

Verwaltungsgemeinschaft Salem – Frickingen – Heiligenberg

# Umweltbericht zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes „Neufrach Ost V“

Stand: September 2025

Auftraggeber: Gemeinde Salem  
Bürgermeister Manfred Härle  
Am Schlossee 1  
88682 Salem  
Tel. 07553 823-0

Verfahrensführend: Gemeindeverwaltungsverband Salem  
Leutkircher Straße 1  
88682 Salem

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt  
Klosterstraße 1  
88662 Überlingen  
www.365grad.com

Projektleitung: Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer  
Freie Landschaftsarchitektin bdla, SRL  
Tel. 07551 949 558 4  
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung: M.Sc. Martina Jung  
Tel. 07551 949 558 21  
m.jung@365grad.com

Projekt: 3177\_bs

## 1 Vorbemerkungen

Mit der 16. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans des derzeit wirksamen FNP des GVV Salem - Frickingen - Heiligenberg (2004) soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung einer Gewerbebaufläche auf einer Fläche der Gemeinde Salem geschaffen werden. Der Bereich der FNP-Änderung ist ca. 4,21 ha groß und liegt im Süden von Salem Neufrach. Es umfasst die Flurstücke 1672 und 1676 (beide Gmk. Neufrach) teilweise. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Süden liegt ein landwirtschaftlicher Weg innerhalb des Geltungsbereiches.

Nachfolgend werden die hiervon ausgehenden Auswirkungen auf die Umweltbelange kurz beschrieben und zusammengefasst.

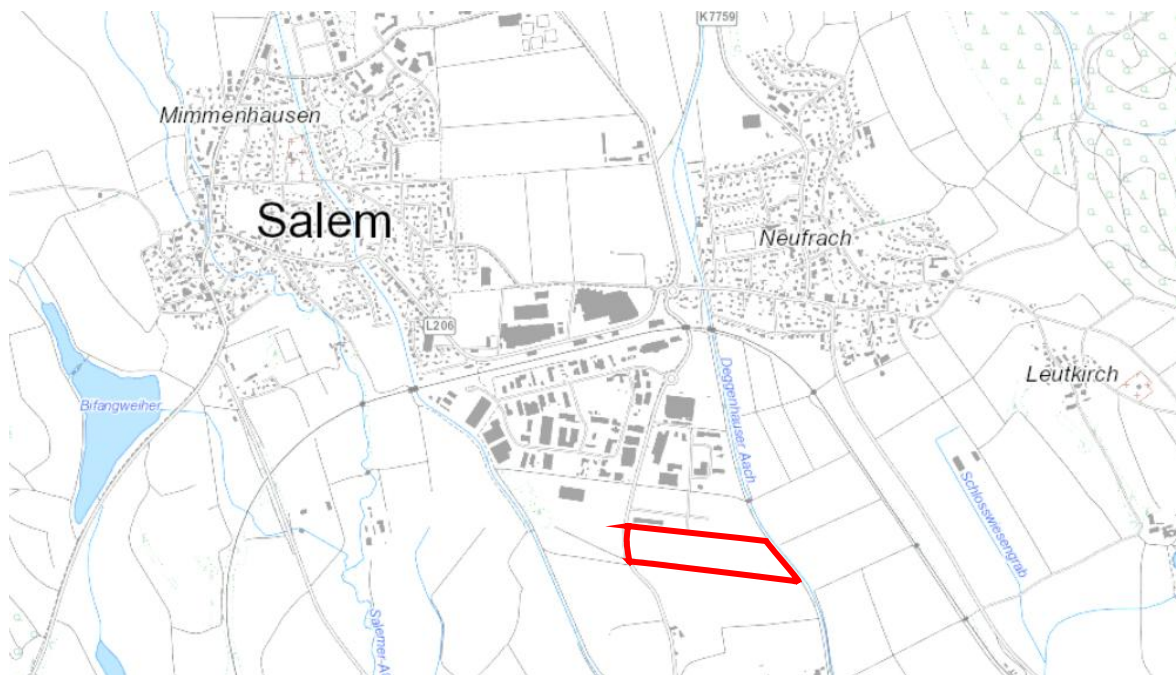


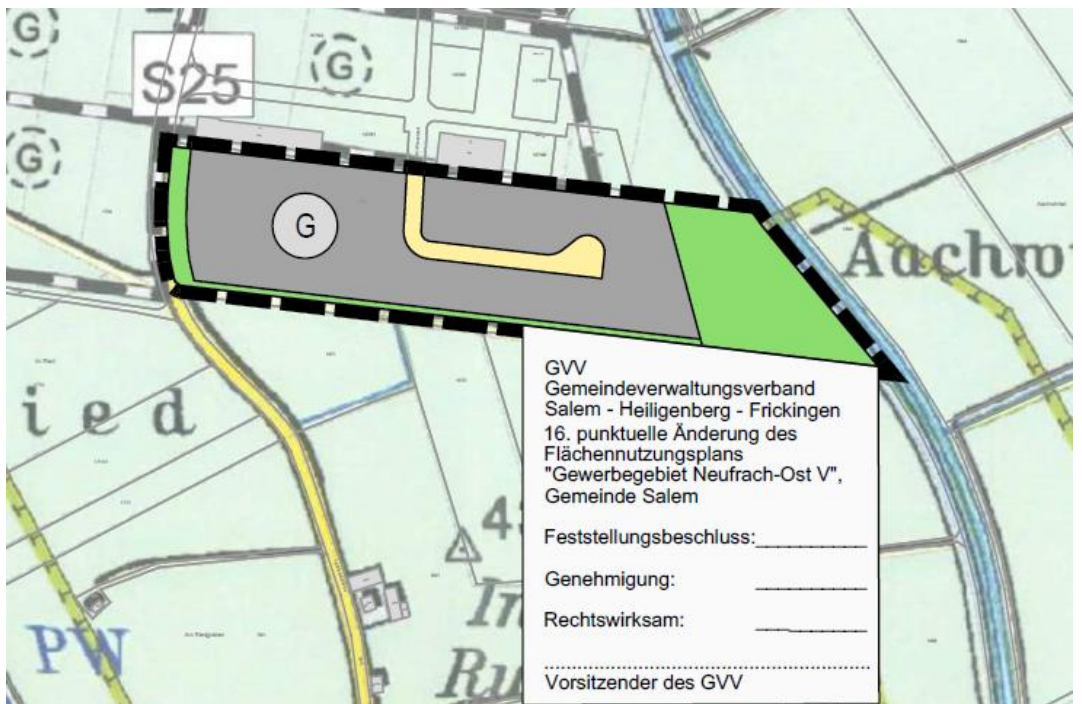
Abbildung 1: Lage des Plangebietes der FNP-Änderung in Salem (unmaßstäblich); Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 14.03.2025

## 2 FNP-Darstellung

bisher Fläche für die Landwirtschaft



geplant Gewerbebaufläche



## Flurkartenausschnitt mit Schutzgebieten



Abbildung 2: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes der FNP-Änderung (rot umrandet); Quelle: UDO LUBW, abgerufen am 17.03.2025, unmaßstäblich

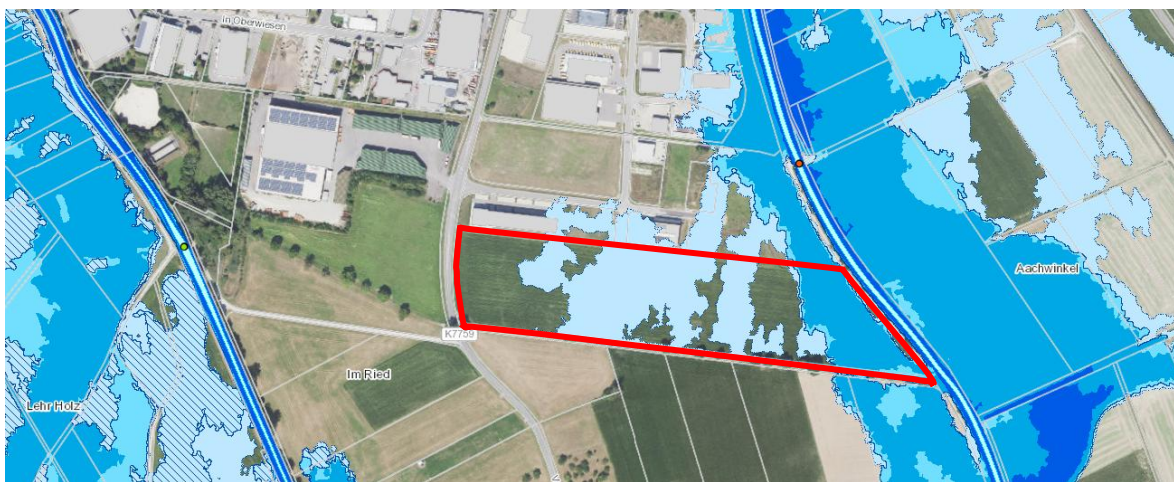


Abbildung 3: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte im Umfeld der Plangebietes der FNP-Änderung (rot umrandet); Quelle: UDO LUBW, abgerufen am 17.03.2025, unmaßstäblich

## Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (2023)

Laut Regionalplan liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe. Die Gewerbebaufläche wird somit aus dem Regionalplan entwickelt. Östlich angrenzend liegen ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und ein Regionaler Grünzug. Das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege schützt die Deggenhauser Ach und die östlich angrenzenden Flächen. Westlich angrenzend ist die Kreisstraße eingetragen.

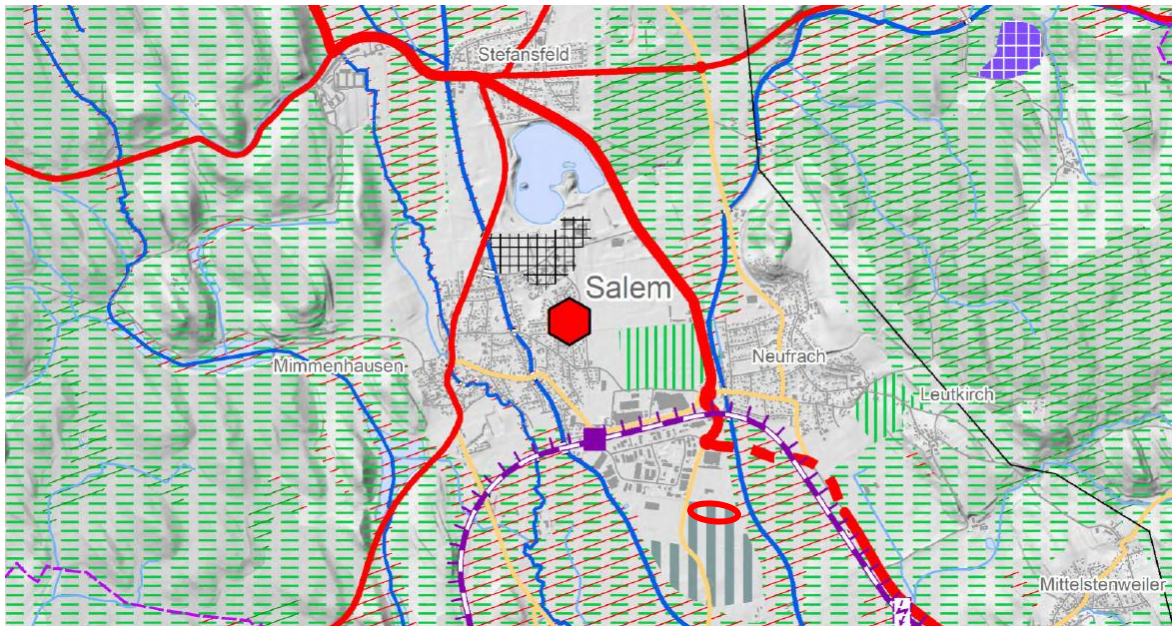


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (2023). Plangebiet rot umrandet, unmaßstäblich.

### Fotodokumentation



Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Bildhintergrund sind die Gehölze entlang der Deggenhauser Aach zu erkennen, die östlich an das Plangebiet angrenzen



Die Kiefer ist als Naturdenkmal geschützt

## 3 Planung

### 3.1 Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens

Geplant ist die Ausweisung einer Gewerbebaufläche auf bisher landwirtschaftlichen Flächen (Acker). Damit soll die Errichtung eines Gewerbegebietes ermöglicht werden.

### 3.2 Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele

Landesentwicklungsplan (2002): Plangebietsspezifischen Aussagen werden nicht getroffen.

Regionalplan: Laut Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (2023) liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe. Das Gewerbegebiet wird somit aus dem Regionalplan entwickelt. Östlich angrenzend liegen ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und ein Regionaler Grünzug. Das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege schützt die Deggenhauser Aach und die östlich angrenzenden Flächen.

Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung)

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Im Süden sind ein landwirtschaftlicher Weg mit wassergebundenem Belag und eine Baumreihe vorhanden.

### 3.3 Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Versiegelung, Altlasten, Nutzung, Trennwirkungen

Die Fläche ist durch die angrenzende Kreisstraße, durch Lärm und Schadstoffe vorbelastet. Versiegelungen bestehen im Bereich des landwirtschaftlichen Weges. Ein Vorhandensein von Altlasten ist nicht ersichtlich.

### 3.4 Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens

Im Plangebiet: Im Süden des Plangebietes: „Schilfröhricht am Graben 'Rübacker' südlich Neufrach“ (Nr. 182214355486); das Biotop wird durch eine rd. 9 m breite Grünfläche geschützt. Deshalb ist nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.

Im Süden des Plangebietes liegt das Naturdenkmal „1 Kiefer, Pinus sylvestris“ (Nr. 84350520035). Diese wird erhalten und durch eine ca. 9 m breite Grünfläche geschützt.

Im Umfeld des Plangebietes: Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das „Bodenseehinterland zwischen Salem und Markdorf“ (Nr. 8221342), ca. 1,5 km westlich. Aufgrund der Entfernung besteht keine Betroffenheit über den Boden-, Luft- und Wasserpfad.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Salemer Klosterweiher“ (Nr. 8221401) liegt ca. 1,5 km westlich. Aufgrund der Entfernung besteht keine Betroffenheit über den Boden-, Luft- und Wasserpfad.

Rd. 1,2 km westlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Salem-Killenweiher“ (Nr. 4.35.030), aufgrund der Entfernung und fehlenden Sichtbarkeit besteht ebenfalls keine Betroffenheit.

## 4 Sinnvolle Alternativen (Darstellung und Beurteilung)

Eine Standortalternativenprüfung hat bereits auf Regionalplan-Ebene stattgefunden. Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe. Es handelt sich um eine direkte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. An anderer Stelle in Salem sind keine geplanten Gewerbebauflächen im FNP vorhanden. Es erfolgt kein Eingriff in sensible Bereiche.

Alternative Baukonzepte wurden geprüft. Das gewählte Konzept schont sensible Bereiche (Naturdenkmal, geschützte Biotop) und schafft umfangreiche Grünstrukturen, die das Plangebiet gliedern. Zudem wird die HQ100-Fläche von der Bebauung ausgenommen. Die verbleibenden Gewerbebauflächen werden bestmöglich ausgenutzt.

## 5 Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung

Schutzgut	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Auswirkungsintensität
Mensch	Lärm- und Stoffimmissionen sowie der LKW-Verkehr werden voraussichtlich ansteigen. Durch die umfangreiche Ausweisung von Grünflächen und die Pflanzung von Bäumen ist nicht mit erheblichen Veränderungen der Blickbeziehungen zu rechnen. Der östlich angrenzende Weg wird durch eine breite Grünfläche abgeschirmt und nicht erheblich beeinträchtigt.	•
Pflanzen / biologische Vielfalt	Die Bäume am südlichen Gebietsrand werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang müssen an gleicher Stelle Bäume nachgepflanzt werden. Zudem werden die Eingriffe durch die Neupflanzung von Bäumen und die Ausweisung umfangreicher Grünflächen gemindert. Unter Berücksichtigung der umfangreichen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und dem Erhalt der Bäume entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung.	•
Tiere	Da die im Süden vorhandene Baumreihe, sowie der Graben mit Ufer-Schilfröhricht erhalten werden ist nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auszugehen. Die Ausweisung umfangreicher Grünflächen im Westen, Süden und Osten, die zahlreichen Baumpflanzungen, sowie die Vorgaben zur Reduktion von Lichtemissionen, zur Gestaltung von Einfriedungen, zur Verringerung von Vogelschlag an Gebäuden und zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen minimieren zudem die negativen Wirkungen.	•
Fläche	Durch die Bebauung entstehen eine zusätzliche Versiegelung und eine zusätzliche Zerschneidungswirkung.	••
Boden	Durch das geplante Bauvorhaben werden insgesamt ca. 3 ha Boden neuversiegelt. Durch Vollversiegelung gehen sämtliche natürliche Bodenfunktionen dauerhaft und vollständig verloren. Bei möglichen Teilversiegelungen werden die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft eingeschränkt. Der Eingriff in den Boden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung für den Naturhaushalt dar.	•••
Wasser	Durch die Neuversiegelung von ca. 3 ha Fläche wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Eine Minimierung erfolgt durch die Anlage von Retentionsmulden. Aufgrund der hohen Filter- und Pufferfunktion der Böden und bei fachgerechtem Umgang mit wassergefährdeten Stoffen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Schadstoffe zu rechnen.	•
Luft / Klima	Mit der Versiegelung von ca. 3 ha zusätzlichen Flächen wird das Mikroklima im Plangebiet verändert. Mit steigendem Versiegelungsgrad ist mit einer verstärkten Aufheizung zu rechnen. Der Verlust der Kaltluftentstehungsfläche ist aufgrund der fehlenden Siedlungsrelevanz nicht erheblich. Eine Minimierung der Eingriffe erfolgt durch den Erhalt der Bäume im Süden des Plangebietes und die Ausweisung umfangreicher Grünflächen mit Gehölzpflanzungen. Zudem erfolgt die Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße.	•

Landschaft	Aufgrund der geringen Sichtbarkeit des geplanten Gewerbegebietes (Gehölze im Osten angrenzend und im Westen in rd. 250 m Entfernung, angrenzendes Gewerbe im Norden) entsteht nur ein Eingriff in das Landschaftsbild von geringer Intensität. Der Eingriff wird durch den Erhalt der Baumreihe im Süden und die geplanten Gehölzpflanzungen im Süden und Osten, die Baumreihe im Westen, sowie die umfangreiche Durchgrünung minimiert.	•
Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter sind im Plangebiet und seinem Wirkbereich nicht vorhanden. Die Ackerfläche stellt ein Sachgut für die Landwirtschaft dar. In der Flurbilanz 2022 wurde das Plangebiet wie die angrenzenden Flächen als Vorrangflur, Wertstufe I eingestuft. Hierbei handelt es sich um besonders landbauwürdige Flächen, die zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.	-  ••

Auswirkungsintensität: ••• hoch, •• mittel, • gering, - nicht zu erwarten, + positive Auswirkungen

## 6 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

Durch die folgenden geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft vermieden oder minimiert werden:

- V 1 Erhalt von Bäumen und Gehölzschutz mit ökolog. Baubegleitung während der Baumaßnahmen
- V 2 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall
- M 1 Schutz des Oberbodens
- M 2 Verwendung offenerporiger Beläge
- M 3 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall
- M 4 Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern
- M 5 Reduktion von Lichtemissionen
- M 6 Einfriedungen
- M 7 Verringerung von Vogelschlag an Gebäuden
- M 8 Verwendung von dezenten Farben für die Fassaden- und Dachgestaltung
- M 9 Dachbegrünung
- M 10 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- M 11 Baumpflanzungen
- M 12 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (ÖG1 bis ÖG3)
- M 13 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (F1)
- M 14 Gestaltung der Retentionsmulden und-gräben
- M 15 Verkehrsgrün

Voraussichtlicher Kompensationsbedarf

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Kompensation erfolgt durch die Zuordnung einer Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde.