,6 ha	-	1,6 ha
		Landwirtschaftliche Fläche	-	1,6 ha	
S6 „Wehauser Straße“	0,6 ha	Wohnbaufläche	0,6 ha	0,5 ha	0,1 ha
		Landwirtschaftliche Fläche	-	0,1 ha	
S8 „Unterdorf“	1,0 ha	Wohnbaufläche	1,0 ha	-	1,0 ha
		Landwirtschaftliche Fläche	-	1,0 ha	
S10 „Kelten- straße“	0,8 ha	Wohnbaufläche	0,8 ha	0,6 ha	0,2 ha
		Landwirtschaftliche Fläche	-	0,2 ha	
S12 „Bächen- straße“	0,6 ha	Wohnbaufläche	0,6 ha	-	0,6 ha
		Landwirtschaftliche Fläche	-	0,6 ha	
S17 „Bächen- straße“	0,6 ha	Mischbaufläche	0,6 ha	-	0,3 ha
		Landwirtschaftliche Fläche	-	0,6 ha	
S14 „Boden- seestraße“	1,9 ha	Mischbaufläche	1,9 ha	-	0,95 ha
		Landwirtschaftliche Fläche	-	1,9 ha	
S16 „St. Anto- nius-Straße“	0,3 ha	Mischbaufläche	0,3 ha	-	0,15 ha
		Landwirtschaftliche Fläche	-	0,3 ha	
Summe der anrechenbaren Kompensationsflächen					<b>4,9 ha</b>

Die Flächenbilanz zeigt in übersichtlicher Weise, dass der Kompensationsbedarf für die zusätzlichen Wohnbauflächen für die Fläche S1a „Buchmannshaus“ sowie für die „Neue Mitte Salem“ durch den Verzicht bzw. teilweisen Verzicht von geplanten Wohn- und Mischbauflächen vollständig kompensiert wird.

## 8 UMWELTBERICHT

Im Umweltbericht müssen die durch die Nutzungsänderung evtl. veränderten Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in

die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Parallel zur Aufstellung der 7. Flächennutzungsplanänderung wird durch das Büro Hornstein aus Überlingen ein Bebauungsplanverfahren für die Wohnbaufläche S1a „Buchmannshaus“ in Stefansfeld durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit der Darstellung der Untersuchungsergebnisse der Umweltprüfung eine Grundlage zur Standort-Bewertung und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Dieser Umweltbericht wird auch Bestandteil der 7. Flächennutzungsplanänderung sein und wird zur Offenlage der 7. FNP-Änderung vorgelegt.

Es wird angenommen, dass die Eingriffe, die auf FNP-Ebene vorbereitet werden, vollständig innerhalb des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet und ausgeglichen werden. Für die Flächen, die aus dem Flächennutzungsplan zur Kompensation herausgenommen werden, wird von einer Eingriffsminimierung ausgegangen. Da auf 4,9 ha geplante Bauflächen verzichtet wird, werden auch die vorbereiteten Eingriffe auf diesen Flächen obsolet. Der faktische Zustand, die Bodenfunktionen und potentiellen Lebensräume für Pflanzen und Tiere werden nicht verändert und bleiben in ihrer heutigen Funktion erhalten.

## **9 ANLAGEN**

1. Flächensteckbriefe
2. Deckblätter der 7. FNP-Änderung

Salem, den

der Vorsitzende der  
Verwaltungsgemeinschaft  
Frickingen, Heiligenberg, Salem

**fsp.stadtplanung**

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

Die Planverfasser