

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute

21. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute im Bereich des Bebauungsplans „Lohbühl I – Erweiterung“, Gemarkung Bergatreute

Textteil

Entwurf | Stand: 15.04.2026

Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Lohbühl I – Erweiterung“, Gemeinde Bergatreute



GEGENSTAND

21. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute im Bereich des Bebauungsplans „Lohbühl I – Erweiterung“, Gemarkung Bergatreute
Textteil Entwurf | Stand: 15.04.2026

PLANENDE BEHÖRDE

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

Bad Waldsee-Bergatreute

Hauptstraße 12
88339 Bad Waldsee

Telefon: 07524 94-01
Telefax: 7524 94-1302

E-Mail: info@bad-waldsee.de
Web: www.bad-waldsee.de

Vertreten durch: Oberbürgermeister Matthias Henne

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Elisabeth Baum - M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Memmingen, den

Elisabeth Baum
M.Sc. Stadt- und Raumplanung

INHALTSVERZEICHNIS

A	Änderungsbereich 21.1: Neuausweisung Wohnbaufläche	6
1	Anlass, Erfordernis und Ziel der Änderung	6
2	Lage, Größe und Topografie des Änderungsbereichs	6
3	Aktuelle Nutzung des Änderungsbereiches	7
4	Darstellung Flächennutzungsplan	7
4.1	Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan)	7
4.2	Stand der Änderung (Änderungsdarstellung)	7
5	Übergeordnete Planungsvorgaben	8
5.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	8
5.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2023	11
6	Denkmalschutz	13
7	Erschließung	13
8	Immissionen	14
9	Umweltbelange	15
10	Begründung zur Änderung	15
11	Standortentscheidung und Alternativenprüfung	16
B	Änderungsbereiche 21.2 bis 21.10: Kompensationsflächen	18
1	Änderungsbereich 21.2: Kompensationsfläche	18
1.1	Anlass, Ziel und Beschreibung der Änderung	18
1.2	Darstellung Flächennutzungsplan	18
1.2.1	Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan)	18
1.2.2	Stand der Änderung (Änderungsdarstellung)	19
2	Änderungsbereich 21.3: Kompensationsfläche	19
2.1	Anlass, Ziel und Beschreibung der Änderung	19
2.2	Darstellung Flächennutzungsplan	20
2.2.1	Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan)	20
2.2.2	Stand der Änderung (Änderungsdarstellung)	20
3	Änderungsbereich 21.4: Kompensationsfläche	21
3.1	Anlass, Ziel und Beschreibung der Änderung	21
3.2	Darstellung Flächennutzungsplan	21
3.2.1	Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan)	21

3.2.2	Stand der Änderung (Änderungsdarstellung)	21
4	Änderungsbereich 21.5: Kompensationsfläche	22
4.1	Anlass, Ziel und Beschreibung der Änderung	22
4.2	Darstellung Flächennutzungsplan	22
4.2.1	Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan)	22
4.2.2	Stand der Änderung (Änderungsdarstellung)	23
5	Änderungsbereich 21.6: Kompensationsfläche	23
5.1	Anlass, Ziel und Beschreibung der Änderung	23
5.2	Darstellung Flächennutzungsplan	24
5.2.1	Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan)	24
5.2.2	Stand der Änderung (Änderungsdarstellung)	24
6	Änderungsbereich 21.7: Kompensationsfläche	25
6.1	Anlass, Ziel und Beschreibung der Änderung	25
6.2	Darstellung Flächennutzungsplan	25
6.2.1	Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan)	25
6.2.2	Stand der Änderung (Änderungsdarstellung)	25
7	Änderungsbereiche 21.8, 21.9 und 21.10: Kompensationsflächen (OT Abetsweiler)	26
7.1	Anlass, Ziel und Beschreibung der Änderung	26
7.2	Darstellung Flächennutzungsplan	26
7.2.1	Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan)	26
7.2.2	Stand der Änderung (Änderungsdarstellung)	27
8	Umweltbelange Änderungsbereiche 21.2 – 21.10: Kompensationsflächen	27
C	Nachweis Wohnbauflächenbedarf	28
1	Bedarfsberechnung	28
2	Regionale sowie örtliche Besonderheiten	29
D	Verfahrensvermerke zur 21. Flächennutzungsplanänderung	32

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Derzeit gültiger Flächennutzungsplan, Änderungsbereich 21.1 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	7
Abbildung 2:	Flächennutzungsplanänderung, Änderungsbereich 21.1 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	8
Abbildung 3:	Ausschnitt Landesentwicklungsachsen LEP 2002 (ohne Maßstab)	9
Abbildung 4:	Ausschnitt Raumkategorie LEP 2002 (ohne Maßstab)	9
Abbildung 5:	Ausschnitt Strukturkarte RP Bodensee-Oberschwaben 2023	11
Abbildung 6:	Ausschnitt Raumnutzungskarte RP Bodensee-Oberschwaben 2023	13
Abbildung 7:	Derzeit gültiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich 21.2 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	19
Abbildung 8:	Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich 21.2 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	19
Abbildung 9:	Derzeit gültiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich 21.3 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	20
Abbildung 10:	Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich 21.3 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	20
Abbildung 11:	Derzeit gültiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich 21.4 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	21
Abbildung 12:	Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich 21.4 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	22
Abbildung 13:	Derzeit gültiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich 21.5 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	23
Abbildung 14:	Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich 21.5 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	23
Abbildung 15:	Derzeit gültiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich 21.6 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	24
Abbildung 16:	Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich 21.6 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	24
Abbildung 17:	Derzeit gültiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich 21.7 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	25
Abbildung 18:	Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich 21.7 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	26
Abbildung 19:	Derzeit gültiger Flächennutzungsplan Änderungsbereiche 21.8, 21.9 und 21.10 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	27
Abbildung 20:	Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereiche 21.8, 21.19 und 21.10 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	27

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Orientierungswerte für die Mindestbruttowohndichte nach Regionalplan	12
------------	--	----

A ÄNDERUNGSBEREICH 21.1: NEUAUSWEISUNG WOHNBAU- FLÄCHE

1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Änderung

Die Gemeinde Bergatreute plant die baurechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Neubaugebietes Lohbühl I, nördlich der Roßberger Straße zu schaffen und hat hierzu die Aufstellung der erforderlichen Bebauungsplanänderung (Bebauungsplan mit Grünordnung „Lohbühl I – Erweiterung, Gemeinde Bergatreute) beschlossen.

Wie bereits im angrenzenden Bereich Lohbühl I, hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, unterschiedliche Wohnformen (verdichtete Bauformen, Einfamilienhäuser) miteinander zu kombinieren, um dem Bedarf an Wohnraum möglichst flächensparend gerecht zu werden. Aufgrund der hohen landschaftlichen Wertigkeit in diesem Bereich wird zudem auf eine harmonische Integration in die umgebende Landschaft geachtet. Die Planung soll so angelegt sein, dass eine bedarfsgerechte Realisierung in mehreren Bauabschnitten möglich ist. Der Gemeinde ist es ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich den Bedarf an Wohnraum unter den genannten Zielsetzungen zu decken.

Nachdem für die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes bislang unbeplante Außenbereichsflächen überplant werden sollen, kann kein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB angewandt werden, sondern es ist ein Regelverfahren erforderlich. Dies bedingt eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Lohbühl I - Erweiterung“ der Gemeinde Bergatreute der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute zum 21. Mal geändert und an die geplante Nutzung angepasst.

2 Lage, Größe und Topografie des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung liegt am nordöstlichen Rand der Gemeinde Bergatreute (Landkreis Ravensburg), nördlich der Roßberger Straße/L314 und hat eine Größe von ca. 3,38 ha. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücks-Nummern 932/1, 932/2, 932/3, 952 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nummern 951, 2070 und 2070/3 der Gemarkung Bergatreute.

Sowohl westlich als auch süd-östlich grenzen bereits bestehende Wohngebiete an den Geltungsbereich an. In nördlicher Richtung befinden sich vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie in gewisser Entfernung vereinzelte landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich. Süd-westlich grenzen Grünflächen an den Geltungsbereich, hinter welchen sich der Ortskern von Bergatreute befindet. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze fließt zudem der Tobelbach.

Das westliche Plangebiet ähnelt topographisch einem sehr flachen Hügel und ist demnach leicht in alle Richtungen abfallend. Östlich ist das Plangebiet eher eben und liegt höher als der westliche Teil. Der höchste Punkt liegt auf ca. 608,00 m ü. NHN und der niedrigste Punkt auf 600,00 m ü. NHN.

3 Aktuelle Nutzung des Änderungsbereiches

Derzeit wird das Plangebiet vorwiegend als Grünlandfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zudem stehen vereinzelt Bäume bzw. Gehölze (Streuobst, Nadelgehölze) im Geltungsbereich. Das Flurgrundstück mit der Flurnummer 932/3 wird im rechtskräftigen Bebauungsplan „Lohbühl I“ als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) mit geplanter variabler Baumbepflanzung festgesetzt. Diese wurde nicht umgesetzt und wird aktuell unverändert landwirtschaftlich genutzt. Diese Fläche wird im Zuge der gegenständlichen Bauleitplanung mit überplant.

4 Darstellung Flächennutzungsplan

4.1 Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan)

Derzeit stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan im entsprechenden Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Diese werden durch eine dargestellte (geplante) Gemeindestraße getrennt. Auch ist eine Grünfläche dargestellt, die im Zuge des Baugebietes „Lohbühl I“ als solche überplant wurde. Im Süd-Osten grenzt das Wohngebiet (W) „Lohbühl I“ an, im Westen und Südwesten überwiegt neben landwirtschaftlichen Nutzflächen Mischnutzung, Flächen für Gemeinbedarf sowie Wohnnutzung (W). Nach Norden und Nordosten sind alle benachbarten Flächen des Plangebiets ebenfalls für die Landwirtschaft vorgesehen.

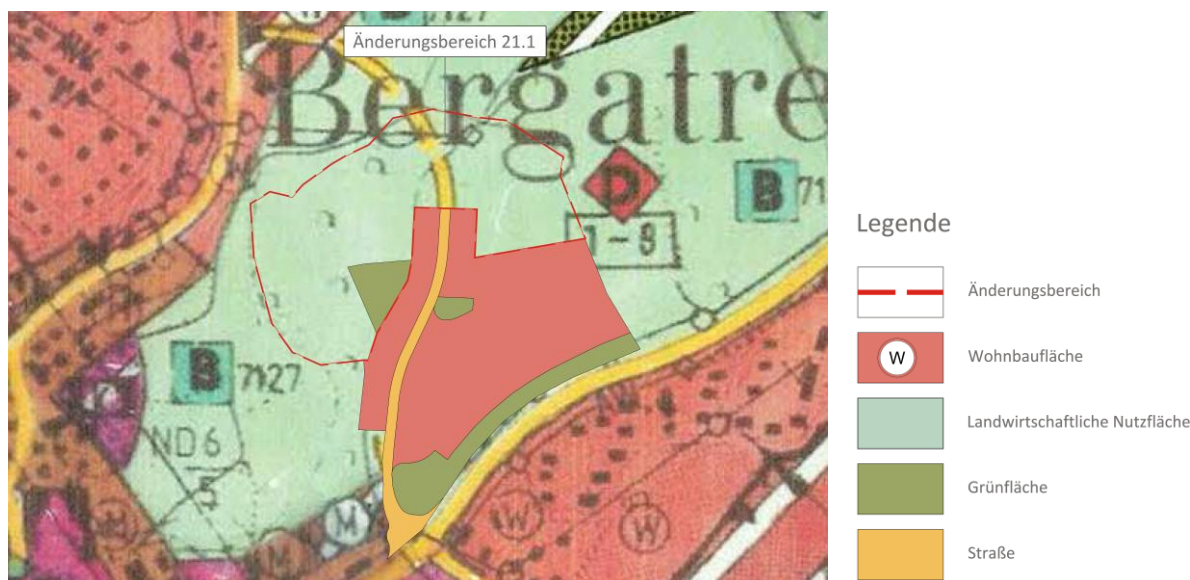


Abbildung 1: Derzeit gültiger Flächennutzungsplan, Änderungsbereich 21.1 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

4.2 Stand der Änderung (Änderungsdarstellung)

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Lohbühl I – Erweiterung“ der Gemeinde Bergatreute wird die folgende Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt (Größe Geltungsbereich ca. 3,70 ha): Wohnbaufläche (W) gem. 4 BauNVO mit ca. 3,38 ha. Die geplante

Übergeordnete Planungsvorgaben

Gemeindestraße wird als solche nach Norden erweitert (ca. 815 m² / 0,082 ha). Die Grünfläche, die im Zuge des Baugebietes „Lohbühl I“ entwickelt werden sollte, ist in Ihrer Form und Situierung verändert worden (ca. 1.620 m² / 0,162 ha). Sie soll einer wirksamen inneren Durchgrünung der Bauflächen dienen. Ansonsten ist eine Wohnbaufläche inkl. der erforderlichen Erschließung geplant. Nach Norden wird eine Ortsrandeingrünung (ca. 736 m² / 0,074 ha) dargestellt, welche dokumentiert, dass die Siedlungsentwicklung in diese Richtung abgeschlossen ist und sanft in die umgebende Landschaft eingebunden werden soll.

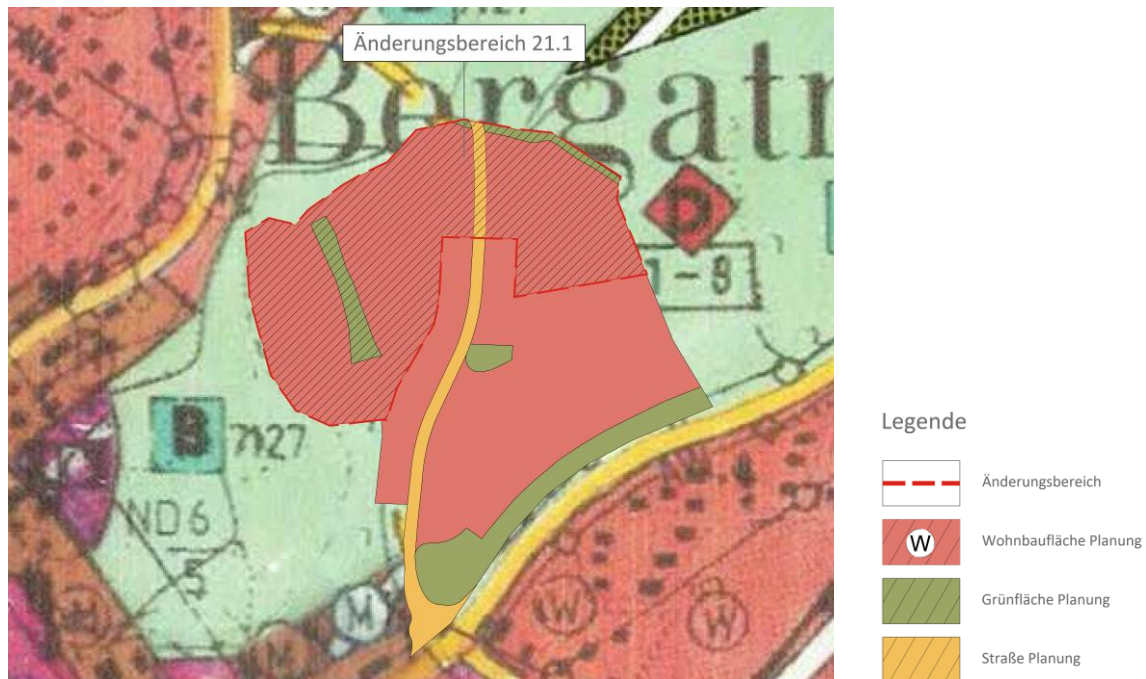


Abbildung 2: Flächennutzungsplanänderung, Änderungsbereich 21.1 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) soll maßgeblich zur Orientierung für die räumliche Entwicklung in Baden-Württemberg herangezogen werden. In diesem ist die Gemeinde Bergatreute innerhalb der Region Bodensee-Oberschwaben und dem Mittelbereich Bad Waldsee verortet. Sie befindet sich unweit des Oberzentrums Weingarten, das Teil des Mehrfachoberzentrums Friedrichshafen, Ravensburg und Weingarten ist. Zudem verläuft die Landesentwicklungsachse Friedrichshafen – Ulm (Abschnitt Weingarten – Bad Waldsee) in nächster Nähe zur Gemeinde.

Übergeordnete Planungsvorgaben

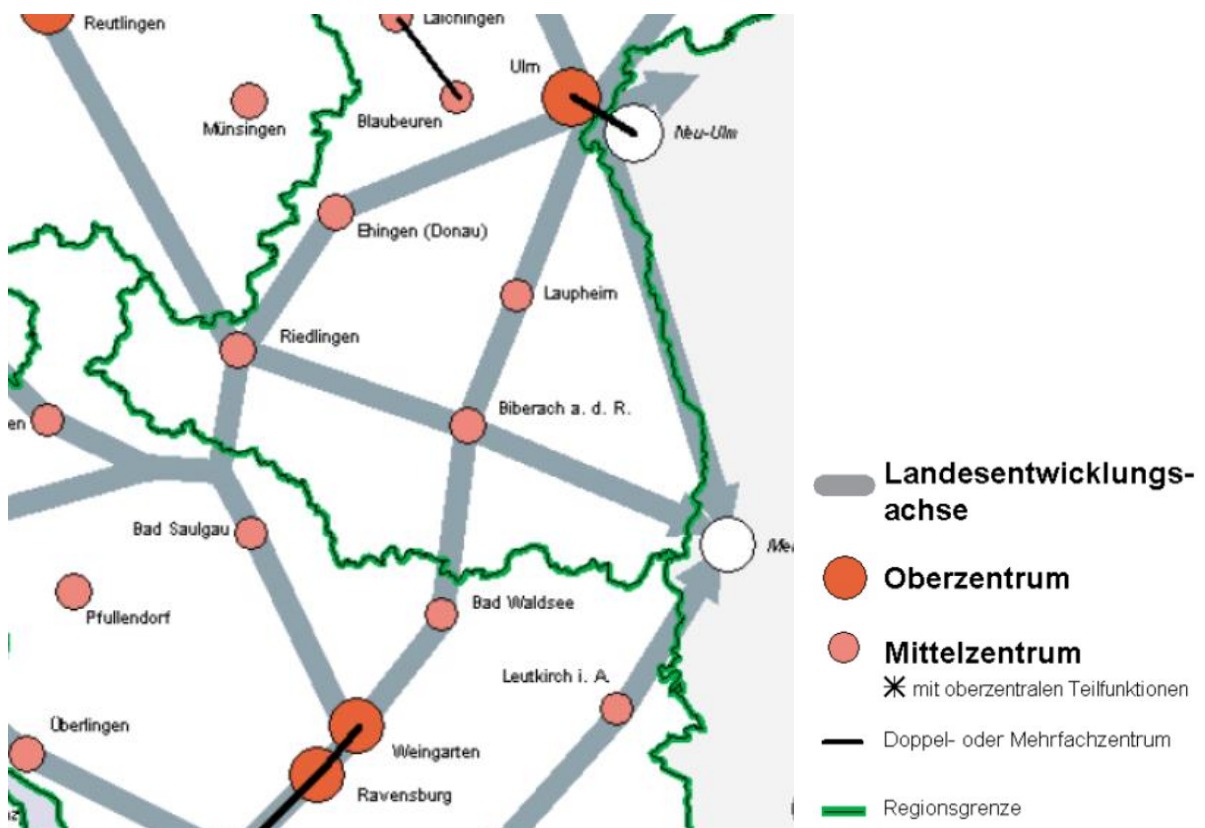


Abbildung 3: Ausschnitt Landesentwicklungsachsen LEP 2002 (ohne Maßstab)

Bergatreute ist laut LEP der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet. Diese Gebietskategorie ist im LEP definiert als „großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil“ (LEP 2.1.1).

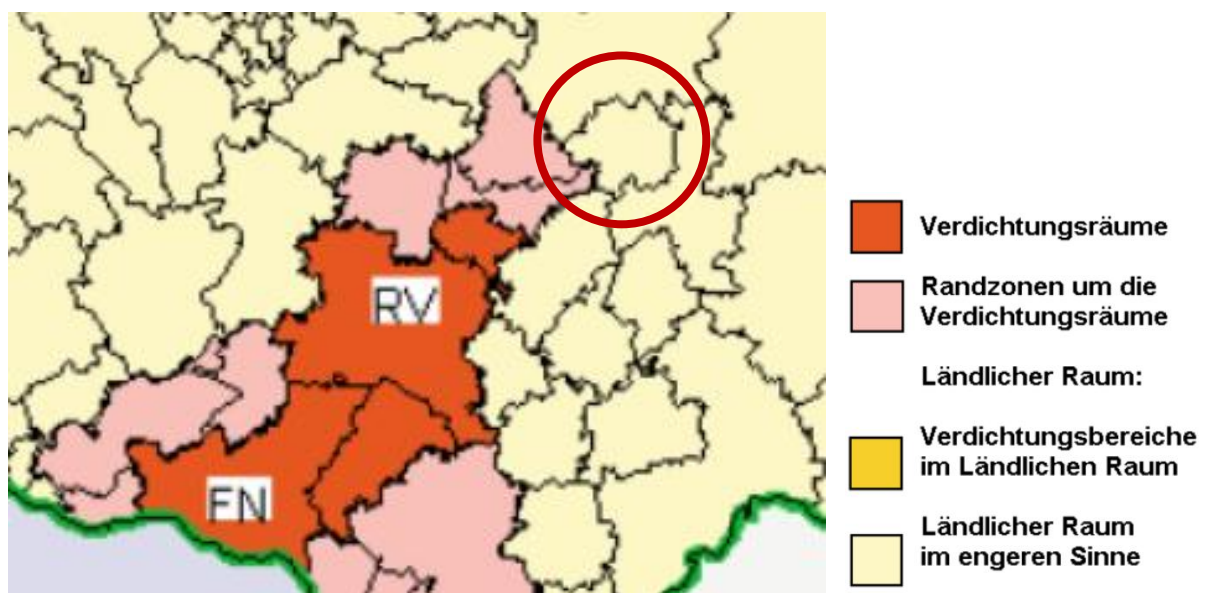


Abbildung 4: Ausschnitt Raumkategorie LEP 2002 (ohne Maßstab)

Übergeordnete Planungsvorgaben

Grundsätzlich sollen alle Teilräume des Landes „gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur“ bieten, wobei „eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum“ (LEP 1.2 G) unter anderem entscheidend ist. Zudem soll „der Ländliche Raum [...] als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung“ (LEP 2.4.1 G) gestärkt werden. Der „Ländlichen Raum im engeren Sinn“ ist dabei so zu entwickeln, dass „günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt“ (LEP 2.4.3 G) werden.

Der „angemessene[n] Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung“ soll vorwiegend „durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung“ (LEP 1.4 G) begegnet werden. Der Schwerpunkt der Versorgung liegt auf „vorhandene[n] Wohngebiete[n]“ und der Ausschöpfung „innerörtliche[r] Möglichkeiten der Wohnraumbeschaffung“ (LEP 3.2.2 G). Dennoch „notwendige Siedlungserweiterungen sollen sich in Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und in Flächen sparender Form verwirklicht werden“ (LEP 1.4 G bzw. vgl. LEP 3.2.4 G).

Die „Wechselwirkungen zwischen Siedlungsentwicklung und Verkehr“ erfordern zudem Beachtung. „Zuordnung und Mischung der verkehrsrelevanten Raumnutzungen [sollen] das Prinzip der kurzen Wege verfolgen“ (LEP 4.1.1 G). Es soll auch auf eine Anbindung an den ÖPNV geachtet werden (vgl. LEP 2.4.1.1 G).

Der gegenständliche Bebauungsplan dient der Bereitstellung von stark nachgefragtem Wohnraum in der Gemeinde Bergatreute. Dadurch werden den Forderungen nach gleichwertigen Lebensverhältnissen in allen Teilräumen des Landes sowie der Stärkung des ländlichen Raums als Lebensraum mit eigenständiger Bedeutung Rechnung getragen.

Zwar handelt es sich nicht um Wohnungsbau im Bestand bzw. im Innenbereich, jedoch sind die innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten für Vorhaben dieser Größenordnung ausgeschöpft und eine Siedlungserweiterung notwendig (näheres hierzu ist dem Kapitel 11 „Standortentscheidung und Alternativenprüfung“ zu entnehmen). Mit dem gegenständlichen Vorhaben wird der Siedlungskörper von Bergatreute abgerundet. Mit der Siedlungsentwicklung soll ein städtebaulicher Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung im Norden bzw. Nordwesten erzielt werden (Arrondierung). Durch die räumliche Nähe zum Kindergarten, zum Lebensmittelmarkt und zur Ortsmitte wird auf diese Weise das Prinzip der kurzen Wege angestrebt. Eine fußläufige Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gegeben.

Auf eine ressourcenschonende Bauweise und eine flächensparende Entwicklung des Plangebietes ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu achten. Auch das verträgliche Eingliedern in die Landschaft wird durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt.

Insofern werden durch die Planung die Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes eingehalten.

5.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2023

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (RP) hat den Anspruch, als „Kursbuch der Region“ zu dienen und den Kommunen Orientierung und Rechtssicherheit in ihrer räumlichen Entwicklung zu bieten. Die Einstufung der Gemeinde Bergatreute als „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ (RP 2.1.3 N1) sowie die Zugehörigkeit zum Mittelzentrum Bad Waldsee (vgl. RP 2.2.2 N4) werden aus dem LEP des Landes Baden-Württemberg übernommen.

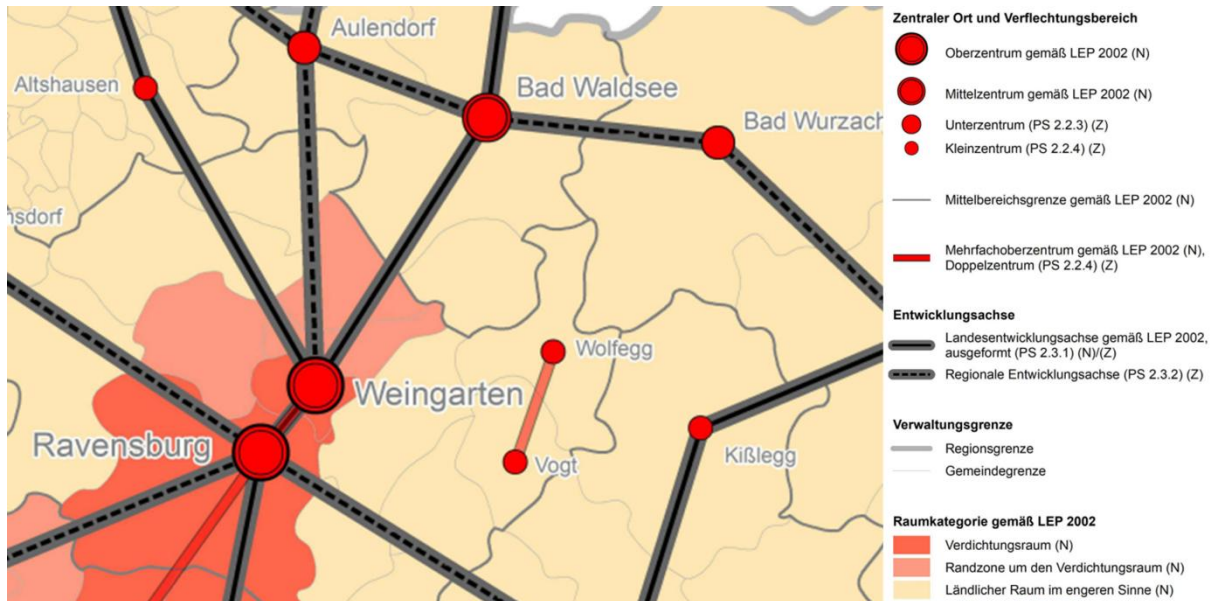


Abbildung 5: Ausschnitt Strukturkarte RP Bodensee-Oberschwaben 2023

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben priorisiert eine, sich an den „Erfordernissen des Klimawandels“ (RP 1.1 G4) orientierende, „ressourcenschonende“ (RP 2.1.3 G2) und Maßnahmen sowohl den Klimaschutz als auch die Klimaresilienz (vgl. RP 2.4.0 G5) betreffende Planung, insbesondere „bei der Erschließung neuer Bauflächen“ (RP 2.4.0 G5). Dabei soll unter anderem die „Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden“ (RP 1.1 G4).

Die Inanspruchnahme neuer Flächen ist durch „die Aktivierung innerörtlicher Potentiale [...] sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessene verdichtete Bauweise zu verringern“ (RP 2.4.0 Z2). Zudem sollen „verkehrsbedingte[n] Belastungen“ sowie zusätzlichem MIV durch entsprechende „kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen“ (RP 2.4.0 N6) entgegengewirkt werden.

Siedlungsentwicklungen sollen sich möglichst auf Siedlungsbereiche bzw. Schwerpunkte des Wohnungsbaus konzentrieren (vgl. RP 2.4.0.Z1), wobei dennoch ein „quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot“ (RP 2.5.0 G1) für die gesamte Region sichergestellt werden soll.

Ein weiteres Thema, welches auf landesplanerischer aber auch regionalplanerischer Ebene zunehmend an Bedeutung gewinnt, ist die Forderung des Flächensparens bei der Planung neuer Bauvorhaben. Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen für alle Neubebauungen legt der Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben folgende Orientierungswerte für die Mindestbruttowohndichte fest:

Tabelle 1: Orientierungswerte für die Mindestbruttowohndichte nach Regionalplan

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)	
	Verdichtungsraum u. Randzone	Ländlicher Raum i.e.S.
Oberzentrum	90	-
Mittelzentrum	80	70
Untzentrum	70	60
Kleinzentrum	60	50
Sonstige	50	45

Für die Gemeinde Bergatreute gilt durch die Zuordnung zur Gebietskategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“, dass in neu geplanten Wohngebieten 45 Einwohner pro Hektar nachgewiesen werden müssen. Da das Plangebiet „Lohbühl I - Erweiterung“ eine Fläche von rund 3,70 ha umfasst, ist daher mit einer Wohnnutzung von rund 167 Einwohnern im Plangebiet auszugehen. Um vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Wandels ein Mehr-Generationen gerechtes Wohnen auf einem Grundstück sicherzustellen, werden im Geltungsbereich pro Wohngebäude zwei Wohneinheiten (für Hausgruppen pro Wohngebäude eine Wohneinheit) zugelassen. Die durchschnittliche Belegungsdichte beträgt in Bergatreute im Jahr 2023 rund 2,2 Einwohner pro Wohnung. Bei 54 Grundstücken im „Lohbühl I - Erweiterung“ ist daher mit einer Belegung von rund 227 Einwohnern im Plangebiet zu rechnen. Die im Regionalplan geforderte Bruttowohndichte wird damit um ca. 60 Einwohner überschritten. Aus Sicht der Gemeinde wird der neu geschaffene Wohnraum auf lange Sicht notwendig werden. Das Baugebiet soll in drei Bauabschnitten entwickelt werden, um den Wohnraumbedarf schrittweise und bedarfsgerecht decken zu können. Auch ist es der Gemeinde aus wirtschaftlichen (Kostensparnis bei Baurechtschaffung) und funktionalen Gründen (zusammenhängende und effiziente Verkehrs- und Erschließungsanlagen) ein großes Anliegen, ein gesamtheitliches Bauleitplanverfahren durchzuführen, welches nicht nur der kurzfristigen sondern auch der mittelfristigen Bedarfsdeckung dient.

Es spielt auch eine wichtige Rolle, dass Bergatreute im Einzugsgebiet der Kreisstadt Ravensburg (ca. 20 km Entfernung) und auch Weingarten liegt und auch dort der Wohnraum im Schussental nur begrenzt verfügbar ist. Generell weist das Schussental aufgrund der naturräumlichen und ökologischen Strukturen und Wertigkeiten wenig Möglichkeiten für großflächige Siedlungsentwicklungen auf, sodass der Siedlungsdruck aus den umliegenden Mittel- und Oberzentren – maßgeblich aus Weingarten/Ravensburg - in den Bereich von Bergatreute zunehmend spürbar vordringt.

Denkmalschutz

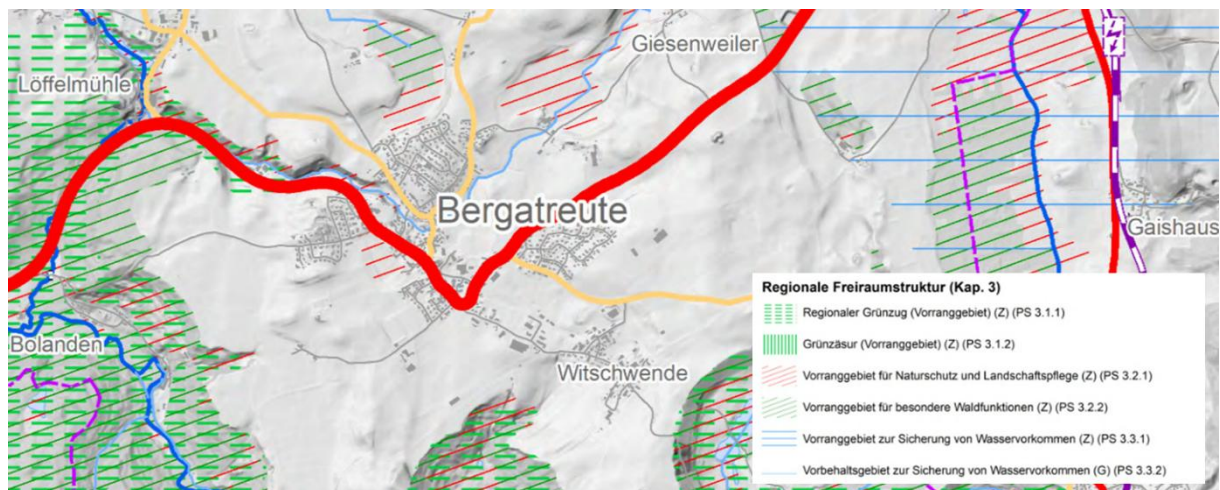


Abbildung 6: Ausschnitt Raumnutzungskarte RP Bodensee-Oberschwaben 2023

In der Nutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind zudem keine relevanten Ziele oder Grundsätze im Geltungsbereich bzw. in unmittelbarer Umgebung getroffen worden. Der gegenständliche Bebauungsplan berücksichtigt und formuliert sowohl klimaschützende als auch klimaanpassende Maßnahmen, die durch entsprechende Festsetzungen in der Satzung zum Ausdruck kommen.

Auch wenn die Gemeinde Bergatreute nicht als Siedlungsbereich eingestuft ist, sieht sich die Gemeinde in der Verantwortung der hohen Baulandfrage gerecht zu werden. Da der Gemeinde eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere durch junge ortsansässige Familien vorliegt, schafft die Gemeinde mit dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren Baurecht hierfür. Die innerörtlichen Wohnnutzungspotentiale werden einem Wohnraumbedarf dieser Größenordnung dabei nicht gerecht, weshalb eine Siedlungserweiterung im Außenbereich notwendig ist.

Durch die Planung wird den Zielsetzungen des Regionalplans entsprochen.

6 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

7 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets „Lohbühl I – Erweiterung“ wurde bereits im Zuge der Planung des vorangegangenen Bebauungsplanes „Lohbühl I“ berücksichtigt. Diese erfolgt über einen neuen Kreisverkehr im Süden und eine Erschließungsstraße (Lohbühl I) an deren nördlichen Ende derzeit ein Wendehammer liegt. Mit der Erweiterung des Wohngebietes und der Verlängerung der Straße wird der Wendehammer hinfällig und daher überplant. Die Erschließungsstraße mündet in die südlich situierte Roßberger Straße (L 314).

Über die Bushaltestelle „Bergatreute Feuerwehrhaus“ ist das Plangebiet (fußläufig) an den ÖPNV angebunden. Die Buslinie 31 verbindet den Ort stündlich mit Ravensburg und Wolfegg. Die

Immissionen

Erschließungsstraße (Lohbühl I) ist zudem mit einem 2,25 m breiten Gehweg ausgestattet, der eine sichere Verbindung in den Ortskern (ÖPNV, Nahversorger, Kindertagesstätte, Schule, etc.) ermöglicht.

8 Immissionen

Das Plangebiet liegt angrenzend an bestehende Wohngebiete sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Baugebiet soll als Wohngebiet mit den zulässigen Orientierungswerten entwickelt werden. In der näheren Umgebung sind keine Gewerbebetriebe vorhanden. Jedoch wirken auf das Plangebiet verschiedene Lärmimmissionen ein, diese sind:

- Verkehrslärm L 314

Unweit des Plangebiets in ca. 600 m südlicher Entfernung befindet sich die Roßberger Straße bzw. Landesstraße L 314. Im Rahmen des damals aufgestellten Bebauungsplans Lohbühl I wurde eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen im damaligen Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 04.02.2019).

Der Konflikt wurde durch die Festsetzung und bereits Errichtung einer zeitlich und räumlich vorgelagerten, durchgehenden aktiven Lärmschutzmaßnahme entlang der Landesstraße L 314, bestehend aus Garagen und Wandelementen mit einer mittleren von mindestens 4,00 m entschärft.

Zusätzlich wurden passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen) im Bebauungsplan Lohbühl I vorgeschrieben. Durch die vorgenannten Maßnahmen konnten die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Nachdem sich das Erweiterungsgebiet nordwestlichen Bereich an das Bestandsgebiet anschließt vergrößert sich der Abstand zur L 314 deutlich. Es ist somit von einer grundsätzlichen Machbarkeit des Vorhabens an diesem Standort auszugehen.

- Landwirtschaftliche Betriebe

Es bestehen eine Biogasanlage und landwirtschaftliche Betriebe auf den Flurgrundstücken 959/3 und 959/9 sowie 963/2 (Milchviehbetrieb) mit Fahrsilo nach Norden bzw. Osten. Das Plangebiet und die landwirtschaftlichen Betriebe liegen mindestens 250m voneinander entfernt. Die Fahrsilos liegen im rückwärtigen, weiter nördlich bzw. östlich und liegenden Bereich der landwirtschaftlichen Gebäude.

Zusätzlich befindet sich in Südwestlicher Lage, sehr zentrumsnah ein landwirtschaftlicher Betrieb auf dem Flurstück 898 mit ca. 15 Stück Jungvieh. Das Plangebiet und der landwirtschaftliche Betrieb liegen ca. 250 m entfernt voneinander.

Vor dem Hintergrund der Betriebsarten, räumlichen Lage und Entfernungen zueinander sind keine Konflikte zwischen Landwirtschaft und der geplanten Wohnnutzung erkennbar.

- Schützenhaus

Auf dem Flurstück 960 befindet sich ein Schützenhaus, welches rund ca. 200 m vom nordöstlichen Geltungsbereich entfernt liegt. Innerhalb des Gebäudes finden an einzelnen Wochentagen abends

Umweltbelange

zwischen 18 und ca. 21 Uhr Trainings oder Wettkämpfe statt; Bogenschießen findet auch außerhalb des Gebäudes statt.

Die Stellplätze befinden sich im Westen des Vereinsheimes. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Bestandswohnhaus.

Aufgrund der Entfernung (< 200 m zum Wohnbaugebiet), der genannten Trainings- und Wettkampfzeiten (nicht zwischen 6 und 22 Uhr) sowie der Verträglichkeit mit der unmittelbar angrenzenden Bestandswohnnutzung ist von keiner Belastung auf das neue Wohngebiet auszugehen.

Fazit

Somit sind weder betrieblich noch verkehrsbedingt erkennbare Emissionsquellen vorhanden, welche die zulässige Nutzungsart beeinträchtigen würden bzw. welche durch ein Allgemeines Wohngebiet an diesem Standort beeinträchtigt werden könnten.

Die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzung zu keiner Einschränkung für das Baugebiet führen wird, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmemissionen als ortsüblich zu bewerten und entsprechend zu dulden sind.

9 Umweltbelange

Eine ausführliche Betrachtung der Schutzgüter erfolgt auf Ebene des Umweltberichtes.

10 Begründung zur Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Erweiterung einer bestehenden Wohnbaufläche im Gemeindegebiet von Bergatreute. Das Grundstück der Erweiterung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde noch als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Die Darstellung entspricht an dieser Stelle nicht der künftigen Nutzung. Durch die Aufnahme der Flächen in den Änderungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans steuert die Gemeinde die künftige Entwicklung am östlichen Ortsrand.

Laut amtlicher Statistik hat die Gemeinde Bergatreute aktuell (2023) 3.275 Einwohner. Für das Jahr 2040 wird ein Anstieg der Bevölkerungszahl auf 3.341 Einwohner (mit Wanderung) erwartet und spiegelt somit den lokal und regional vorhandenen Wachstumstrend wider. Die Gemeinde Bergatreute soll auch zukünftig für junge Familien attraktiv gehalten und in diese Richtung weiterentwickelt werden. Dies ist notwendig, um auch weiterhin mittel- und langfristig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur erhalten zu können. Auf Grund der bestehenden und in der Ortsmitte, nahe des Baugebietes, am stärksten entwickelte Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Banken, Kirche, Lebensmittelgeschäft, etc.) im Hauptort sollen die Entwicklungsflächen hier aufgewertet werden.

Weitere Kriterien für die Wahl des Standorts sind eine direkte verkehrliche Anbindung an die Straße „Schiller Straße“, die Möglichkeit an bereits bestehende Leitungen (Ver-/Entsorgung) anzuschließen,

Standortentscheidung und Alternativenprüfung

die vorhandenen Parkplätze sowie die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Darüber hinaus sind die Flächen bereits gesichert und auch keine Schutzgebiete betroffen bzw. tangiert.

Die Gemeinde Bergatreute plant im Hauptort Bergatreute zur Kompensation eine Vielzahl an Flächen, die bislang als Wohnbaubereiche dargestellt sind, aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen. Ferner sieht die Gemeinde im Ortsteil Abetsweiler die Herausnahme einer Mischbaufläche aus dem bestehenden rechtskräftigen Flächennutzungsplan, die als Kompensationsfläche dienen soll (siehe nachfolgendes Kapitel B) vor. Eine ausführliche Beschreibung hierzu ist dem entsprechenden Kapitel „Kompensationsflächen“ zu entnehmen.

Durch die vorliegende Planung nutzt die Gemeinde Bergatreute Nachverdichtungsmöglichkeiten und ändert hierfür den Flächennutzungsplan.

11 Standortentscheidung und Alternativenprüfung

Alternativenprüfung/Kriterien für die Wahl des Standorts:

- Die Fläche ist hinsichtlich Größe, Lage und Anbindung geeignet, eine wirtschaftlich tragfähige und funktionale Baulandentwicklung zu betreiben (Erschließungsaufwand)
- Erschließung direkt an vorhandene Leitungen (Ver-/Entsorgung) möglich
- Zuwegung vorhanden, es ist nur die innere Erschließung erforderlich
- Sehr gute und direkte fußläufige Anbindung an zentrale Versorgungseinrichtungen und öffentliche Infrastruktur
- Direkte verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist gesichert
- Bestand ist durch die benachbarten Wohnbereiche bereits visuell vorbelastet; der Standort erfährt durch die Nachnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche eine städtebauliche Aufwertung/Erweiterung
- Fortsetzung einer gewachsenen Struktur
- Keine Schutzgebiete werden betroffen bzw. tangiert, geringere Belastung von Schutzgütern
- Flächenverfügbarkeit gesichert

Die Wahl auf die gegenständliche Fläche begründet sich aus der besonderen Eignung der Fläche hinsichtlich der zentralen Lage und der guten Anbindung wohl an das übergeordnete Verkehrsnetz als auch an die vorhandenen Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Wasser-, Abwasser).

Ergänzend weist das Areal im Bestand keine überdurchschnittliche ökologische Wertigkeit auf:

Es sind keine Schutzgebiete (Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungs-, FFH-Gebiete, amtlich kartierte Biotope usw.) betroffen bzw. werden tangiert. Insgesamt liegen bei den meisten Schutzgütern nur geringe bis mittlere projektbedingte Auswirkungen auf die Umwelt vor, die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden mit hoch bewertet.

Standortentscheidung und Alternativenprüfung

Auch die landwirtschaftliche Wertigkeit ist hinsichtlich Lage, Topographie und Ausstattung allenfalls als mittel einzustufen (wohnnah, hängige, Grünlandflächen).

Ein weiterer wesentlicher Grund für die Standortwahl ist die Lage innerhalb eines Gebietes, in dem auf Flächennutzungsplanebene bereits eine Entwicklung in Form einer Verbindungsstraße geplant ist. Unter Berücksichtigung dieser Sachverhalte drängen sich aktuell keine alternativen Standorte innerhalb des Gemeindegebietes von Bergatreute auf, welche mit einem geringeren Eingriff verbunden wären.

B ÄNDERUNGSBEREICHE 21.2 BIS 21.10: KOMPENSATIONSFLÄCHEN

Um die Inanspruchnahme für die neue Wohnbaufläche flächenmäßig zu kompensieren, hat sich die Gemeinde in einem bewussten Entscheidungsprozess damit auseinandergesetzt, an anderen Stellen Flächen aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen, welche aus Sicht der Gemeinde vor dem Hintergrund der Verfügbarkeit, Erschließung, Vorbelastung bzw. Nachbarschaftsschutz etc. sich nicht für kommunale Wohnbauentwicklung eignen. Nachfolgend sind diese Flächen im Einzelnen aufgeführt.

1 Änderungsbereich 21.2: Kompensationsfläche

1.1 Anlass, Ziel und Beschreibung der Änderung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung liegt im Norden der Gemeinde Bergatreute (Landkreis Ravensburg), westlich der Friedhofstraße und hat eine Größe von ca. 2.785 m² (0,3 ha). Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücks-Nummern 725/4 und 725/3 der Gemarkung Bergatreute.

Die Gemeinde Bergatreute möchte diese Fläche aus dem Flächennutzungsplan herausnehmen, da zukünftig keine weitere Bebauung in hinterer (zweiter) Reihe, u.a. aufgrund fehlender Erschließung, absehbar ist.

1.2 Darstellung Flächennutzungsplan

1.2.1 Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan)

Derzeit stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan im entsprechenden Bereich Wohnbauflächen dar. Nach Norden, Osten und Süden grenzen direkt Wohnbauflächen an. Weiter nach Norden grenzen Grünutzungen an, nach Osten die Friedhofstraße sowie weitere Wohnbauflächen, nach Süden Mischnutzungen und nach Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Änderungsbereich an.

Änderungsbereich 21.3: Kompensationsfläche

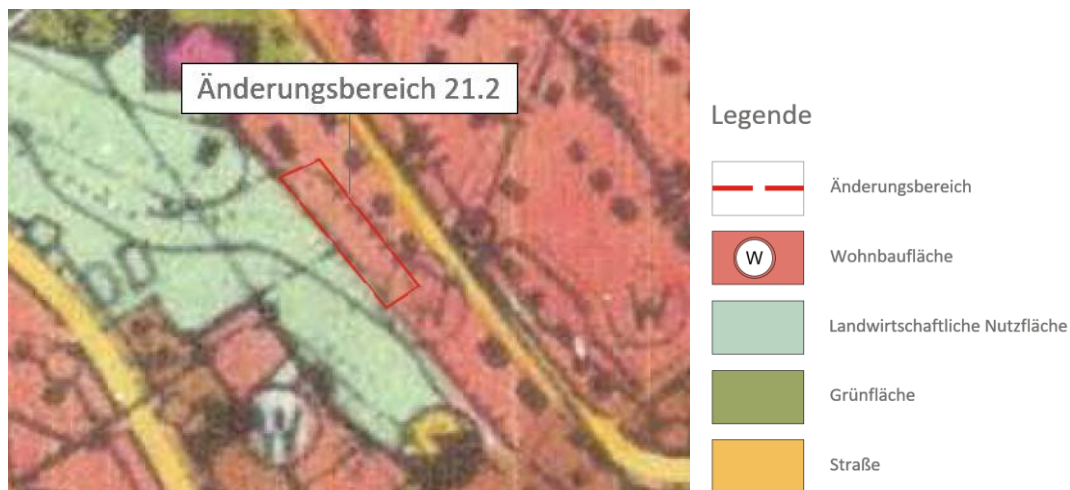


Abbildung 7: Derzeit gültiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich 21.2 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

1.2.2 Stand der Änderung (Änderungsdarstellung)

Zukünftig wird folgende Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt: landwirtschaftliche Fläche mit einer Größe von ca. 2.785 m².

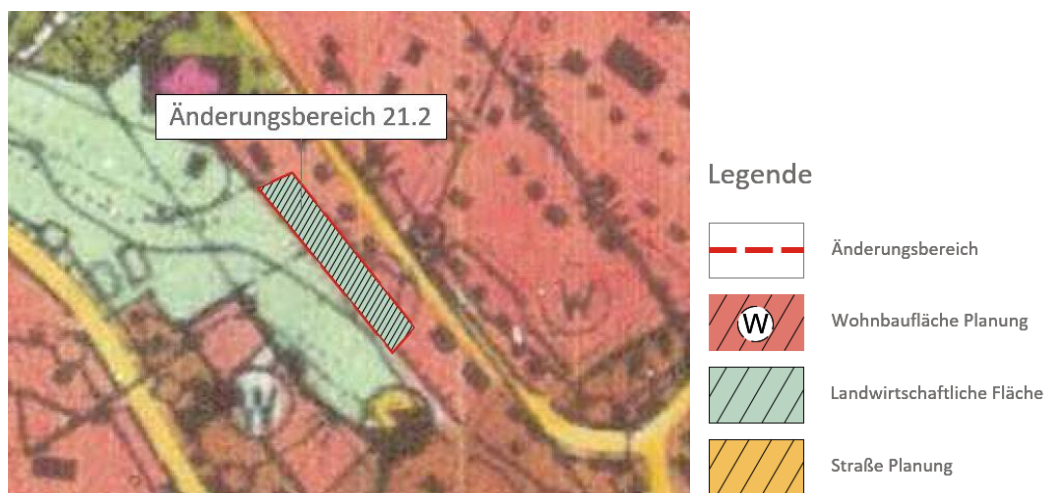


Abbildung 8: Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich 21.2 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

2 Änderungsbereich 21.3: Kompensationsfläche

2.1 Anlass, Ziel und Beschreibung der Änderung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung liegt im Norden der Gemeinde Bergatreute (Landkreis Ravensburg), südlich der Ravensburger Straße und hat eine Größe von ca. 2.000 m² (0,2 ha). Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücks-Nummern 743/11 und 743/10 der Gemarkung Bergatreute.

Änderungsbereich 21.3: Kompensationsfläche

Die Gemeinde Bergatreute möchte diese Fläche aus dem Flächennutzungsplan herausnehmen, da hier eine direkte Bebauung an der L314 aus u.a. lärmschutztechnischen Gründen nicht möglich ist.

2.2 Darstellung Flächennutzungsplan

2.2.1 Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan)

Derzeit stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan im entsprechenden Bereich Wohnbauflächen dar. Nach Süden grenzen direkt Wohnbauflächen an. Nach Norden grenzt die Ravensburger Straße an und darüber hinaus landwirtschaftliche Flächen. Nach Westen grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an.

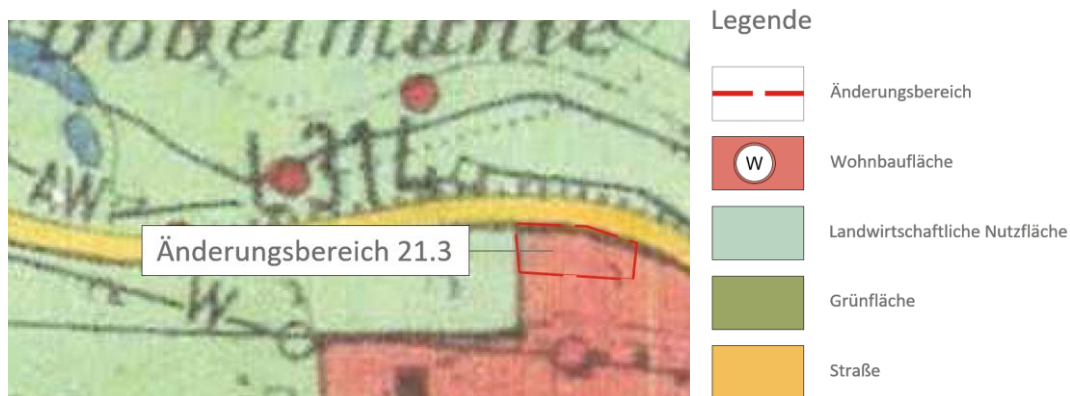


Abbildung 9: Derzeit gültiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich 21.3 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

2.2.2 Stand der Änderung (Änderungsdarstellung)

Zukünftig wird folgende Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt: landwirtschaftliche Fläche mit einer Größe von ca. 2.000 m².

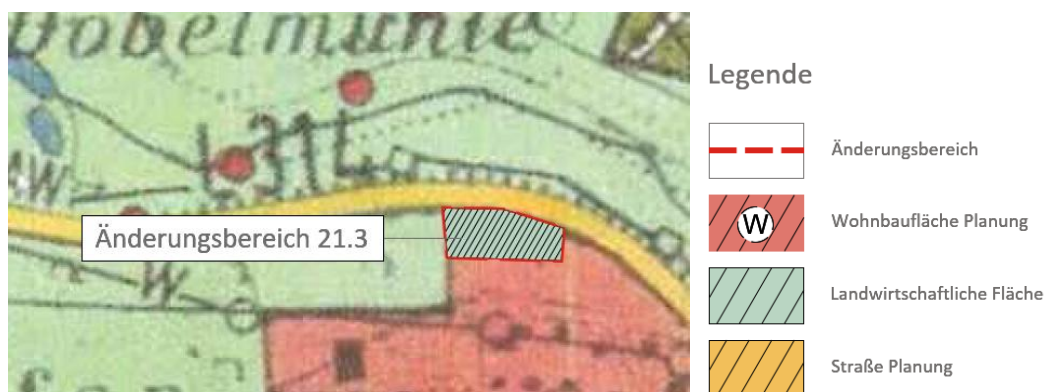


Abbildung 10: Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich 21.3 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

Änderungsbereich 21.4: Kompensationsfläche

3 Änderungsbereich 21.4: Kompensationsfläche

3.1 Anlass, Ziel und Beschreibung der Änderung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung liegt im Westen der Gemeinde Bergatreute (Landkreis Ravensburg), westlich der Welfenstraße und hat eine Größe von ca. 4.850 m² (0,5 ha). Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücks-Nummern 756/4 und 756/2 der Gemarkung Bergatreute.

Die Gemeinde Bergatreute möchte diese Fläche aus dem Flächennutzungsplan herausnehmen, da hier ein Großteil der Flächen mit Gehölzen und Bäumen bepflanzt ist, in die die Gemeinde aus artenschutzrechtlicher Sicht derzeit nicht eingreifen möchte. Zudem ist die Erschließung erschwert.

3.2 Darstellung Flächennutzungsplan

3.2.1 Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan)

Derzeit stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan im entsprechenden Bereich Wohnbauflächen dar. Nach Süden, Osten und Norden grenzen direkt Wohnbauflächen an. Nach Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

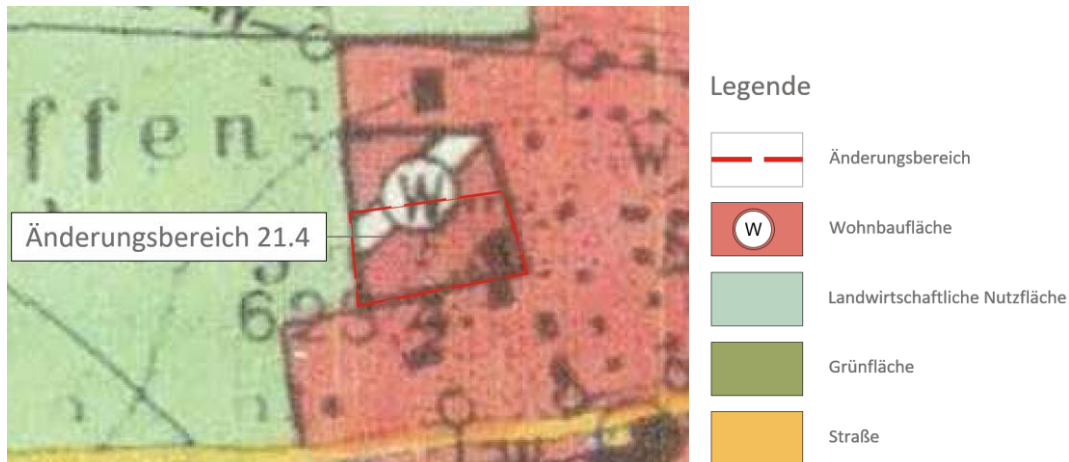


Abbildung 11: Derzeit gültiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich 21.4 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

3.2.2 Stand der Änderung (Änderungsdarstellung)

Zukünftig wird folgende Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt: landwirtschaftliche Fläche mit einer Größe von ca. 4.850 m².

Änderungsbereich 21.5: Kompensationsfläche



Abbildung 12: Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich 21.4 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

4 Änderungsbereich 21.5: Kompensationsfläche

4.1 Anlass, Ziel und Beschreibung der Änderung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung liegt im Südwesten der Gemeinde Bergatreute (Landkreis Ravensburg), im Bereich Baugebiet Pfaffenberg und hat eine Größe von ca. 4.818 m² (0,5 ha). Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücks-Nummern 859/9 und 859/10 der Gemarkung Bergatreute.

Die Gemeinde Bergatreute möchte diese Fläche aus dem Flächennutzungsplan herausnehmen. Aufgrund der Topographie (Hanglage) ist eine Bebauung an dieser Stelle erschwert. Zudem ist die Erschließung nicht gegeben.

4.2 Darstellung Flächennutzungsplan

4.2.1 Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan)

Derzeit stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan im entsprechenden Bereich Wohnbauflächen dar. Nach Norden grenzen direkt Wohnbauflächen an. Nach Westen, Süden und Südosten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Änderungsbereich 21.6: Kompensationsfläche

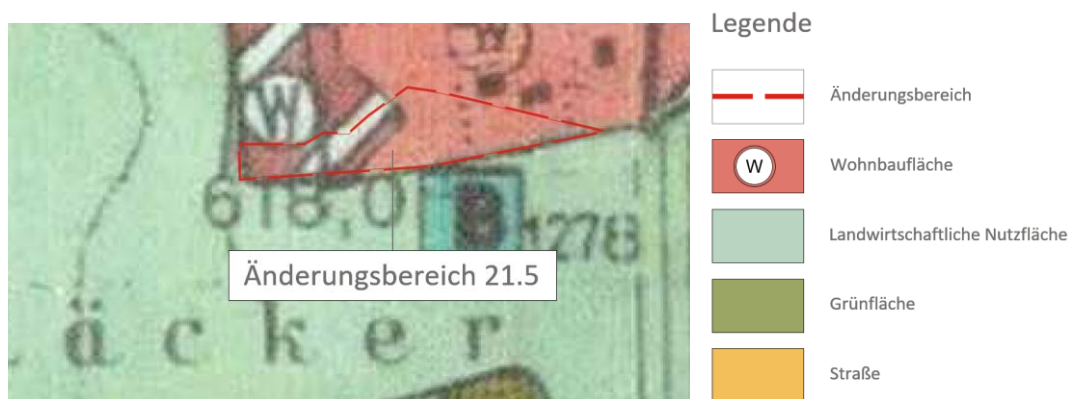


Abbildung 13: Derzeit gültiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich 21.5 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

4.2.2 Stand der Änderung (Änderungsdarstellung)

Zukünftig wird folgende Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt: landwirtschaftliche Fläche mit einer Größe von ca. 4.818 m².



Abbildung 14: Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich 21.5 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

5 Änderungsbereich 21.6: Kompensationsfläche

5.1 Anlass, Ziel und Beschreibung der Änderung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung liegt im Osten der Gemeinde Bergatreute (Landkreis Ravensburg), südöstlich des Baugebietes Ritzental und hat eine Größe von ca. 12.080 m² (1,2 ha). Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücks-Nummern 1776, 1777, 1778 und 1779 der Gemarkung Bergatreute.

Die Gemeinde Bergatreute möchte diese Fläche aus dem Flächennutzungsplan herausnehmen, da diese Erweiterung eine unverhältnismäßige (einseitige) Erschließung erfordern würde und darüber hinaus die großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in diesem Bereich für die landwirtschaftliche Nutzung vorbehalten werden sollen.

Änderungsbereich 21.6: Kompensationsfläche

5.2 Darstellung Flächennutzungsplan

5.2.1 Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan)

Derzeit stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan im entsprechenden Bereich Wohnbauflächen dar. Nach Norden und Nordosten grenzen direkt Wohnbauflächen an. Nach Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

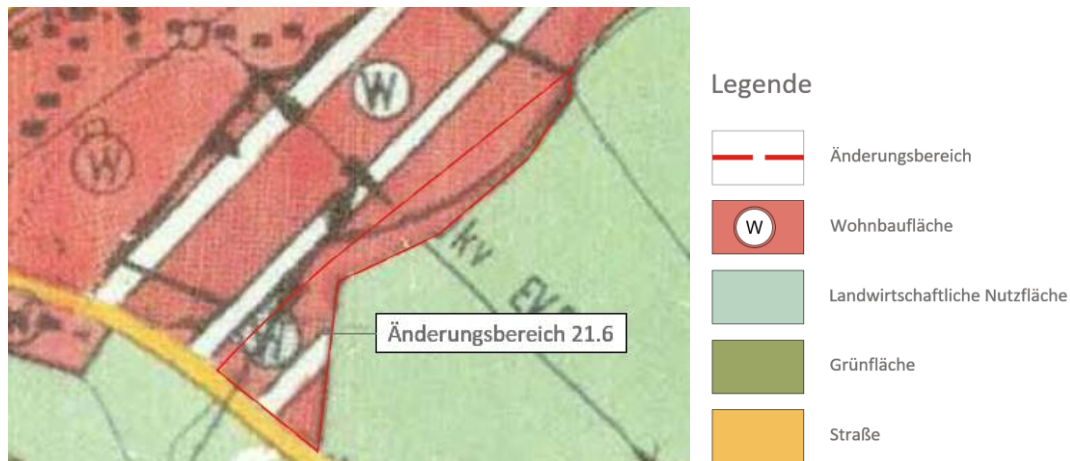


Abbildung 15: Derzeit gültiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich 21.6 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

5.2.2 Stand der Änderung (Änderungsdarstellung)

Zukünftig wird folgende Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt: landwirtschaftliche Fläche mit einer Größe von ca. 12.080 m².

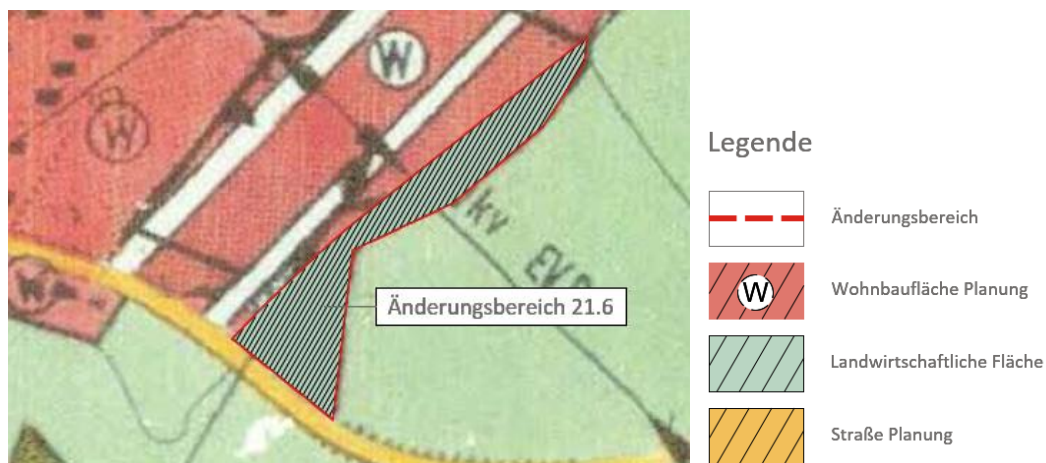


Abbildung 16: Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich 21.6 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

Änderungsbereich 21.7: Kompensationsfläche

6 Änderungsbereich 21.7: Kompensationsfläche

6.1 Anlass, Ziel und Beschreibung der Änderung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung liegt im Osten der Gemeinde Bergatreute (Landkreis Ravensburg), am nordöstlichen Rand des Baugebietes Ritzenal und hat eine Größe von ca. 3.250 m² (0,3 ha). Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flurstücks-Nummer 1775/2 der Gemarkung Bergatreute.

Die Gemeinde Bergatreute möchte diese Fläche aus dem Flächennutzungsplan herausnehmen, da im dargestellten Umfang keine effiziente Erschließung möglich wäre (nur einseitige Erschließung). Darüber hinaus soll die landwirtschaftliche Bewirtschaftung im vorhandenen Zuschnitt dauerhaft gesichert werden.

6.2 Darstellung Flächennutzungsplan

6.2.1 Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan)

Derzeit stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan im entsprechenden Bereich Wohnbauflächen dar. Nach Westen grenzen direkt Wohnbauflächen an. Nach Norden, Osten und Südosten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

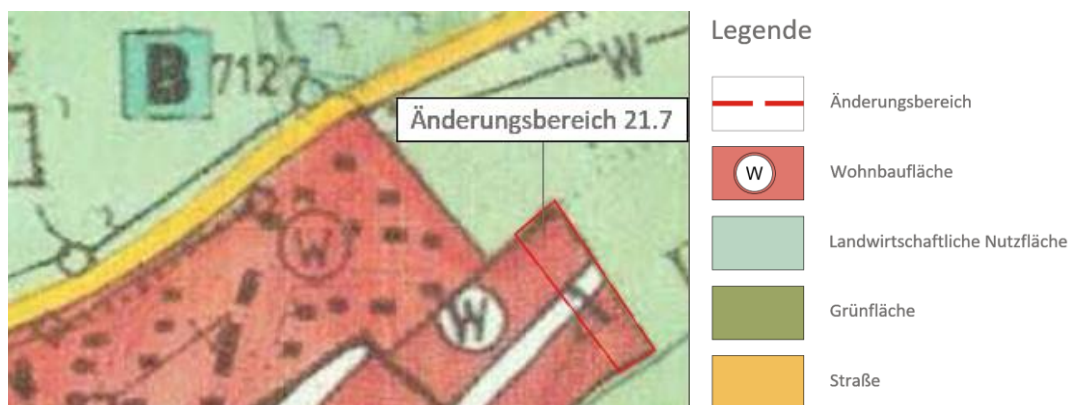


Abbildung 17: Derzeit gültiger Flächennutzungsplan Änderungsbereich 21.7 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

6.2.2 Stand der Änderung (Änderungsdarstellung)

Zukünftig wird folgende Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt: landwirtschaftliche Fläche mit einer Größe von ca. 3.250 m².

Änderungsbereiche 21.8, 21.9 und 21.10: Kompensationsflächen (OT Abetsweiler)

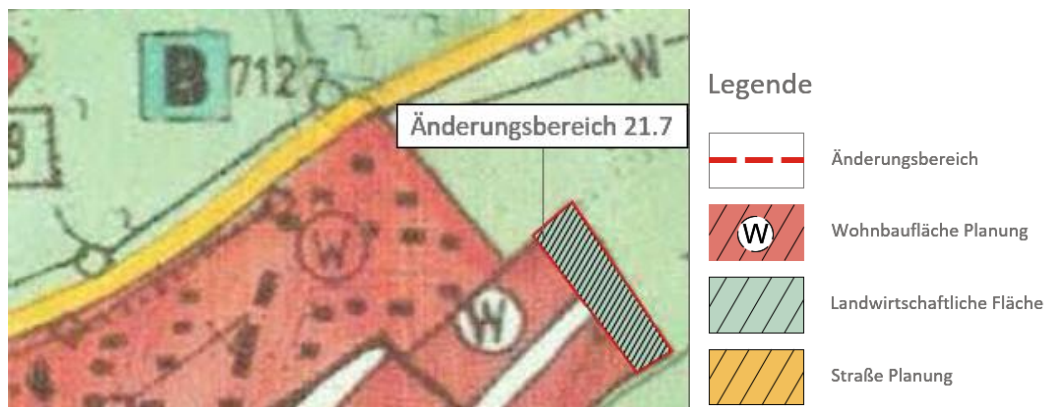


Abbildung 18: Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich 21.7 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

7 Änderungsbereiche 21.8, 21.9 und 21.10: Kompensationsflächen (OT Abetsweiler)

7.1 Anlass, Ziel und Beschreibung der Änderung

Die Gemeinde Bergatreute plant im Ortsteil Abetsweiler die Herausnahme mehrerer Mischbauflächen aus dem bestehenden rechtskräftigen Flächennutzungsplan, die als Kompensationsfläche dienen sollen. Der dort ansässige Eigentümer hat sein Stallgebäude auf den Flurstücken 1218 und 1232 abgebrochen. Eine bauliche Entwicklung wird an diesem Standort von Seiten der Gemeinde als nicht zielführend erachtet. Die Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits einer Nutzung zugewiesen (Mischbaufläche), sollen aus dieser Darstellung herausgenommen und als sogenannte Kompensationsfläche wieder ihrer ursprünglichen, landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Die Geltungsbereiche der vorliegenden Flächennutzungsplanänderungen 21.8 bis 21.10 liegen im Ortsteil Abetsweiler der Gemeinde Bergatreute (Landkreis Ravensburg) und hat eine Gesamtgröße von ca. 4.463 m² (1.865 m² für 21.8; 1.798 m² für 21.9 und 800 m² für 21.10). Alle drei Änderungsbereiche können aber aufgrund der im Bestand als Mischnutzung ausgewiesenen Flächen nur zur Hälfte angerechnet werden. Daher ergibt sich eine gesamte Flächengröße von 2.232 m². Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücks-Nummern 1218, 1221, 1223 und 1232 der Gemarkung Bergatreute, Ortsteil Abetsweiler.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

7.2 Darstellung Flächennutzungsplan

7.2.1 Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan)

Derzeit stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan im entsprechenden Bereich gemischte Bauflächen dar. Um die Bauflächen herum befinden sich zum Teil weiterhin Mischbauflächen und zum Teil landwirtschaftliche Flächen.

Umweltbelange Änderungsbereiche 21.2 – 21.10: Kompensationsflächen

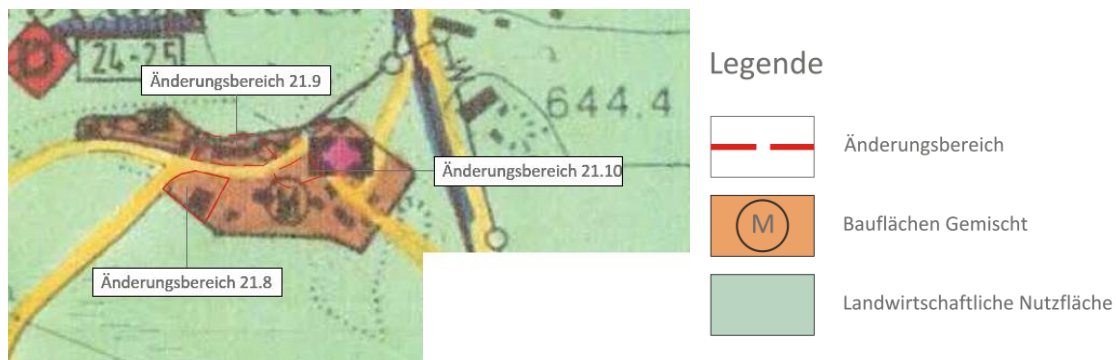


Abbildung 19: Derzeit gültiger Flächennutzungsplan Änderungsbereiche 21.8, 21.9 und 21.10 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

7.2.2 Stand der Änderung (Änderungsdarstellung)

Zukünftig wird für die Änderungsbereiche 21.8, 21.9 und 21.10 folgende Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt: landwirtschaftliche Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 4.463 m² (1.865m² für 21.8; 1.798 m² für 21.9 und 800 m² für 21.10). Alle drei Änderungsbereiche können aber aufgrund der im Bestand als Mischnutzung ausgewiesenen Flächen nur zur Hälfte angerechnet werden. Daher ergibt sich eine gesamte Flächengröße von 2.232 m².



Abbildung 20: Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereiche 21.8, 21.19 und 21.10 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

8 Umweltbelange Änderungsbereiche 21.2 – 21.10: Kompensationsflächen

Die sogenannten Kompensationsflächen (Änderungsbereiche 21.2 – 21.10), die aus der Darstellung des Flächennutzungsplans herausgenommen werden sollen, sind nicht gesondert untersucht worden. Hier ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung (landwirtschaftliche Fläche) auch weiterhin stattfinden wird und sich dadurch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ergeben werden.

Diese Flächen fallen daher aus der Betrachtung des Umweltberichts heraus.

Für die Neuausweisung Änderung 21.1 wurde ein Umweltbericht erstellt, siehe Anlage.

C NACHWEIS WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

1 Bedarfsberechnung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lohbühl I – Erweiterung“ und die vorliegende 21. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ausweisung dringend benötigter Wohnbauflächen, zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs, der auf Grund von Zuwanderung vorhanden ist. Der Gemeinde Bergatreute ist es ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich den Bedarf an Wohnraum, maßgeblich für junge Familien aus der Gemeinde zu decken.

Vor dem Hintergrund einer effizienten Planung und funktionaler Erfordernisse der Erschließung (Verkehr, Wasser, Abwasser) wird das gesamte Baugebiet überplant – die Realisierung soll jedoch bedarfsgerecht in zwei bis drei Erschließungsabschnitten erfolgen, um somit in einem Zeitraum von rund 10 Jahren bedarfsgerecht Bauflächen bereitstellen zu können. Dies ist beim Bedarfsnachweis in besonderer Weise zu berücksichtigen!

Laut Regionalplanung ist die Gemeinde als ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen. Für eine Bedarfsberechnung sind gemäß den Hinweisen des Ministeriums (Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, vom 15. Februar 2017) zunächst für die Gemeinde Bergatreute die Prognosezahlen für 2040 ohne Wanderungen zugrunde zu legen.

Wie bereits in den vorherigen Kapiteln beschrieben, spiegelt dies nicht die tatsächliche Entwicklung wider. Es ist vielmehr von einer deutlich stärkeren Bevölkerungszunahme auszugehen und damit auch von einem größeren Flächenbedarf. Dies wird durch die tatsächliche Bevölkerungszahl deutlich, die abweichend dem Prognosewert des Statistischen Landesamtes, in der Gemeinde vorliegt. Daher werden für Bergatreute die Prognosezahlen mit Wanderungen am oberen Rand verwendet.

Für die Gemeinde Bergatreute ergibt sich nach Angaben bis zum Zieljahr 2040 des Flächennutzungsplanes eine natürliche Bevölkerungszunahme. Für 2040 wird demnach eine Einwohnerzahl von 3.341 vorausgesagt.

Die Bedarfsberechnung erfolgt gemäß den eingangs beschriebenen Hinweisen des Baden-Württembergischen Ministeriums für Wirtschaft, für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise, im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017. Zieljahr der Berechnung des Flächenbedarfs ist 2040 (15 Jahre), bei einem Einwohnerstand 2025 von 3.280 Einwohnern am 31.01.2025.

1. (fiktiver) Einwohnerzuwachs (EZ-1) durch Belegungsdichterückgang:

$$\frac{\text{EW (3.280)} \times 0,3 \times 15 \text{ Jahre}}{100} = + 148 \text{ (EZ-1)}$$

Regionale sowie örtliche Besonderheiten

2. Ermittlung prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2), mit Wanderungen:

$$3.341 \text{ (Einwohner 2040)} - 3.280 \text{ (Einwohner 2025)} = 61 \text{ (EZ-2)}$$

3. Ermittlung Wohnbauflächenbedarf insgesamt (mit 50 EW/ha für Orte ohne zentralörtliche Funktion)

$$209 \text{ (EZ= EZ-1 + EZ-2)}$$

$$\frac{\text{-----}}{50 \text{ EW/ha}} = 4,18 \text{ ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)}$$

Unter Berücksichtigung eines fiktiven Einwohnerzuwachses durch Belegungsdichterückgang (Faktor 0,3) und einer prognostizierten Einwohnerentwicklung ohne Wanderungsbewegungen ergibt sich bei einem Ansatz von 50 EW/ha (für Orte ohne zentralörtliche Funktion) ein relativer Wohnbauflächenbedarf von 4,18 ha.

Der geplanten Neuausweisung des Baugebiets „Lohbühl I – Erweiterung“ (Neuausweisung ca. 3,38 ha) stehen folgende Kompensationsflächen (ca. 3,20 ha) gegenüber:

<u>Änderungsbereich 21.1: Neuausweisung Wohnbaufläche</u>	= 33.832 m ²
SUMME Neuausweisung	= 3,38 ha
Änderungsbereich 21.2: Kompensationsfläche	= 2.785 m ²
Änderungsbereich 21.3: Kompensationsfläche	= 2.000 m ²
Änderungsbereich 21.4: Kompensationsfläche	= 4.850 m ²
Änderungsbereich 21.5: Kompensationsfläche	= 4.818 m ²
Änderungsbereich 21.6: Kompensationsfläche	= 12.080 m ²
Änderungsbereich 21.7: Kompensationsfläche	= 3.250 m ²
Änderungsbereich 21.8: Kompensationsfläche (OT Abetsweiler; 1.865m ² /2)	= 933 m ²
Änderungsbereich 21.9: Kompensationsfläche (OT Abetsweiler; 1.798m ² /2)	= 899 m ²
<u>Änderungsbereich 21.10: Kompensationsfläche (OT Abetsweiler; 800²/2)</u>	<u>= 400 m²</u>
SUMME Kompensationsflächen	= 3,20 ha

Die Flächeninanspruchnahme für die gegenständliche Wohnbauentwicklung kann somit nahezu flächengleich kompensiert werden. Es geht lediglich um eine Flächendifferenz zwischen Neuausweisung und Kompensation von 1.800m²/0,18 ha, die als hinnehmbar angesehen wird.

2 Regionale sowie örtliche Besonderheiten

Die standardisierte Berechnungsmethode zur Überprüfung des rechnerischen Wohnbauflächenbedarfes der Gemeinde Bergatreute berücksichtigt nicht die regionalen sowie individuellen örtlichen Besonderheiten, die bei der Gemeinde besonders ausgeprägt sind.

- Bevölkerungsentwicklung

Laut amtlicher Statistik hat die Gemeinde Bergatreute aktuell (2023) 3.275 Einwohner. Für das Jahr 2040 wird ein Anstieg der Bevölkerungszahl auf 3.341 Einwohner (mit Wanderung) erwartet. Die

Regionale sowie örtliche Besonderheiten

tatsächliche Bevölkerungsanzahl im Jahr 2025 (Stand 31.01.2025) beträgt 3.280 Einwohner und liegt damit bereits deutlich über den prognostizierten Zahlen gemäß amtlicher Statistik. Die Zahlen belegen das beständige und vergleichsweise starke Wachstum der Gemeinde.

- Lage im Raum

Bergatreute liegt am Autobahnezubringer L314, der über Bad Wurzach zur Autobahnauffahrt in Leutkirch auf die A96 führt. Das Schussental, das Allgäu, der Bodensee mit seinen Anrainerstaaten ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Anschluss an die Bundesstraße 30 Richtung Ulm besteht ab Bad Waldsee. Großstädte, wie Stuttgart und München sind innerhalb zwei Autostunden erreichbar.

Zudem liegt die Gemeinde Bergatreute in der Nähe der Entwicklungsachsen (Friedrichshafen – Ulm Abschnitt Weingarten – Bad Waldsee), die zur Erschließung des ländlichen und zum Teil strukturschwachen Raumes dienen, um die zentralen Orte miteinander zu verbinden.

Die Gemeinde Bergatreute bietet u.a. durch die gut ausgebaute Infrastruktur und die Lage an den Bundesautobahnen einen attraktiven Wohnstandort, da die Ober- und Mittelzentren und somit auch Arbeitsplatzstandorte wie z.B. Ravensburg, Weingarten, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Leutkirch und Wangen in angemessener Fahrtzeit zu erreichen sind.

- Innenentwicklung

Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme zugeführt werden, wenn eine grundsätzliche Mobilisierung realistisch ist. Für die wenigen bestehenden Potentialflächen in privatem Besitz ist die Mobilisierbarkeit abhängig von Eigentumsverhältnissen, Verkaufsbereitschaft, Interessen und konkreten Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer.

Die Gemeinde Bergatreute besitzt so gut wie keine Potenzial- und Reserveflächen mehr im Gemeindegebiet, um den Wohnraumbedarf für die nächsten Jahre zu decken. Zudem versucht die Gemeinde, verschiedene Wohnbauprojekte innerorts zu aktivieren. Dies wird an der nachfolgenden Auflistung deutlich, in der die in den letzten Jahren entstandenen Baugebiete und Wohnprojekte aufgelistet sind:

- Baugebiet Neubaugebiet „Ritzentaläcker“, 1. Bauabschnitt: 2004, 2. Bauabschnitt: 2008, 3. Bauabschnitt: 2013, 4. Bauabschnitt: 2017 (mit Bauzwang: innerhalb von 3 Jahren muss ein Haus bezugsfertig errichtet werden). Insgesamt 2 Grundstücke nicht bebaut, in Privateigentum.
- Baugebiet „Bierkellerweg“, Jahr 2020/2021, keine Bauplätze frei.
- Baugebiet „Pfaffenberg“, Insgesamt 3 Grundstücke nicht bebaut, in Privateigentum.
- Baugebiet „Lohbühl I“, Jahr 2019, alle Grundstücke verkauft.
- Schaffung Wohnraum im leerstehenden Gebäude, Friedhofsstraße 10, derzeit in Umbau, Gemeindebesitz.
- Wohnraum für Obdachlose/Unterbringung/Familien, Friedenstraße 4/Ravensburger Str. 27, Gemeindebesitz.

Weitere infrastrukturelle Maßnahmen der letzten Jahre/derzeit in Planung:

Regionale sowie örtliche Besonderheiten

- Erweiterung Einzelhandel EDEKA.
- Erweiterung Schulbau Ortsmitte.
- Neubau Kinderhaus „Regenbogen“, Jahr 2022.
- Neubau Waldkindergarten „Sonnenschein“, Jahr 2023.

Die Gemeinde Bergatreute besitzt kaum Möglichkeiten, die Aktivierung von bestehenden innerörtlichen Wohnbauflächenpotentialen zu steuern und dem Wohnbauflächenbedarf entsprechend nachzukommen. Zudem bestehen damit keine Möglichkeiten, den Eigenbedarf an Wohnbauflächen aus der Bevölkerung der einzelnen Ortsteile zu decken und Möglichkeiten für familienbedingte Veränderungen der Wohnverhältnisse für die bereits ortsansässige junge Bevölkerung zu schaffen.

Zusammenfassende Betrachtung:

Aus den vorgenannten Gründen ist es vertretbar, den Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Bergatreute für die nächsten Jahre durch die Flächen des neu auszuweisenden Wohngebiets Lohbühl I Erweiterung geringfügig zu überschreiten. Zudem ist es Ziel der Gemeinde, die Erschließung des neu geplanten Baugebiets in mindestens drei Bauabschnitten zu realisieren, also bedarfsgerecht zu entwickeln.

D VERFAHRENSVERMERKE ZUR 21. FLÄCHENNUTZUNGS- PLANÄNDERUNG

1. Der Gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute hat in der Sitzung vom 29.07.2025 die Aufstellung der 21. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2025 im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Bad Waldsee sowie am 01.08.2025 im Amtsblatt der Gemeinde Bergatreute ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 21. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 29.07.2025 hat in der Zeit vom 15.12.2025 bis 16.01.2026 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 21. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 29.07.2025 hat in der Zeit vom 15.12.2025 bis 16.01.2026 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 21. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.
5. Der Entwurf der 21. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ veröffentlicht.
6. Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute hat mit Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses vom __.__.____ die 21. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom __.__.____ festgestellt.

Bad Waldsee, den __.__.____
(Oberbürgermeister Matthias Henne)

7. Das Regierungspräsidium Tübingen hat die 21. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom __.__.____, AZ Nr. _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Bad Waldsee, den __.__.____
(Oberbürgermeister Matthias Henne)

Regionale sowie örtliche Besonderheiten

9. Die Erteilung der Genehmigung der 21. Flächennutzungsplanänderung wurde am __.__.____ im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Bad Waldsee und am __.__.____ im Amtsblatt der Gemeinde Bergatreute gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 21. Flächennutzungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bad Waldsee, den __.__.____

.....

(Oberbürgermeister Matthias Henne)

10. Der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans „Lohbühl I – Erweiterung“, Gemarkung Bergatreute wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.