

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Regionalplan .....	3
1.4	Wirksamer Flächennutzungsplan .....	3
1.5	Planungsverfahren .....	5
2	GEWERBEFLÄCHENBEDARF.....	6
3	STANDORTPRÜFUNG.....	8
4	INHALT DER ÄNDERUNG .....	8
5	UMWELTBELANGE .....	9
6	STÄDTEBAULICHE DATEN .....	9

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck 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 punktuelle 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.

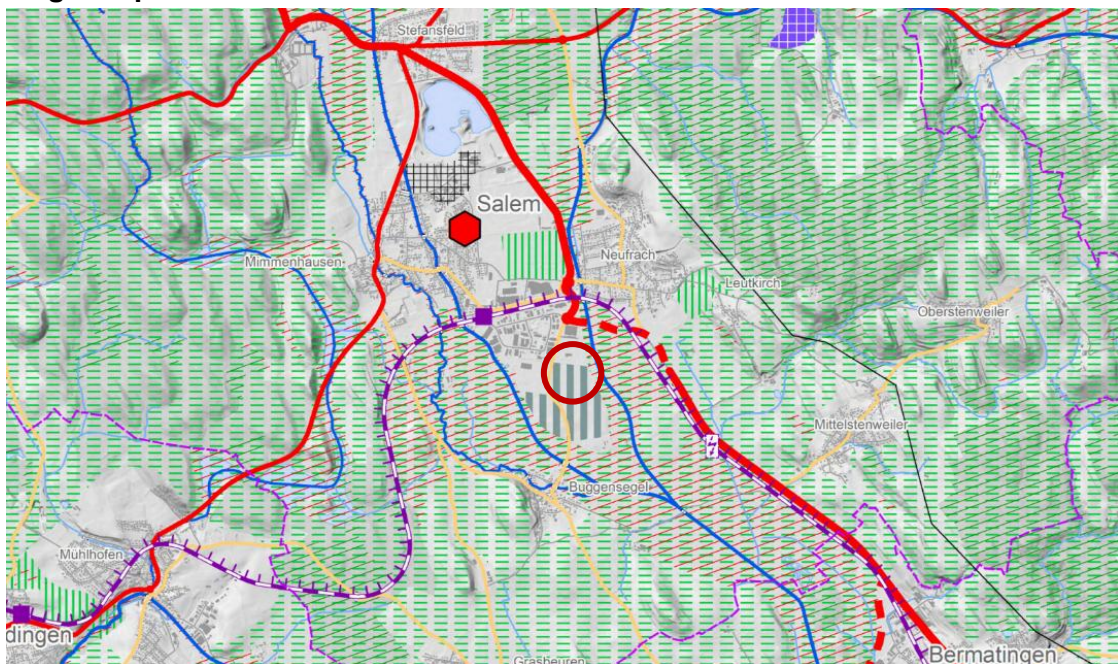
### 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich



Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: LUBW

Das Planungsgebiet, 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.

### 1.3 Regionalplan



Regionalplan mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: RVBO

Der Regionalplan Bodensee Oberschwaben sieht für das Plangebiet ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe vor. Die Festlegung von Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe dient der Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region Bodensee Oberschwaben und der Sicherung von Arbeitsplätzen. Die Bereitstellung von Gebieten für flächenintensive gewerbliche Nutzungen trägt zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft bei. Es sind von der Planung somit keine Natura 2000-Schutzgebiete betroffen. Auch ein Landschaftsschutzgebiet oder ein Naturschutzgebiet ist nicht angrenzend. Östlich befindet sich ein Regionaler Grünzug.

### 1.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverband Salem (GVV) umfasst die Gemeinde Salem, die Gemeinde Heiligenberg und die Gemeinde Frickingen. Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes wurde im Jahr 1985 rechtswirksam.

Aufgrund konkreter Bauvorhaben wurde der Flächennutzungsplan bereits 19-mal geändert, davon befinden sich vier Änderungen derzeit im Verfahren (siehe nachfolgende Tabelle). Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt insgesamt die 16. punktuelle Änderung dar.

<b>Nummerierung</b>	<b>Planungsfall</b>	<b>Wirksamkeit</b>
1. FNP-Änderung	Ausweisung verschiedener Flächen, Streichung Sonderbaufläche „Trillenbühl“, Salem	April 2004
2. FNP-Änderung	Aufnahme und Herausnahme verschiedener Flächen, Salem, Heiligenberg, Frickingen	Oktober 2007
3. FNP-Änderung	„Erweiterung Friedwald im Gewann Nagelstein, Heiligenberg	Oktober 2012
4. FNP-Änderung	„Gewerbliche Baufläche Neufrach Süd“, Salem	Mai 2012
5. FNP-Änderung	„Teilweise Herausnahme der gemischten Baufläche S 14 Salem“, Salem	Februar 2013
6. FNP-Änderung	„Gewerbliche Baufläche Böttlin“, Frickingen	Januar 2014
7. FNP-Änderung	„Erweiterung Wohnbaufläche S1 Stefansfeld“, Salem	Januar 2018
8. FNP-Änderung	„Sportzentrum am Aubach“, Frickingen	März 2016
9. FNP-Änderung	„Parkplatz Affenberg“, Salem	Februar 2017
10. FNP-Änderung	„Böttlin und Landstraße“, Frickingen	Dezember 2017
11. FNP-Änderung	„Wohn- /und Mischbaufläche Ziegelhalde“, Heiligenberg	Februar 2018
12. FNP-Änderung	„Saudstraße“, Frickingen	April 2018
13. FNP-Änderung	„Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage“, Salem	August 2018
14. FNP-Änderung	„Südlich Tennisanlagen“, Salem	Februar 2020
15. FNP-Änderung	„PV Hofgut Rickertsreute“, Heiligenberg	Oktober 2021
<b>16. FNP-Änderung</b>	<b>„Gewerbegebiet Neufrach-Ost V“, Salem</b>	<b>vorliegend</b>
17. FNP Änderung	„PV-Anlage Wintersulgen“, Heiligenberg	Juni 2025
18. FNP Änderung	„Solarpark Rickertsreute“, Heiligenberg	Juni 2025
19. FNP Änderung	„Solarpark-Frickingen Im Ried“, Frickingen	Im Verfahren

## 1.5 Planungsverfahren

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.

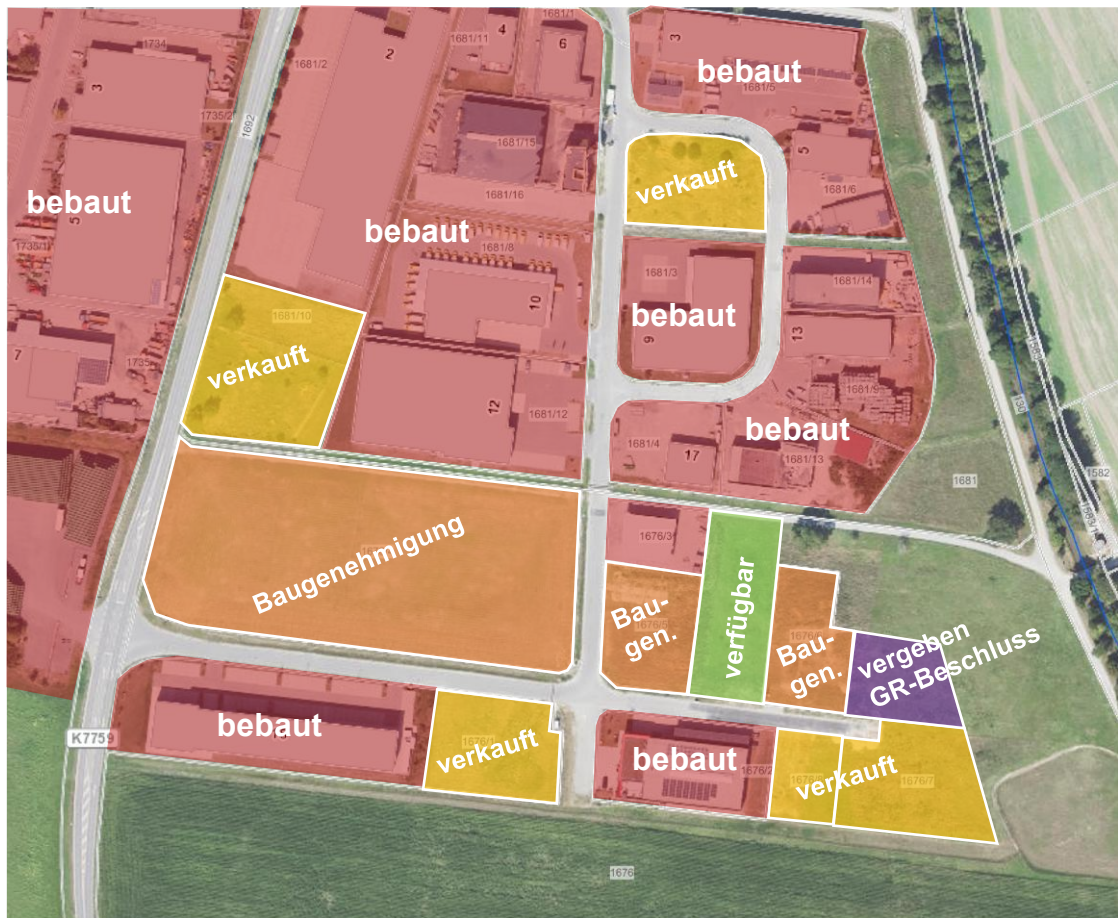
### Verfahrensablauf

04.12.2023	Der Gemeindeverwaltungsverband fasst den Aufstellungsbeschluss für die 16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans
27.05.2025	Der Gemeindeverwaltungsverband billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
10.06.2025 bis 11.07.2025	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.
Anschreiben vom 03.06.2025 bis 11.07.2025	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
_____	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
_____ bis _____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom _____ bis _____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
_____	Der Gemeindeverwaltungsverband behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.

### Parallelverfahren Bebauungsplanaufstellung

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren. Der Gemeinderat der Gemeinde Salem hat den Aufstellungsbeschluss am 04.12.2023 gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung wurde vom 12.05.2025 bis 20.06.2025 durchgeführt. Den Offenlagebeschluss hat der Gemeinderat am 30.09.2025 gefasst. Die Offenlage wurde vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ gefasst.

## 2 GEWERBEFLÄCHENBEDARF



Luftbild des bestehenden Gewerbegebiets mit farblicher Markierung zur Flächenverfügbarkeit  
(Quelle: LUBW, Angaben zur Flächenverfügbarkeit von der Gemeinde Salem)

In den bestehenden Gewerbegebieten der Gemeinde Salem „GE In Oberwiesen, Am Riedweg, Wasserstall I“ aus dem Jahr 1996 und „Neufrach Ost-II“ aus dem Jahr 2013 und „Neufrach Ost-III“ aus dem Jahr 2014 sind bereits alle Grundstücke bebaut (siehe rote Markierung) bzw. zwei bereits verkauft (siehe gelbe Markierung). Die genannten Flächen wurden an angrenzende Gewerbebetriebe als Erweiterungsflächen verkauft.

Im Gebiet „Neufrach Ost-IV“ aus dem Jahr 2019 sind bereits zwei Flächen bebaut (siehe rote Markierung). Zwei Flächen sind verkauft (siehe gelbe Markierung) und für drei Flächen liegt inzwischen die Baugenehmigungen vor (siehe orangene Markierung) – diese stehen für interessierte Gewerbetreibende somit nicht mehr zur Verfügung. Für ein Grundstück hat der Gemeinderat bereits die Vergabe beschlossen – auch dieses ist somit nicht mehr verfügbar. Zudem sichert sich die Gemeinde Salem vertraglich mit Bauverpflichtungen ab, die vorsehen, dass innerhalb eines Jahres nach Erklärung der Auflassung der Bauantrag gestellt werden und innerhalb von zwei Jahre der Bau begonnen werden muss. Lediglich ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> ist im Gebiet „Neufrach Ost-IV“ noch frei. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass in den bestehenden Gewerbegebieten der Gemeinde Salem bis auf eine Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> keine Flächen für den Markt zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Salem möchte dem fortlaufenden Interesse an Gewerbeflächen durch Gewerbetreibende aus dem eigenen Ort nachkommen. Aktuell haben drei Betriebe aus Salem konkretes Interesse geäußert (siehe tabellarische Auflistung).

<b>Interessierte Unternehmen mit Kurzbeschreibung</b>	<b>Gemeindebezug</b>	<b>Anrechnung</b>	<b>Fläche</b>
Verbindungstechnik <i>heimische Produktionsstätte, weitere Produktionsstätten in den USA, England und Italien, Hauptsitz in Hessen, 130 MA in Deutschland, weltweit über 8000 MA, handelt sich um eine Erweiterung des Betriebes</i>	Salem	100 %	ca. 15.000 m <sup>2</sup>
Magnettechnik <i>heimische Tochter eines internationalen Konzerns mit Hauptsitz in Bayern, ca. 150 MA in Salem, handelt sich um eine Umsiedlung aufgrund der mangelnden Platzkapazitäten am aktuellen Standort (In Oberwiesen, 2.864 m)</i>	Salem	100 %	ca. 15.300 m <sup>2</sup>
Fischhandel <i>heimischer Betrieb, Verlängerung/Vergrößerung der Betriebsstätte geplant, aktueller Standort im Außenbereich</i>	Salem	100 %	ca. 3.000 m <sup>2</sup>
<b>Summe Gewerbeflächenbedarf</b>			<b>ca. 33.300 m<sup>2</sup></b>

Die vorliegende Nachfrage nach Gewerbeflächen liegt bei ca. 3,33 ha. Da die verfügbaren Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten bereits vergeben sind und die Gemeinde einer Abwanderung von Gewerbetreibenden entgegenwirken möchte, sollen im Rahmen einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung weitere Bauflächen für die Gewerbeentwicklung ausgewiesen werden.

Im Sinne einer vorausschauenden Planung möchte die Gemeinde dabei über die bereits vorliegende Nachfrage hinaus weitere Gewerbeflächen für zukünftige Nachfragen (Planungshorizont ca. 5 Jahre) vorbereiten. Der Umfang der hierfür vorgesehenen Reserveflächen beträgt ca. 0,21 ha, was in Relation zur Nachfrage der vergangenen 5 Jahre einem sehr konservativen Ansatz entspricht.

Der Umgriff der Planung ist durch die Grundstücksverhältnisse und durch die örtlichen Gegebenheiten wie die ökologischen Strukturen und die Erschließungssituation begründet. Eine Ausdehnung des Gebiets zur Bereitstellung einer größeren Reserve wäre aus Sicht der Gemeinde zwar gerechtfertigt, wird aber aufgrund der Grundstücksverhältnisse derzeit nicht angestrebt.

Die 16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans sieht ca. 3,54 ha gewerbliche Baufläche vor. Somit werden von der Gemeinde Salem ca. 0,21 ha als Reservefläche für die kommenden Jahre miteingeplant. Da davon auszugehen ist, dass innerhalb der nächsten 5 Jahre noch weitere Betriebe einen Erweiterungs- bzw. Umsiedlungsbedarf haben werden, erscheint der Umfang der Fläche insgesamt angemessen.

### 3 STANDORTPRÜFUNG

Bereits auf der Ebene des Regionalplans sieht der Regionalplan Bodensee Oberschwaben für das Plangebiet ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe vor. Die Festlegung von Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe dient der Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region Bodensee Oberschwaben und der Sicherung von Arbeitsplätzen. Die Bereitstellung von Gebieten für flächenintensive gewerbliche Nutzungen trägt zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft bei.

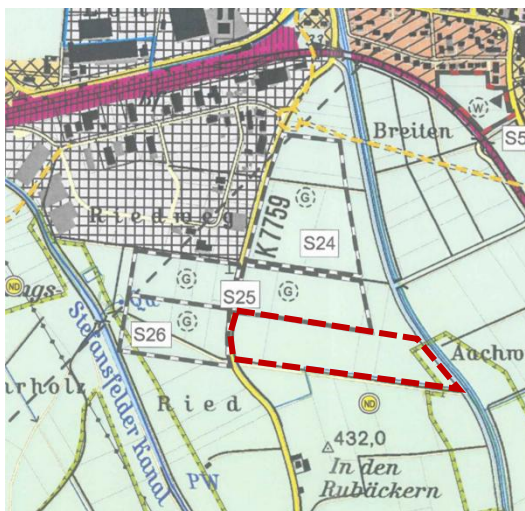
Ein alternativer Standort außerhalb des Areals Neufrach ist schon allein vor dem Hintergrund auszuschließen, da die direkte Erweiterung des Gewerbegebiets Neufrach den vorhandenen Betrieben auch die Möglichkeit bietet, standortnah zu expandieren, womit effiziente Betriebsabläufe möglich bleiben. Ein anderer Standort außerhalb des Gewerbeareals Neufrach hätte diese Vorteile nicht. Insgesamt bietet die Konzentration der gewerblichen Nutzungen am bestehenden Gewerbeschwerpunkt zahlreiche Vorteile hinsichtlich Verkehr, Infrastruktur, Emissionen und Synergieeffekte.

Alternativ zur Erweiterung des Gewerbegebiets östlich der Kreisstraße K7759 nach Süden kann auch eine Erweiterung in die Freiflächen westlich der Kreisstraße in Betracht kommen. Die Erweiterung östlich der Kreisstraße erweist sich jedoch gegenüber der Variante westlich der Kreisstraße insbesondere wegen der vorhandenen Erschließungsstraße (Am Wasserstall) als vorzugswürdig. Die Erschließung des Gebiets westlich der Kreisstraße wäre mit einem weiteren direkten Anschluss an die Kreisstraße und aufwendige Erschließungsmaßnahmen verbunden. Die direkte Erweiterung und Fortführung der Erschließungsstruktur des Bauabschnitts „Neufrach-Ost IV“ ist deutlich zielführender.

### 4 INHALT DER ÄNDERUNG

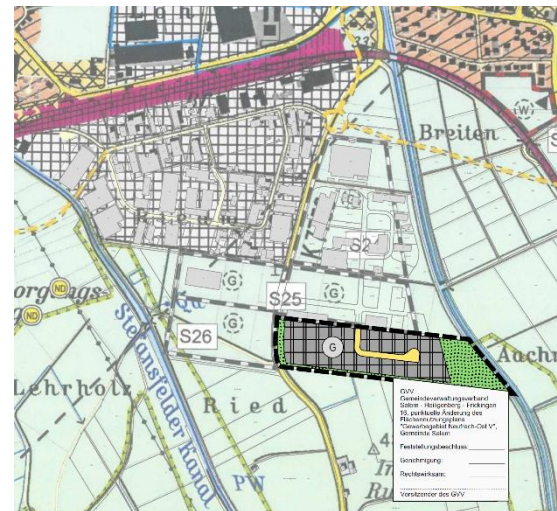
Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem, bestehend aus den Gemeinden Salem und Heiligenberg und Frickingen, stellt den 4,22 ha großen Umfang der Flächennutzungsplanänderung als landwirtschaftliche Fläche dar. Zukünftig soll dieser Bereich als gewerbliche Baufläche, Verkehrsfläche und Grünfläche dargestellt werden.

Flächennutzungsplan GVV Salem  
in der Fassung der 15. Änderung



Ohne Maßstab; rot gestrichelte Linie  
ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs

Flächennutzungsplan GVV Salem  
Darstellung nach der 16. Änderung



Ohne Maßstab

Zum Erhalt vorhandener Biotope und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Süden des Gewerbegebiets eine Grünfläche dargestellt. Um den erforderlichen Straßenabstand zur Kreisstraße K7759 einzuhalten, wird in der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans eine Grünfläche dargestellt.

## 5 UMWELTBELANGE

Für die 16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wird durch das Büro 365° freiraum + umwelt aus Überlingen ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser liefert mit der Darstellung der Untersuchungsergebnisse der Umweltprüfung eine Grundlage zur Standort-Bewertung und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufrach-Ost V“ und dessen Begründung mit dem gesonderten Umweltbericht wird hingewiesen. Im Sinne der Absichtung der Planung wird der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung auf die großräumlichen Aspekte begrenzt.

## 6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Gewerbliche Baufläche	35.379 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	3.216 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	14.401 m <sup>2</sup>
<b>Fläche des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>52.996 m<sup>2</sup></b>

Salem, den

**fsp.stadtplanung**

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

Manfred Härle  
Vorsitzender  
GVV Salem

Planverfasserin