

## Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs der 16. punktuellen Flächennutzungsplanänderung des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem, Frickingen und Heiligenberg in der Gemeinde Salem für den Bereich

### „Gewerbegebiet Neufrach-Ost V“

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem, dem die Gemeinden Salem, Frickingen und Heiligenberg angehören, hat am 04.12.2023 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Salem gefasst. In der öffentlichen Sitzung am 23.10.2025 wurde der Entwurf der 16. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und beschlossen, die Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

#### Ziele und Zwecke der Planung

Die gewerbliche Entwicklung konzentriert sich in der Gemeinde Salem zu einem Großteil auf den Ortsteil Neufrach. In der Vergangenheit wurden bereits die Gebiete Neufrach Ost I – IV sowie Neufrach Süd größtenteils aufgesiedelt. Da die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen weiterhin hoch ist, soll die Entwicklung fortgeführt und der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufrach-Ost V“ aufgestellt werden. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann ist dieser punktuell zu ändern.

Mit der Aufstellung der 16. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Neufrach-Ost V“ werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines nachhaltigen, klimagerechten neuen Gewerbegebiets durch Fortführung des bestehenden Gewerbestandorts Neufrach
- Schaffung einer Entwicklungsperspektive für ortansässige Betriebe und zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen mit dem Ziel einer ausgewogenen Siedlungsstruktur und Stärkung des Gewerbestandorts Neufrach
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen durch Anschluss an das Gewerbegebiet Neufrach-Ost IV
- Einbindung des neuen Gewerbegebiets in den Landschaftsraum
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der ca. 5,30 ha große Umgriff der Flächennutzungsplanänderung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zukünftig soll diese als gewerbliche Baufläche, Verkehrsfläche und Grünfläche dargestellt werden. Die punktuelle 16. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

#### Änderungsbereich

Das Planungsgebiet der Flächennutzungsplanänderung, mit einer Größe von ca. 5,30 Hektar, befindet sich in einer südöstlichen Lage zum Gemeindezentrum Salem. Das Planungsgebiet ist im Norden an das Gewerbegebiet Neufrach-Ost IV und im Westen an das Gewerbegebiet Neufrach Süd angebunden. Im Westen wird das Planungsgebiet durch die Kreisstraße 7759 begrenzt. Die Erschließung erfolgt durch die bereits bestehende Verbindung mit dem Gewerbegebiet Neufrach-Ost IV. Die südliche Begrenzung des Plangebiets erfolgt durch einen Wirtschaftsweg sowie einen mit Bäumen bestandenen Grünstreifen. Im Osten grenzen die Grünflächen der Deggenhauser Aach, ein Gewässer 1. Ordnung, an. Die Flächen sind aktuell noch nicht bebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.



Plangebiet mit einer geringen Bedeutung für Vögel und für Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und sonstiger Artengruppen. Informationen zu den Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, die durch den Erhalt der Baumreihe im Süden, die Ausweisung umfangreicher Grünflächen im Osten, sowie durch die Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße und im Westen positiv sind;

3. auf die Fläche:  
Informationen zu zur Größe des Geltungsbereiches, zur zusätzlichen Versiegelung und zur zusätzlichen Zerschneidungswirkung;
4. auf den Boden:  
Informationen zu den geologischen Gegebenheiten und den mittel- bis hochwertigen Böden. Informationen zur zusätzlichen Versiegelung und zum erheblichen Eingriff in den Boden;
5. auf das Wasser:  
Informationen zur angrenzenden Deggenhauser Aach mit ihren Überflutungsflächen, zum Grundwasser und zur Starkregengefährdung. Informationen zu den geringen Auswirkungen auf das Wasser;
6. auf Luft und Klima:  
Informationen über die Bedeutung der vorhandenen Bäume als Frischluft- und Sauerstoffproduzenten und Informationen zu übergeordneten Winden. Informationen zur Veränderung des Mikroklimas durch die Versiegelung und zu den umfangreichen Grünflächen;
7. auf die Landschaft:  
Informationen zur geringen Sichtbarkeit des Plangebietes von Außerhalb und zur Bedeutung der bestehenden Baumreihe als Strukturelement und als sichtverstellendes Element. Informationen über den geringen Eingriff in das Landschaftsbild, der durch die umfangreichen Grünflächen und Baumpflanzungen zusätzlich minimiert wird;
8. auf Kultur- und Sachgüter:  
Informationen zu Kulturgütern, die im Plangebiet nicht vorhanden und somit nicht betroffen sind, sowie zu der vorhandenen Ackerfläche, die als Vorrangflur eingestuft ist und eine Bedeutung als Sachgut hat.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Bodenseekreis – Planungsrecht vom 09.07.2025: Im Bebauungsplan ist östlich der gewerblichen Baufläche eine Grünfläche vorgesehen, die im Flächennutzungsplan-Entwurf fehlt, obwohl der Bereich durch Schutzgebiete überlagert ist; eine Erläuterung oder Anpassung wird erbeten.
- Landratsamt Bodenseekreis – Natur- und Landschaftsschutz vom 09.07.2025: Es wird angeregt, die östlich im Bebauungsplan angrenzende Grünfläche auch in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.
- Landratsamt Bodenseekreis – Landwirtschaft vom 09.07.2025: Die geplante Umwidmung entzieht der örtlichen Landwirtschaft dauerhaft besonders wertvolle Ackerfläche der höchsten Flurwertstufe, was agrarstrukturelle Nachteile verursacht und den Druck auf den Pachtflächenmarkt erhöht.
- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 03.07.2025: Der östliche Teil des Plangebiets liegt in einem Vorranggebiet für Naturschutz und einem Regionalen Grünzug, die von Bebauung freizuhalten sind, sodass die Planung nur zulässig ist, wenn dort keine Bebauung oder Aufschüttung erfolgt. Hinweis auf Lage des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet.
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 04.07.2025: Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Auenlehm" und "Hasenweiler-Schotter" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Obere Süßwassermolasse" im Untergrund zu erwarten.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Salem abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. per E-Mail an [bauamt@salem-baden.de](mailto:bauamt@salem-baden.de)), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 (3) Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 (2) des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 (3) Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Salem, 24.10.2025

Bürgermeister Manfred Härle  
Verbandsvorsitzender