

# Gemeinde Ostrach

Ostrach – Burgweiler – Einhart – Habsthal – Jettkofen – Kalkreute – Laubbach –

Levertsweiler – Magenbuch – Spöck – Tafertsweiler - Wangen

## Flächennutzungsplan 2025

### Begründung

10. Februar 2014



**fsp**.stadtplanung

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



## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	02.03.2009
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)	02.04.2012
Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung - in Form einer Informationsveranstaltung - Planauslegung	18.06.2012 19.06. - 03.07.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom 25.04.2012 mit Frist bis zum 01.06.2012
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung. Billigung des geänderten Planentwurfs, Beschluss zur Durchführung der Offenlage	22.04.2013
Durchführung der Offenlage (Bürgerbeteiligung) - in Form einer Informationsveranstaltung - Planauslegung	25.04.2013 06.05.- 07.06.2013
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom 30.04.2013 mit Frist bis zum 14.06.2013
Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage	07.10.2013
Durchführung der zweiten, eingeschränkten Offenlage (Bürgerbeteiligung) in Form einer Planauslegung	16.12.2013 – 10.01.2014
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Zweite eingeschränkte Offenlage)	Schreiben vom 03.12.2013 mit Frist bis zum 10.01.2014
Behandlung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der Offenlage und der 2. Offenlage. Billigung des Planentwurfs. Der Flächennutzungsplan wird beschlossen (Feststellungsbeschluss).	10.02.2014

Ostrach, den .....

Der Bürgermeister der Gemeinde Ostrach .....

## GENEHMIGUNGSVERMERK

Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht

am .....

Wirksam geworden

am .....

Ostrach, den .....

Der Bürgermeister der Gemeinde Ostrach .....



<b>TEIL I - ALLGEMEINES UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>11</b>
<b>1 Zweck der Flächennutzungsplanung .....</b>	<b>11</b>
<b>2 Vorgehensweise und Verfahren.....</b>	<b>12</b>
2.1 Allgemeine Vorgehensweise – Zieljahr.....	12
2.2 Integration der Landschaftsplanung.....	12
2.3 Beurteilung potenzieller Entwicklungsflächen .....	13
2.4 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan – Planungsgrundlage.....	14
2.5 Verfahren .....	15
<b>3 Kurzvorstellung der Gemeinde Ostrach.....</b>	<b>17</b>
3.1 Geographische Lage.....	17
3.2 Naturraum.....	18
3.3 Teilorte der Gemeinde .....	19
<b>4 Rechtliche Grundlagen.....</b>	<b>22</b>
4.1 Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung .....	22
4.2 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung .....	22
4.2.1 Landesentwicklungsplan 2002.....	22
4.2.2 Regionalplan „Bodensee-Oberschwaben“ 1996.....	23
<b>TEIL II - STRUKTURANALYSE DES GEMEINDEGEBIETES.....</b>	<b>28</b>
<b>5 Größe und Flächennutzungen .....</b>	<b>28</b>
5.1 Flächengrößen .....	28
5.2 Flächennutzungen .....	28
5.3 Siedlungsflächeninanspruchnahme .....	29
5.4 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung .....	30
<b>6 Bevölkerungsstruktur .....</b>	<b>30</b>
6.1 Verteilung innerhalb der Gemeinde Ostrach.....	30
6.2 Bevölkerungsentwicklung.....	31
6.3 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung.....	32
6.4 Altersstruktur .....	33
6.5 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung .....	35
<b>7 Wohnraumversorgung und Gebäudestruktur.....</b>	<b>35</b>
7.1 Wohngebäude- und Wohnungsentwicklung .....	35
7.2 Haushalts- und Wohnungsgrößen .....	37
7.3 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung .....	40

<b>8</b>	<b>Gewerbestruktur und Pendlerverflechtungen .....</b>	<b>40</b>
8.1	Gewerbliche Struktur .....	40
8.2	Pendlerverflechtungen .....	41
8.3	Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung .....	43
<b>9</b>	<b>Tourismus .....</b>	<b>43</b>
9.1	Bedeutung des Tourismus .....	43
9.2	Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung .....	45
<b>10</b>	<b>Einzelhandelssituation / Nahversorgung .....</b>	<b>45</b>
10.1	Einzelhandelskonzept.....	45
10.2	Einzelhandelssituation .....	45
10.3	Verkaufsfläche und Kaufkraft.....	47
10.4	Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung .....	48
<b>11</b>	<b>Soziale und medizinische Infrastruktur und Sportstätten .....</b>	<b>48</b>
11.1	Medizinische Versorgung .....	48
11.2	Bildungsinfrastruktur.....	48
11.3	Kulturelle und kirchliche Einrichtungen.....	49
11.4	Sportanlagen / Grünflächen .....	49
11.5	Modellflug.....	49
11.6	Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung .....	49
<b>12</b>	<b>Verkehrsinfrastruktur .....</b>	<b>50</b>
12.1	Motorisierter Individualverkehr .....	50
12.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	50
12.3	Radverkehr und Fußgängerverkehr .....	51
12.4	Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung .....	51
<b>13</b>	<b>Technische Infrastruktur .....</b>	<b>52</b>
13.1	Wasserversorgung.....	52
13.2	Abwasserbeseitigung .....	52
13.3	Entsorgungssysteme.....	53
13.4	Strom- und Gasversorgung.....	53
13.5	Nutzung regenerativer Energie .....	53
13.5.1	Windkraftnutzung.....	53
13.5.2	Solarenergie / Photovoltaikanlagen .....	56
13.5.3	Geothermie.....	56
13.5.4	Biomasse.....	57

13.6 Militärische Belange.....	57
13.7 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung .....	57
<b>14 Land- und Forstwirtschaft.....</b>	<b>58</b>
14.1 Landwirtschaft.....	58
14.2 Forstwirtschaft .....	58
<b>TEIL III – ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANDARSTELLUNGEN .....</b>	<b>59</b>
<b>15 Flächenbedarf .....</b>	<b>59</b>
15.1 Wohnbauflächenbedarf und Wohnbauflächenreserven .....	59
15.2 Gewerbeflächenbedarf und Gewerbeflächenreserven .....	64
15.2.1 Allgemeines zur zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung .....	64
15.2.2 Wirtschaftsraum der Gemeinde Ostrach .....	65
15.2.3 Gewerbeflächenbedarf .....	66
<b>16 Entwicklungsflächen in Ostrach.....</b>	<b>73</b>
16.1 Störfallbetriebe.....	73
16.2 Standortalternativenprüfung für großflächige Gewerbeansiedlung.....	73
16.3 Abwägung der untersuchten Flächen für Gewerbeansiedlung .....	74
16.4 Entwicklungsflächen.....	88
<b>17 Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>92</b>
17.1 Kultur- und Sachgüter .....	92
17.2 Altablagerungen und Altstandorte.....	93
17.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht .....	94
17.4 Hochwassergefahrenkarten .....	94
17.4.1 Allgemein.....	94
17.4.2 Gemeindegebiet Ostrach.....	94
17.4.3 O9 Gräbenwiesen, Einhart.....	95
17.5 Übergeordnete Leitungstrassen .....	95
<b>18 Abkürzungsverzeichnis.....</b>	<b>96</b>
<b>19 Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>96</b>
<b>20 Anhang .....</b>	<b>97</b>



**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage der Gemeinde Ostrach im Landkreis Sigmaringen	17
Abbildung 2: Lage im Raum [Topographische Karte 1:25.000 Baden-Württemberg]	19
Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans	26
Abbildung 4: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans	27
Abbildung 5: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Ostrach von 1961 bis 2010 [ <a href="http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de">http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de</a> ]	31
Abbildung 6: Geburten- und Wanderungssalden von 1997 bis 2010 in der Gemeinde Ostrach [ <a href="http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de">http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de</a> ]	33
Abbildung 7: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Ostrach und im Landkreis Sigmaringen 2010 [ <a href="http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de">http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de</a> ]	34
Abbildung 8: Prozentuale Zunahme der Wohngebäude von 1990 bis 2010 [ <a href="http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de">http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de</a> ]	36
Abbildung 9: Durchschnittliche Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (2010) [ <a href="http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de">http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de</a> ]	37
Abbildung 10: Belegungsdichte in der Gemeinde Ostrach (Einwohner/Wohnung) [ <a href="http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de">http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de</a> ]	38
Abbildung 11: Räume je Wohnung 2010 [ <a href="http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de">http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de</a> ]	39
Abbildung 12: Entwicklung der Wohnungsgrößen in der Gemeinde Ostrach von 2000 bis 2010 [ <a href="http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de">http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de</a> ]	40
Abbildung 13: Gewerbestruktur in der Gemeinde Ostrach im Vergleich zum Landkreis Sigmaringen, 2009 [ <a href="http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de">http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de</a> ]	41
Abbildung 14: Verhältnis von Aus- und Einpendlern 2009 [ <a href="http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de">http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de</a> ]	42
Abbildung 15: Übernachtungen in Ostrach von 2000 bis 2009 [ <a href="http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de">http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de</a> ]	44
Abbildung 16: Zentraler Versorgungsbereich [Einzelhandelskonzept Ostrach]	46
Abbildung 17: Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> VK/1.000 EW im Vergleich [Einzelhandelskonzept Ostrach]	47
Abbildung 18: Teilflächennutzungsplan „Windenergie“, Feststellungsbeschluss	55

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Verfahrensdaten	16
Tabelle 2: Übersicht regionalplanerischer Vorgaben [Regionalplan Bodensee- Oberschwaben]	25
Tabelle 3: Verteilung der Flächen auf den Kernort und die Teilorte (Stand: 2010)	28
Tabelle 4: Anteil der Flächennutzungen 2009	29
Tabelle 5: Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen 2009	29
Tabelle 6: Entwicklung Siedlungs- und Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen	30
Tabelle 7: Verteilung der Einwohner innerhalb der Gemeinde	30

Tabelle 8: Anstieg der Bevölkerung in Prozent und Jahr [ <a href="http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de">http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de</a> ]	32
Tabelle 9: Entwicklungsflächen Gemeinde Ostrach	89
Tabelle 10: Bau- und Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung	92

## **TEIL I - ALLGEMEINES UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

### **1 Zweck der Flächennutzungsplanung**

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die Nutzung der einzelnen Grundstücke in einer Gemeinde vorbereitend darzustellen und je nach Erforderlichkeit für ausgewählte Plangebiete verbindlich festzusetzen. Der Flächennutzungsplan ist dabei als der vorbereitende Teil der Bauleitplanung das planerische Instrument der Gemeinden und Städte, um im Rahmen der durch Art. 28 GG gesicherten Planungshoheit flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet die „sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“ (§ 5 BauGB). Da der Flächennutzungsplan über das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen ist, enthält er grundlegende planerische Aussagen über alle bereits bebauten und zukünftig bebaubaren Flächen, genauso wie über alle unbebauten und auch weiterhin von einer baulichen Nutzung freizuhaltenden Flächen. Dabei sind die in diesem Plan getroffenen Darstellungen grundsätzlich nicht als parzellenscharf anzusehen.

Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung beizufügen, die Aussagen über die in der Planzeichnung dargestellten Inhalte macht. Der Flächennutzungsplan besitzt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgern oder den Eigentümern der überplanten Grundstücke. Vielmehr entfaltet der Flächennutzungsplan eine sog. behördenverbindliche Wirkung, d.h. er bindet die bei seiner Aufstellung beteiligten Behörden und er bindet die Gemeinden und Städte bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, da diese aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplanes sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung zu beachten. Die Inhalte des Flächennutzungsplans werden als Darstellungen bezeichnet. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird für Teilbereiche des Gemeindegebietes ein Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) entwickelt, der die städtebaulichen Ziele konkretisiert und durch rechtsverbindliche Festsetzungen regelt.

Die Gemeinde Ostrach kann derzeit keinen wirksamen Flächennutzungsplan vorweisen, da das Verfahren von 1995 nicht zu Ende geführt wurde. Zudem fehlen nach heutigem Baurecht elementare Verfahrensschritte, sodass das Verfahren neu eröffnet werden muss.

## **2 Vorgehensweise und Verfahren**

### **2.1 Allgemeine Vorgehensweise – Zieljahr**

Zur Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde das Büro FSP-Stadtplanung aus Freiburg im Jahr 2011 beauftragt. Die für die Flächennutzungsplanung erforderliche Umweltprüfung wird vom Büro 365° aus Überlingen erarbeitet. Die Planzeichnung übernimmt die GIS-Abteilung des Landratsamtes Sigmaringen, die im regelmäßigen Austausch mit den beiden zuständigen Büros steht. Der Wohnflächenbedarfsnachweis, der als Grundlage für die Wohnflächenberechnung dient, wurde von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH im Sommer 2010 erstellt.

Die Gemeinde hat sich bereits sehr intensiv mit ihren Entwicklungspotenzialen und möglichen baulichen Entwicklungsflächen auseinander gesetzt. Anregungen bezüglich Vorrangflächen für Windkraft- und Photovoltaikanlagen wurden ebenso in Gesprächsrunden erörtert wie interkommunal anzustrebende Kooperationen. Eine Bürgerinformationsveranstaltung mit den Fachplanern fand im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung am 18.06.2012 statt; die Unterlagen wurden zudem für einen Monat der Öffentlichkeit zur Einsicht zur Verfügung gestellt. Auch die Träger öffentlicher Belange (Regierungspräsidium, Landratsamt, Energieversorger etc.) wurden in dieser Zeit um eine Stellungnahme gebeten. Im April 2013 wurde über die eingegangenen Anmerkungen und deren Behandlung beraten, der Entwurf des Flächennutzungsplans gebilligt und die Offenlage beschlossen. Für die Bürger fand die Beteiligung zur Offenlage sowohl in Form einer Informationsveranstaltung (25.04.2013) statt als auch durch die Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom 06.05. – 07.06.2013 mit Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme. Die Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls ein zweites Mal um Durchsicht der Unterlagen und Stellungnahme aufgefordert. Am 07.10.2013 wurde in der Gemeinderatssitzung über die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung gesprochen. Es zeichnete sich ab, dass eine erneute, eingeschränkte 2. Offenlage notwendig wurde, in der Bürger und Träger öffentlicher Belange für den Zeitraum von ca. 2 Wochen zu ausgewählten Gewerbegebietsflächen erneut Stellungnahme beziehen konnten.

Als Zieljahr der Flächennutzungsplanung wurde 2025 gewählt. Der Zeitraum der Planung umfasst somit ca. 13 Jahre.

### **2.2 Integration der Landschaftsplanung**

Die Träger der Bauleitplanung haben gemäß § 9 NatSchG BW u.a. einen Landschaftsplan auszuarbeiten, sobald und soweit es zur Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen erforderlich ist. Die im Gesetz genannten Voraussetzungen für die Aufstellung eines Landschaftsplans (z. B. Neuinanspruchnahme bisher freier Landschaft) treffen i.d.R. bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans zu, so dass die Aufstellung eines Landschaftsplans in diesem Zusammenhang notwendig ist.

Als Abwägungsmaterial für den Flächennutzungsplan wird vom Büro 365° aus Überlingen ein Landschaftsplan erarbeitet. Der Landschaftsplan zeigt die landschaftsökologischen Voraussetzungen, die Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaft sowie die Verträglichkeit von beabsichtigten Nutzungen und landschaftlichem Potenzial. Er stellt somit fachliches Material zur Verfügung und dient damit als Entscheidungshilfe zur Bewältigung der Konfliktanalyse „Siedlung/Landschaft“ im Rahmen der Flächennutzungsplanung.

Da der Landschaftsplan selbst keine eigene Rechtsverbindlichkeit erlangt, ist es gemäß § 9 (1) S. 4 NatSchG BW notwendig, dessen Inhalte, soweit erforderlich und geeignet, in den Flächennutzungsplan zu integrieren. Dies bedeutet, dass die Inhalte der Landschaftspläne in die konkrete städtebauliche Abwägung mit einbezogen werden müssen. Da jede Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung im bisher unbeplanten Außenbereich einen Eingriff in den Naturhaushalt des Untersuchungsraumes bedeutet, kommt der Bewertung der sich daraus ableitenden Nutzungskonflikte zwischen den Nutzungen „Siedlungsfläche“ und „Kulturlandschaft“ eine gewichtige Bedeutung zu. Eine Entscheidung über diese konkurrierenden Nutzungen kann nur durch deren Einbeziehung in den planerischen Abwägungsprozess getroffen werden.

Im vorliegenden Planungsverfahren werden der Flächennutzungs- und der Landschaftsplan integriert erarbeitet. Dies bedeutet, dass der Landschaftsplan nicht vor der Flächennutzungsplanung entwickelt und abgeschlossen wird, sondern eine parallele Bearbeitung erfolgt. Dies hat den Vorteil, dass die Planungen frühzeitig inhaltlich und methodisch aufeinander abgestimmt werden können und dass die Belange von Natur und Landschaft während der gesamten Planaufstellung berücksichtigt und in den Flächennutzungsplan integriert werden können. Beispielsweise wurden schon bei der Grobbeurteilung der potenziellen neuen Bauflächen die landschaftsplanerischen und ökologischen Beurteilungen aufgenommen und während des gesamten Verfahrens aktualisiert.

In den Flächennutzungsplan wurden alle rechtskräftigen Schutzgebiete wie Wasserschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie die Überschwemmungsflächen (HQ 100-Gebiete) übernommen. Landschaftsplanerische Ziele, wie beispielsweise eine Ausgleichskonzeption liegen noch nicht detailliert vor und konnten somit nicht aufgenommen werden.

## **2.3 Beurteilung potenzieller Entwicklungsflächen**

Bevor die Erweiterungsflächen für die frühzeitige Beteiligungsphase des Flächennutzungsplans in Art und Ausmaß definitiv festgelegt werden, sind die Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine mögliche Bebauung aus landschaftsökologischer und städtebaulicher Sicht zu beurteilen.

In einem ersten Schritt wurden zunächst alle potenziellen Entwicklungsflächen von Stadtplanern, Verwaltung, Gemeinderat, Fraktionen und gegebenenfalls auch Bürgern gesammelt. Diese wurden in einem zweiten Schritt durchnummeriert und mit Kennzahlen versehen. In Form von Flächensteckbriefen wurden die möglichen Entwicklungsflächen nun in Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen, aber auch ihre städtebauliche Eignung geprüft und ausgewertet. In den gemeinderätlichen Gremien wurden die untersuchten Flächen diskutiert und, je

nach Entscheidung, in die Frühzeitige Beteiligung gegeben. Aufgrund der eingegangenen Anregungen im Rahmen der Beteiligung seitens der Behörden und Bürger wurden die Entwicklungsflächen wiederholt geprüft und für den vorliegenden Verfahrensschritt, die Offenlage, vorbereitet. Nach der Offenlage wurden einige Flächen unter genauere Betrachtung gestellt und ihre Aufnahme in den Flächennutzungsplan nur unter bestimmten technischen Bedingungen zugesagt (z.B. O9); andere Gebiete wurden kritisch bewertet und erwirkten so eine weitere Prüfung verschiedener Flächen und eine erneute 2. Offenlage.

## **2.4 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan – Planungsgrundlage**

Die letzte Beschlussfassung zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Gesamtgemeinde Ostrach aus dem Jahre 1995 basiert auf ersten Bestandsanalysen und Fortschreibungen aus den Jahren 1969 und 1982.

Schon im August 1982 beschloss der Gemeinderat von Ostrach den aus dem Jahre 1969 stammenden Flächennutzungsplan fortzuschreiben. Daraufhin wurde mit der Bestandsaufarbeitung für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gesamtgemeinde begonnen.

Anfang der 90er-Jahre wurde Ostrach gemeinsam mit den Gemeinden Illmensee sowie den Donautalgemeinden Beuron, Leibertingen und Schwenningen in das LEADER- Programm aufgenommen. Unter dem Vorsitz der Gemeinde Ostrach wurde eine LEADER- Rahmenplanung mit interkommunaler Bedeutung erstellt, welche im Juni 1995 abgeschlossen wurde. Diese interkommunale Planung (Pilot-Projekt der Mitglieder der Europäischen Gemeinschaft mit dem Land Baden-Württemberg) ist durch die Untersuchungen und die Ausweisung von raumschaftsübergreifenden Entwicklungszielen in die Flächennutzungsplanung Ostrach eingeflossen.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der LEADER- Rahmenplanung für die gesamte Raumschaft, basierend auf der außerordentlichen Entwicklung der Gesamtgemeinde Ostrach in den Jahren 1987 - 1994, hat der Gemeinderat von Ostrach beschlossen, den Flächennutzungsplan nicht weiter fortzuschreiben, sondern ihn neu aufzustellen.

In der Sitzung am 24.07.1995 wurde die formale Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen, der Vorentwurf im Gemeinderat Ostrach vorgestellt und beraten und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange angestrebt, jedoch nicht bis zur Erteilung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB weitergeführt.

Aufgrund zeitlicher Verzögerungen und veränderten Rahmenbedingungen bedingt durch verringertes Bevölkerungswachstum und neuer zum Beispiel landschaftsplanerischer Restriktionen wurde entschieden, das 1995 begonnene Verfahren nicht fortzuführen, sondern im Jahr 2009 neu in Gang zu setzen. Eine entsprechende, erneute Beschlussfassung in der Gemeindevertretung erfolgte in der öffentlichen Sitzung am 02.03.2009, die ortsübliche Bekanntmachung im Gemeindeblatt Ostrach am 19.03.2009.

## 2.5 Verfahren

Für die Aufstellung des Flächennutzungsplans wird gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches vom 01.02.2007 ein zweistufiges Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB durchgeführt. Ferner wird der Begründung ein Umweltbericht beigefügt und nach Abschluss des Verfahrens eine Zusammenfassende Erklärung erstellt.

Vor den jeweiligen Beschlüssen in dem Gemeinderat fanden jeweils Beratungen in den Ortschaftsräten der Ortsteile statt. Ortschaftsräte bestehen in den folgenden Ortsteilen:

- Burgweiler
- Jettkofen
- Laubbach
- Magenbuch
- Spöck / Kalkreute
- Tafertsweiler
- Wangen
- Weithart (Einhart, Habsthal, Levertswailer)

**Tabelle 1: Verfahrensdaten**

02.03.2009	Der Gemeinderat fasst in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan
02.04.2012	Billigung des Flächennutzungsplan-Vorentwurfs und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
18.06.2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Informationsveranstaltung
19.06. bis 03.07.2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Schreiben vom 25.04.2012 mit Frist bis 01.06.2012	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
22.04.2013	Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Billigung des geänderten Flächennutzungsplan-Entwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB in öffentlicher Gemeinderatssitzung.
25.04.2013 06.05. bis 07.06.2013	Offenlage in Form einer Informationsveranstaltung Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB.
Schreiben vom 30.04.2013 mit Frist bis 14.06.2013	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
07.10.2013	Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage
16.12.2013 – 10.02.2014	Durchführung der zweiten, eingeschränkten Offenlage (Bürgerbeteiligung) in Form einer Planauslegung
Schreiben vom 03.12.2013 mit Frist bis zum 10.01.2014	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Zweite eingeschränkte Offenlage)
10.02.2014	Behandlung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der Offenlage und der 2. Offenlage. Billigung des Planentwurfs. Der Flächennutzungsplan wird beschlossen (Feststellungsbeschluss).



### 3 Kurzvorstellung der Gemeinde Ostrach

#### 3.1 Geographische Lage

Die Gemeinde Ostrach liegt am südöstlichen Randbereich des Landkreises Sigmaringen in der Region Bodensee-Oberschwaben und gehört dem Regierungsbezirk Tübingen an. Zu Ostrach gehören die Teilorte Burgweiler, Einhart, Habsthal, Jettkofen, Kalkreute, Laubbach, Levertswiler, Magenbuch, Spöck, Tafertswiler und Wangen.

Im Osten grenzt der Verwaltungsraum (VR) Altshausen mit den Gemeinden Königseggwald und Hoßkirch (Landkreis Ravensburg) an die Gemeinde Ostrach, im Norden der VR Bad Saulgau mit der Stadt Bad Saulgau, die Gemeinde Hohentengen und die Stadt Mengen. Südlich schließt die Gemeinde Illmensee und der VR Wilhelmsdorf (Landkreis Ravensburg) an die Gemeinde Ostrach an, westlich liegen der VR Sigmaringen mit der Gemeinde Krauchenwies und der VR Pfullendorf mit der Stadt Pfullendorf.

**Abbildung 1: Lage der Gemeinde Ostrach im Landkreis Sigmaringen**



Quelle: wikipedia, Stichwortsuche: Ostrach

### 3.2 Naturraum

Das Gemeindegebiet Ostrach erstreckt sich am südöstlichen Rande des Landkreises Sigmaringen und liegt zwischen Donau und Bodensee, Sigmaringen und Ravensburg, Bad Saulgau und Pfullendorf.

Geprägt wird die Landschaft durch den gleichnamigen Fluss Ostrach, der einen Nebenfluss der Donau darstellt und durch eine Engstelle zwischen zwei Moränenrücken des Rheingletschers aus der letzten Eiszeit hindurch fließt und das Burgweiler- Pfrunger Ried zur Donau hin entwässert.

Die Landschaft wurde von den Gletschern der zwei letzten Eiszeiten (Riss und Würm) geformt, die sich von den Alpen bis zur Donau vorschoben und über der Gegend eine Mächtigkeit von 100 m hatten. Von ihnen wurde das breite Tal ausgeschliffen, durch das die Ostrach der Donau zufließt. Die flankierenden Höhenzüge entstanden durch die Schutthalden, welche die Gletscher vor sich herschoben und beim Abschmelzen als Moränen liegen ließen. Dadurch stehen heute reiche Vorräte an Kies und Sand sowie Grundwasservorräte in den Schotterfüllungen der Täler und auch unter der Moränedecke zur Verfügung.

Durch den Kiesabbau in zwei Kieswerken sind Baggerseen nördlich und südlich des Ortsteils Jettkofen entstanden.

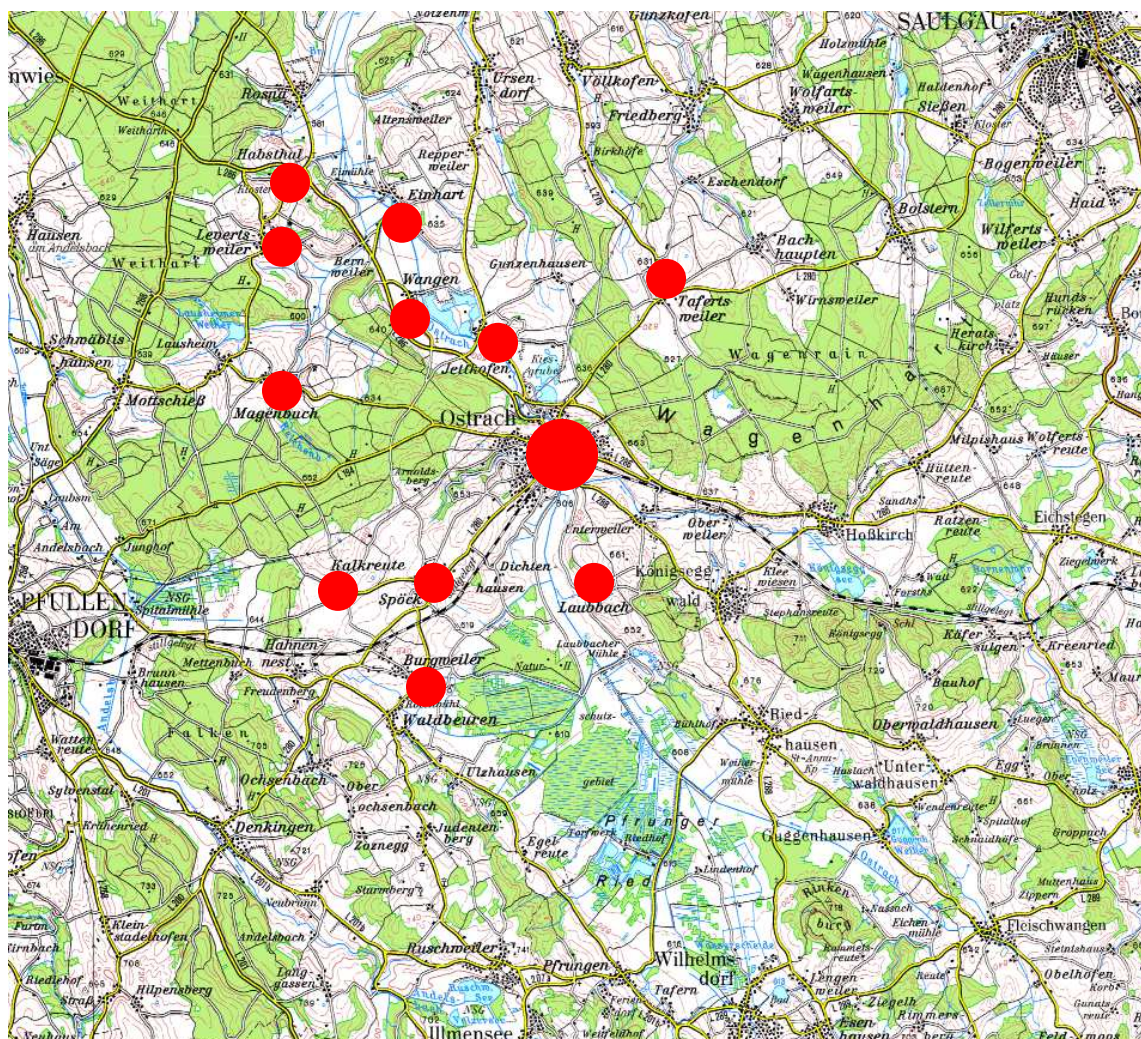
Das im Süden des Gemeindegebietes liegende Burgweiler- Pfrunger Ried ist mit einer Ausdehnung von ca. 2600 ha Moorzone das zweitgrößte zusammenhängende Moorgebiet Oberschwabens.

Ansonsten ist die Landschaft hügelig auf einem mittleren Höhenniveau von 611 m über dem Meeresspiegel (584 bis 755 m) und mit großen Waldgebieten durchzogen.

Mit einer Größe von 108,9 km<sup>2</sup>, einer Ost-West- Ausdehnung von ca. 12 km und Nord- Süd- Ausdehnung von ca. 14 km ist die Gemeinde die Flächengrößte im Landkreis Sigmaringen.

Zu weiteren Ausführungen zum Naturraum: siehe Landschaftsplan



**Abbildung 2: Lage im Raum [Topographische Karte 1:25.000 Baden-Württemberg]**

Die heutige Gemeinde Ostrach wurde im Zuge der Gemeindereform gebildet. Die Eingemeindungen erfolgten vom Jahre 1971 bis zum 31.12.1974. Die 12 früher selbstständigen Gemeinden wurden aus den einzelnen 29 Teilorten zusammengefasst.

### 3.3 Teilorte der Gemeinde



Der **Kernort Ostrach** befindet sich mittig im Gemeindegebiet mit einer Gemarkungsgröße von 916 ha und einer Bevölkerungsdichte von 394 Einwohner/km<sup>2</sup>. Der Ort ist geprägt durch den Fluss Ostrach und eingebettet in eine hügelige Landschaft mit Torwirkung zum Naturschutzgebiet Pfrunger-Burgweiler Ried. Die städtebauliche Struktur ist geprägt durch das innerörtliche Mischgebiet mit Einzelhandel, Handwerk, Kleingewerbe und ehemalige landwirtschaftliche Anwesen im Zentrum, größere Gewerbeansiedlungen in den Randgebieten und eine sternförmige Verkehrsanbindung der einzelnen Ortsteile.



Der Ortsteil **Burgweiler** mit den Wohnorten Egelreute, Hahnnennest, Mettenbuch, Ochsenbach, Ulzhausen, Waldbeuren, Zoznegg befindet sich

im südlichen Bereich der Gesamtgemeinde und ist mit 2.474 ha flächenmäßig die größte Gemarkung auf dem Gemeindegebiet.

Landschaftlich grenzt Burgweiler im Nordosten an die Ostrach mit dem Naturschutzgebiet Pfrunger- Burgweiler- Ried und im Süden an den von Westen Richtung Süden verlaufenden Höhenzug Richtung Höchsten an.

Burgweiler, Ochsenbach und Waldbeuren sind Straßendörfer mit teilweise aufgestockten Neubauansiedlungen. Es sind sowohl gewerbliche wie landwirtschaftliche und fremdenverkehrsmäßige Strukturen vorhanden. Vor allem in Waldbeuren ist durch die ansässige Gastronomie eine hohe touristische Aktivität vorhanden. In Ochsenbach ist ein Gewerbegebiet mit handwerklichen expandierenden Betrieben angesiedelt.

Die Wohnorte Egelreute, Ulzhausen, Hahnnest, Mettenbuch, Oberochsenbach und Zoznegg sind überwiegend landwirtschaftlich geprägt.



Der im Norden des Gemeindegebietes liegende Ortsteil **Einhart** ist ein ehemals landwirtschaftlich geprägter Ortsteil. Einhart ist mit Levertweiler, Habsthal, Bernweiler und Eimühle unter dem Namen Weithart als Ortschaftsverwaltung zusammengefasst. Die Gemarkungsfläche von Einhart hat eine Größe von 429 ha und eine Einwohnerdichte von 89 Einwohner/km<sup>2</sup>. Der Ortsteil liegt im Ostrachtal des nördlichen Gemeindegebietes am östlichen Ufer und Hang aufwärts.

Die in Einhart zwischenzeitlich vermehrte Ansiedlung von Gewerbe ist geprägt durch ein stark expandierendes Bestreben.



Im nordwestlichen Gemeindegebiet und in der westlichen Talaue der Ostrach liegt der Ortsteil **Habsthal** mit dem Wohnort Bernweiler. Die Gemarkungsfläche beträgt 635 ha mit 22 Einwohner/km<sup>2</sup>. Im Ortsteil Habsthal ist herausragend die Klosteranlage der Benediktinerinnen ansässig, ansonsten ist sowohl Habsthal als auch Bernweiler eher landwirtschaftlich geprägt.



Der Ortsteil **Jettkofen** liegt in der Talaue der Ostrach nördlich von Ostrach am Rande von aktiven Kiesabbaugebieten. Die Gemarkungsfläche beträgt 431 ha mit 61 Einwohner/km<sup>2</sup>. Der Teilort ist langgezogenes Straßendorf mit landwirtschaftlichen und handwerklichen Betrieben.



Der Ortsteil **Kalkreute** mit einer Gemarkungsfläche von 477 ha und mit einer Siedlungsdichte von 21 Einwohner/km<sup>2</sup> liegt im südwestlichen Gemeindebereich und ist als Wohnort landwirtschaftlich geprägt. Ein vermehrt expandierender Gewerbebetrieb verändert die rein dörfliche Struktur.



Am nördlichen Rande des Pfrunger- Burgweiler Riedes liegt der Ortsteil **Laubbach**. Die gesamte Gemarkungsfläche beträgt 853 ha und ist unterteilt in Flure mit den Wohnorten Laubbach, Oberweiler und Unterweiler. Die Einwohnerdichte beträgt 25 Einwohner/km<sup>2</sup>. Die 3 Wohnorte sind stark landwirtschaftlich geprägt. Der Wohnort Laubbach am Rande des Pfrunger- Burgweiler- Riedes wird weiterhin durch ein seit ca. 20 Jahren ansässiges künstlerisches Atelier mit Skulpturengarten geprägt.



Im Nordwesten des Gemeindegebietes liegt der Ortsteil **Levertswiler** mit einer Gemarkungsfläche von 492 ha und mit der Einwohnerdichte von 59 Einwohner/km<sup>2</sup>. Levertswiler bildet zusammen mit Einhart, Habsthal, Bernweiler und Eimühle die Ortschaftsverwaltung Weithart.

Der ursprüngliche Ort Levertswiler ist in Hanglage um die Kirche angesiedelt, eine Neubausiedlung befindet sich am nördlichen Ortsrand. Levertswiler ist teilweise landwirtschaftlich geprägt mit einer vermehrten Ansiedlung von Handwerksbetrieben.



Der Ortsteil **Magenbuch** mit den Wohnorten Magenbuch und Lausheim hat eine Gemarkungsfläche von 1.651 ha und gehört mit einer Einwohnerdichte von 17 Einwohner/km<sup>2</sup> zu den am wenigsten dicht besiedelten Teilorten. Sowohl Magenbuch wie auch Lausheim sind stark landwirtschaftlich geprägt, vor allem mit landwirtschaftlichen Anlagen in den Außenbereichen. Landschaftlich prägend ist das Landschaftsschutzgebiet um den Lausheimer Weiher.



Südlich des Hauptorts Ostrach liegt an der L280 Richtung Überlingen/ Bodensee der Teilort **Spöck** als langgezogenes Straßendorf mit einer Gemarkungsfläche von 302 ha und einer Einwohnerdichte von 45 Einwohner/km<sup>2</sup>. Der Teilort ist durch einige landwirtschaftliche Betriebe geprägt, einige kleinere Handwerksbetriebe sind ebenfalls angesiedelt. Der touristische Einfluss aufgrund der Nähe zum Burgweiler- Pfrunger Ried setzt sich verstärkt durch.



Der Teilort **Tafertsweiler** mit der Gemarkungsfläche von 1.950 ha und 15 Einwohner/km<sup>2</sup> ist unterteilt in die Flure mit den Wohnorten Tafertsweiler, Bachhaupten, Eschendorf, Gunzenhausen und Wirnsweiler. Die verschiedenen Wohnorte sind stark landwirtschaftlich geprägt. Tafertsweiler ist als Straßendorf an der L280 Richtung Bad Saulgau und an der L279 Richtung Hohentengen/ Mengen gelegen.



Der Ortsteil **Wangen** liegt in der Taulaue an der Ostrach nördlich von Ostrach zwischen Jettkofen und Einhart. Wangen ist wie Jettkofen am Rande eines aktiven Kiesabbaugebietes und landschaftlich geprägt von dem daraus entstandenen Baggersee. Die Gemarkungsfläche beträgt 283 ha und hat eine

Einwohnerdichte von 52 Einwohner/km<sup>2</sup>. Der Teilort ist ein langgezogenes Straßendorf und im östlichen Bereich durch die Ostrach mit den Überschwemmungsgebieten baulich begrenzt. Im Ort sind landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt, ein ehemaliger handwerklicher Betrieb soll zu einem Technikmuseum umgebaut bzw. ergänzt werden.

## **4 Rechtliche Grundlagen**

### **4.1 Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung**

Im Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) ist nach § 5 (1) BauGB für das gesamte Gemeindegebiet bzw. für das Gebiet einer Verwaltungsgemeinschaft die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Hierbei sind die sich aus § 1 BauGB ergebenden Grundsätze und Ziele der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dies sind die Gewährleistung und die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Schutz sowie die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen der Bevölkerung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in qualitativer und quantitativer Hinsicht gemäß § 1 (6) BauGB und die sogenannte Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB) zu berücksichtigen.

Auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind gemäß § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### **4.2 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung**

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

#### **4.2.1 Landesentwicklungsplan 2002**

Der Landesentwicklungsplan macht grundsätzliche Zielaussagen zur künftigen Siedlungsflächen- und Freiraumentwicklung, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden müssen.

Demnach ist die Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtungen und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Weiterhin sind neue Bauflächen auf eine Bedienung durch öffentliche Verkehre auszurichten. Im Bereich der Haltestellen des Schienenverkehrs ist auf eine Verdichtung der Bebauung hinzuwirken.

#### **4.2.2 Regionalplan „Bodensee-Oberschwaben“ 1996**

Für den Bereich der Gemeinde Ostrach, bestehend aus dem Kernort Ostrach und den Teilerorten Burgweiler, Einhart, Habsthal, Jettkofen, Kalkreute, Laubbach, Levertweiler, Magenbuch, Spöck, Tafertsweiler und Wangen ist der Regionalplan des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben maßgebend, welcher die Ziele des Landesentwicklungsplans konkretisiert.

Der aus dem Landesentwicklungsplan abgeleitete Regionalplan (RPL) "Bodensee-Oberschwaben" 1996 (Eintritt der Verbindlichkeit am 04.04.1996) enthält folgende Aussagen zu strukturellen Zielen für die Gemeinde Ostrach:

##### **Zentralität und Raumkategorie**

Der Kernort Ostrach ist als Kleinzentrum ausgewiesen, die nördlich liegende Stadt Mengen als Unterzentrum. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Stadt Pfullendorf im Südwesten und die Stadt Bad Saulgau im Nordosten. Der südlich liegende Verdichtungsbereich bildet mit den Städten Friedrichshafen, Ravensburg und Weingarten das Oberzentrum der Region.

Die Entfernung zu den Mittel- und Oberzentren sind relativ groß:

- In nördliche Richtung zum Mittelzentrum Bad Saulgau ca. 13 km
- In südwestliche Richtung zum Mittelzentrum Pfullendorf ca. 11 km
- Nordwestlich Richtung zum Mittelzentrum Sigmaringen ca. 24 km
- Südöstlich zu den Oberzentren Ravensburg- Weingarten ca. 35 km
- Nördlich zum Oberzentrum Tübingen- Reutlingen ca. 75 km

Neben der örtlichen Grundversorgung mit Grundschulen und Kindergarten, allgemeinärztlicher Versorgung, Tageseinkauf und Mindestbedienung im öffentlichen Personennahverkehr sollen die Kleinzentren den häufig wiederkehrenden Bedarf decken [RPL, 1996, S. 11].

##### **Siedlungsentwicklung**

Der Kernort Ostrach ist als Siedlungsbereich gekennzeichnet. In den Siedlungsbereichen sind vorrangig qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie eine ausreichende Anzahl von Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wandernugewinnen anzustreben.

Da neue Baugebiete grundsätzlich an Orten gesicherter Grundversorgung, guten Anschlüssen an das Straßennetz und einer Mindestbedienung des öffentlichen Personennahverkehrs ausgewiesen werden sollen, bleiben Orte und Weiler ohne diese Voraussetzung auf die Eigenentwicklung beschränkt.

## **Entwicklungssachsen**

Das Untersuchungsgebiet Ostrach liegt zwischen der nördlichen Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes (3) Ravensburg/ Weingarten – Altshausen – Bad Saulgau - Herbertingen – Mengen – Sigmaringen/ Inzigkofen im Zuge der B32/ B463 und der südlichen regionalen Entwicklungsachsen (1) Meßkirch- Pfullendorf – Wilhelmsdorf – Ravensburg. Die Verbindung Pfullendorf- Ostrach (L194) mit der in 2008 erstellten Umgehungsstraße von Ostrach und Weiterführung über die L280 nach Bad Saulgau vernetzt die beiden Entwicklungsachsen und bindet Ostrach an die überregionalen Entwicklungsachsen an.

Die Verbindung Pfullendorf- Ostrach (L194) und Ostrach- Bad Saulgau (L280) gehören einschließlich der Umgehungsstraße gemäß Kategorisierung des regional bedeutsamen Straßennetzes der Kategorie II an. Die weiteren Verbindungen Richtung Sigmaringen und Altshausen über die L286 sind der Kategorie III zugeordnet.

Während des Flächennutzungsplanverfahrens beschloss die Gemeinde, die Umwidmung der Umgehungs- und der Innerortstraßen zu beantragen; Anlass war der Bedeutungsverlust der innerörtlichen Landesstraßen im Vergleich zur Umgehungsstraße im überörtlichen Verkehrsnetz. Somit werden nach Abschluss des Umwidmungsverfahrens die bisher gemeindeeigene Umgehungsstraße sowie die K 8250 zu Landesstraßen aufgestuft und im Gegenzug die bisherigen Landesstraßen im Ortsinneren zu gemeindeeigenen Verkehrsstraßen abgestuft. Die in der Begründung und im Umweltbericht samt Steckbriefen genannten Straßen beziehen sich jedoch auf den Stand vor Durchführung der Umwidmung.

## **Gewerbe und Industrie**

Grundsätzlich ist eine räumliche Verteilung der Industrie- und Gewerbestandorte, die die dezentrale Siedlungsstruktur in der Region unterstützt, anzustreben. Dazu wurden im Regionalplan neben den vorhandenen und geplanten Gewerbegebieten Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Ostrach ist im Regionalplan als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe eingetragen.

## **Freiraumstruktur**

Zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Entwicklung der Region Bodensee-Oberschwaben und damit auch der Nutzung ihrer Freiräume als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum im Einklang mit dem natur- und kulturräumlichen Charakter der Landschaft, muss die dauerhafte Nutzbarkeit der natürlichen Ressourcen gewährleistet werden.

Die Leistungsfähigkeit und das natürliche Regenerationsvermögen des Natur- und Landschaftshaushaltes der Region darf dadurch nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Die Freiräume der Region sind diesen Grundsätzen entsprechend zu entwickeln, vor einer unverhältnismäßigen Inanspruchnahme zu schützen und falls notwendig zu sanieren.

Die wichtigsten Instrumente zur Gliederung der Freiraumstruktur auf regionaler Ebene sind die Festlegung von regionalen Grünzügen und Grünzäsuren.

Die regionalen Grünzüge werden in den verdichteten Räumen sowie im Zuge von Entwicklungsachsen als gemeindeübergreifende und zusammenhängende Teile freier Landschaft



ausgewiesen. In ihnen sind die ökologischen Funktionen und die landschaftsgebundene Erholung zu sichern und zu entwickeln, weshalb in ihnen keine Besiedlung stattfinden kann.

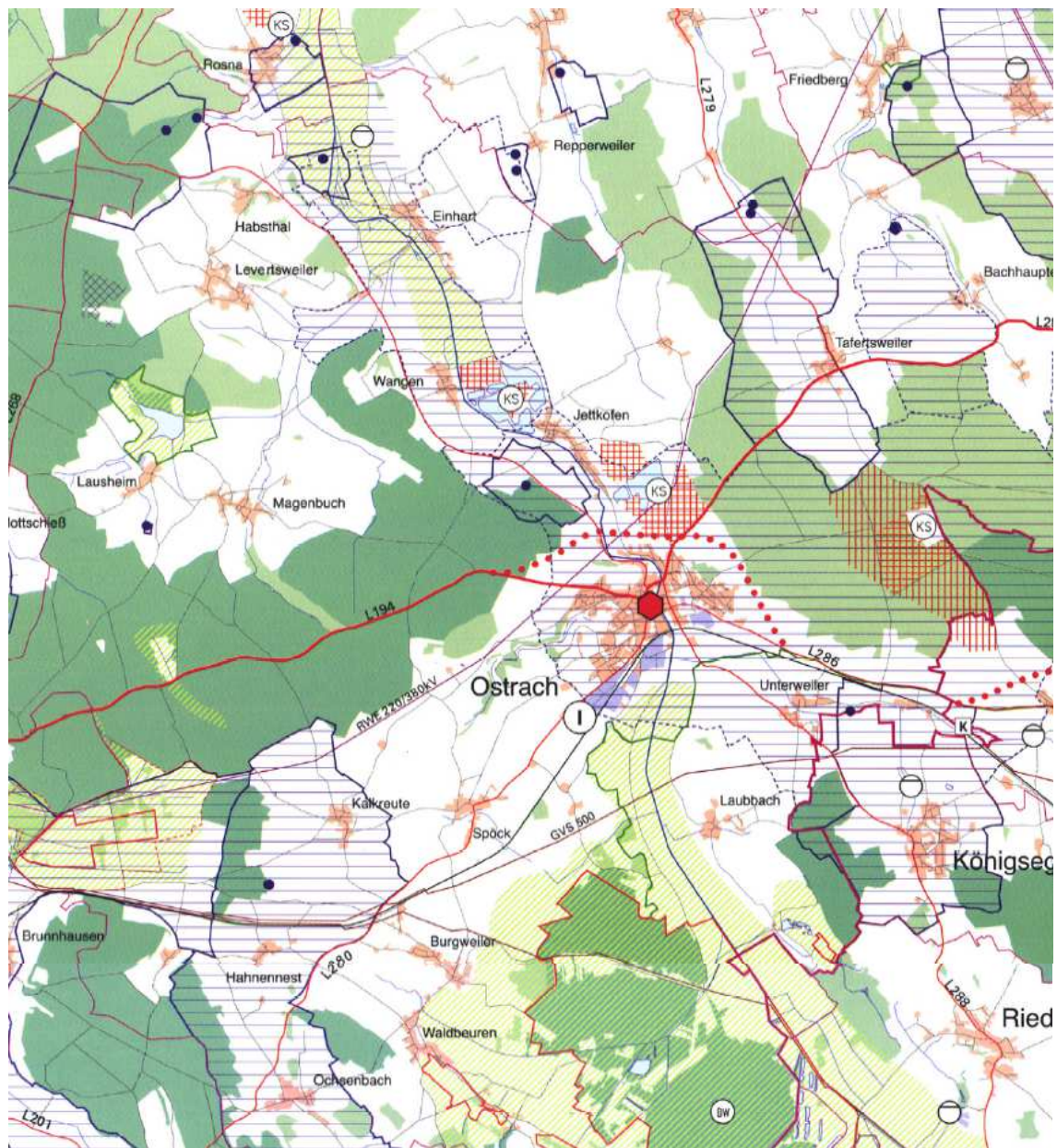
Grünzäsuren werden in Gebieten mit stark konkurrierenden Nutzungsinteressen ausgewiesen und sollen ein Zusammenwachsen der Siedlungen und die Zersiedlung der freien Landschaft verhindern. In Grünzäsuren ist eine Besiedlung grundsätzlich nicht möglich.

In der Gemeinde Ostrach liegen weder regionale Grünzüge noch Grünzäsuren vor.

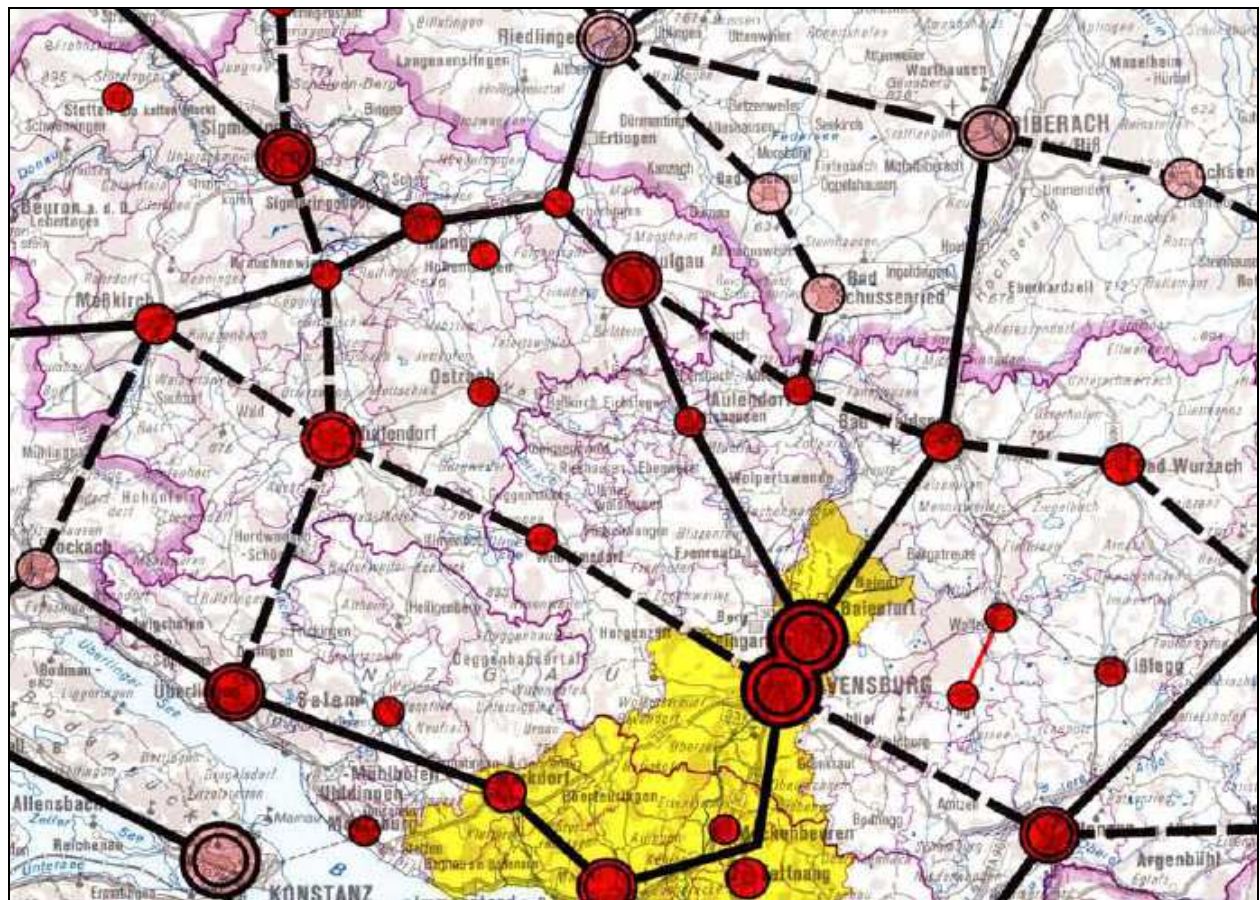
Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Darstellungen des Regionalplans bzw. des Landesentwicklungsplans für die Gemeinde Ostrach noch einmal im Überblick:

**Tabelle 2: Übersicht regionalplanerischer Vorgaben [Regionalplan Bodensee-Oberschwaben]**

Stadt / Gemeinde	Raum-kategorie	Zentralität	Entwick-lungsachse	Siedlungs-kategorie	Gewerbe	Touristi-sche Funk-tion
Ostrach - Kernort	Ländlicher Raum im engeren Sinne	Kleinzentrum	-/-	Siedlungsbe-reich	Schwerpunkt für Gewerbe und Industrie	-/-
sonstige Ort-steile	Ländlicher Raum im engeren Sinne	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-

**Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans**



**Abbildung 4: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans****Legende zur Strukturkarte:****Zentrale Orte**

Bestand	Planung
	Oberzentrum <sup>1)</sup>
	Mittelzentrum <sup>1)</sup>
	Unterzentrum <sup>1)</sup>
	Kleinzentrum <sup>2)</sup> innerhalb der Region
	Ober-, Mittel- und Unterzentrum außerhalb der Region

- 1) Nachrichtliche Übernahme aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 1983 und aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern.
- 2) Verbindliche Ausweisungen des Regionalplans. Das Kleinzentrum Veringenstadt im Landkreis Sigmaringen ist von der Verbindlichkeit ausgenommen.

**Entwicklungsachsen**

	Landesentwicklungsachse
	Regionale Entwicklungsachse

**Strukturräume**

	Verdichtungsbereich innerhalb der Region
--	--

**Grenzen**

	Region
	Landkreis
	Gemeinde

## TEIL II - STRUKTURANALYSE DES GEMEINDEGEBIETES

### 5 Größe und Flächennutzungen

#### 5.1 Flächengrößen

Die Flächengrößen des Kernorts und der Teilorte verteilen sich wie folgt:

**Tabelle 3: Verteilung der Flächen auf den Kernort und die Teilorte (Stand: 2010)**

Ortsteil	Fläche in ha	Anteil an Gemeinde in %
Ostrach	916	8,4
Burgweiler	2.474	22,7
Einhart	429	3,9
Habsthal	635	5,8
Jettkofen	431	4,0
Kalkreute	477	4,4
Laubbach	853	7,8
Levertsweiler	492	4,5
Magenbuch	1.651	15,2
Spöck	302	2,8
Tafertsweiler	1.950	17,9
Wangen	283	2,6
Insgesamt	10.893	100

Quelle: Angaben der Gemeinde und eigene Berechnungen

Es wird deutlich, dass der Kernort Ostrach mit 8,4 % nur über die viert größte Fläche innerhalb der Gemeinde verfügt. Nahezu einviertel der Gemeindefläche (22,7 %) entfallen auf den Teilort Burgweiler, 17,4 % auf den Teilort Tafertsweiler.

#### 5.2 Flächennutzungen

Folgende Flächennutzungsanteile ergaben sich im Jahr 2009 für die Gemeinde Ostrach sowie den Landkreis Sigmaringen [<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]:

**Tabelle 4: Anteil der Flächennutzungen 2009**

Flächen	Ostrach		Landkreis Sigmaringen	
	ha	%	ha	%
Gemarkungsfläche	10.893	100,0	120.435	100,0
Siedlungs- und Verkehrsfläche	785	7,2	11.620	9,6
Landwirtschaftsfläche	5.591	51,3	60.002	49,8
Waldfläche	4.277	39,3	46.633	38,7
Wasserfläche	131	1,2	1.126	0,9
Übrige Nutzungsarten	109	1,0	1.054	0,9

Im Bereich der Landwirtschafts-, Wald- und Wasserflächen liegt die Gemeinde Ostrach jeweils über dem Landkreisschnitt. Diese Werte weisen auf eine geringere Siedlungsdichte in der Gemeinde hin. Verdeutlicht wird dies auch durch den mit 7,2 % niedrigeren Siedlungs- und Verkehrsflächenwert von Ostrach im Vergleich zu den 9,6 % des Landkreises Sigmaringen.

### 5.3 Siedlungsflächeninanspruchnahme

Folgende Siedlungsflächenanteile ergaben sich im Jahr 2009 für die Gemeinde Ostrach, den Landkreis Sigmaringen, die Region Bodensee-Oberschwaben und das Land Baden-Württemberg [<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]:

**Tabelle 5: Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen 2009**

Flächen	Ostrach		LK Sigmaringen		Region Bodensee-Oberschwaben		Land Baden-Württemberg	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Siedlungs- und Verkehrsfläche	785	7,2	11.620	9,6	37.938	10,8	502.954	14,1

Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche lag 2009 in Baden-Württemberg bei 14,1 %, in der Region Bodensee-Oberschwaben bei 10,8 % und im Landkreis Sigmaringen bei 9,6 % der gesamten Bodenfläche. Im Vergleich dazu liegt der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen in der Gemeinde Ostrach bei 7,2 %.

Es wird deutlich, dass es in der Gemeinde Ostrach bisher zu einer im Vergleich mit dem Landkreis und der Region stark unterdurchschnittlichen Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke kam, was auf einen stark ländlich geprägten Raum hindeutet. Betrachtet man die Entwicklung der Einwohnerzahl im Vergleich mit der Flächeninanspruchnahme, so wird deutlich, dass Ostrach seit dem Jahr 2000 kontinuierlich weitere Siedlungs- und Verkehrsflächen in Anspruch nahm, obwohl die Einwohnerzahl spätestens zum Jahr 2008 zurückging. Im Jahr 2010 wuchs die Einwohnerzahl in der Gemeinde wieder deutlich, während die Flächeninanspruchnahme weiterhin kontinuierlich anstieg.

**Tabelle 6: Entwicklung Siedlungs- und Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen**

Jahr	Einwohner	Gemeindegebiet	Siedlungs- und Verkehrsfläche	%
2000	6829	10.893	744	6.8
2004	6840	10.893	760	7.0
2008	6759	10.893	778	7.1
2010	6925	10.893	796	7.3

## 5.4 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung

Die stark ländlich geprägte Siedlungsstruktur, Ausnahme bildet hier der Kernort Ostrach, muss im Rahmen der Flächennutzungsplanung ebenso berücksichtigt werden wie die Belange der Land- und Forstwirtschaft. Dafür wird im weiteren Verfahren der Landschaftsplan entsprechende Zielvorgaben formulieren.

Weiterhin sollte angestrebt werden, die Siedlungsflächeninanspruchnahme in allen Teilorten zu begrenzen und verstärkt Flächen im Innenbereich zu entwickeln.

# 6 Bevölkerungsstruktur

## 6.1 Verteilung innerhalb der Gemeinde Ostrach

Im Dezember 2010 lebten in der Gemeinde Ostrach ca. 6.925 Einwohner. Diese verteilten sich auf die einzelnen Teilorte in folgender Weise:

**Tabelle 7: Verteilung der Einwohner innerhalb der Gemeinde**

Ortsteil	Einwohnerzahlen zum 31.12.2010
<b>Ostrach</b> (Kernort)	3.654
<b>Burgweiler</b> mit Egelreute, Hahnennest, Mettenbuch, Oberochsenbach, Ochsenbach, Ulzhausen, Waldbeuren, Zoznegg	994
<b>Einhart</b>	380
<b>Habsthal</b> mit Bernweiler	148
<b>Jettkofen</b>	258
<b>Kalkreute</b>	104
<b>Laubbach</b> mit Oberweiler, Unterweiler	217

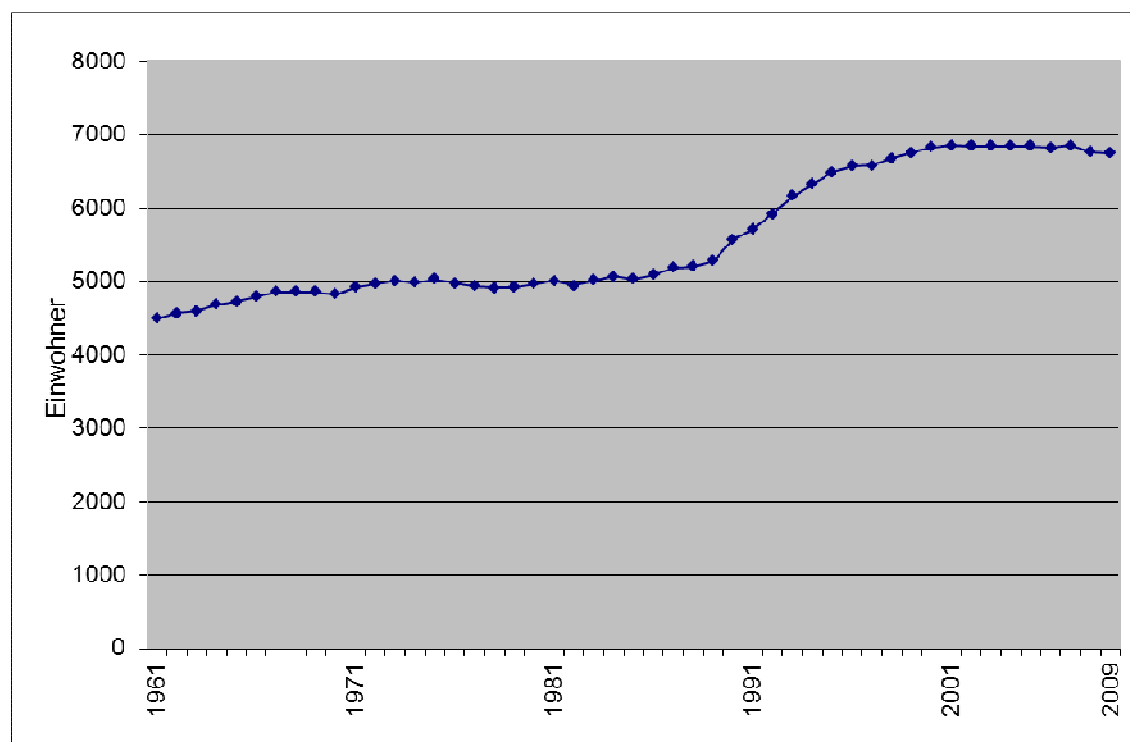
Ortsteil	Einwohnerzahlen zum 31.12.2010
<b>Levertsweller</b>	305
<b>Magenbuch</b> mit Lausheim	290
<b>Spöck</b>	140
<b>Tafertsweller</b> mit Bachhaupten, Eschendorf, Gunzenhausen, Wirnsweiler	285
<b>Wangen</b>	150
<b>Einwohner gesamt</b>	<b>6.925</b>

## 6.2 Bevölkerungsentwicklung

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ist für die räumliche Entwicklung und damit für die räumliche Planung von zentraler Bedeutung. Von der Bevölkerungsentwicklung hängt beispielsweise die Zahl der Haushalte ab und damit der Bedarf an Wohnungen, aus dem sich wiederum der notwendige Wohnflächenbedarf und die weitere Siedlungsentwicklung ergeben. Im Folgenden wird die Entwicklung der Wohnbevölkerung in der Gemeinde Ostrach vorgestellt.

Die Analyse der Entwicklung der Einwohnerzahlen seit 1961 ergab folgendes Bild:

**Abbildung 5: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Ostrach von 1961 bis 2010**  
[<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]



Von 1961 bis 1967 stieg die Bevölkerungszahl leicht an, von 1968 bis 1987 konnten wechselnd Verluste und Zuwachs verzeichnet werden. In diesen Zeitraum fällt, von 1971 bis 1974, auch die Eingemeindung der Teilorte, die sich jedoch kaum merklich auf die Einwohnerentwicklung von Ostrach auswirkt. Von 1988 bis 2001 stieg die Anzahl der Einwohner stark an, was ab 1990 auf starke Wanderungsgewinne aufgrund der deutschen Wiedervereinigung zurückzuführen ist. Seit 2002 schwankt die Entwicklung wieder zwischen Zuwachs und Verlust, konnte 2007 jedoch den Höchstwert von 6850 Einwohnern verzeichnen. Seit 2008 ist die Bevölkerungszahl der Gemeinde insgesamt leicht rückläufig.

### Relation zum Landkreis Sigmaringen

Die folgende Tabelle zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Ostrach von 1999 bis 2010 im Vergleich zum Landkreis Sigmaringen. Dargestellt ist die prozentuale Veränderung der Bevölkerung pro Jahr.

**Tabelle 8: Anstieg der Bevölkerung in Prozent und Jahr [<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]**

	Ostrach	LK Sigmaringen
<b>2000</b>	6.829 EW	133.500 EW
<b>2010</b>	6.714 EW	130.215 EW
<b>Veränderung pro Jahr</b>	- 0,17 %	- 0,24%

Während die Bevölkerung im Landkreis Sigmaringen in den letzten 10 Jahren durchschnittlich jährlich um 0,24 % gesunken ist, bewegt sich der jährliche Rückgang der Bevölkerung in der Gemeinde Ostrach bei 0,17 %.

### 6.3 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

Die Gesamtentwicklung der Bevölkerung wird durch die Zahl der

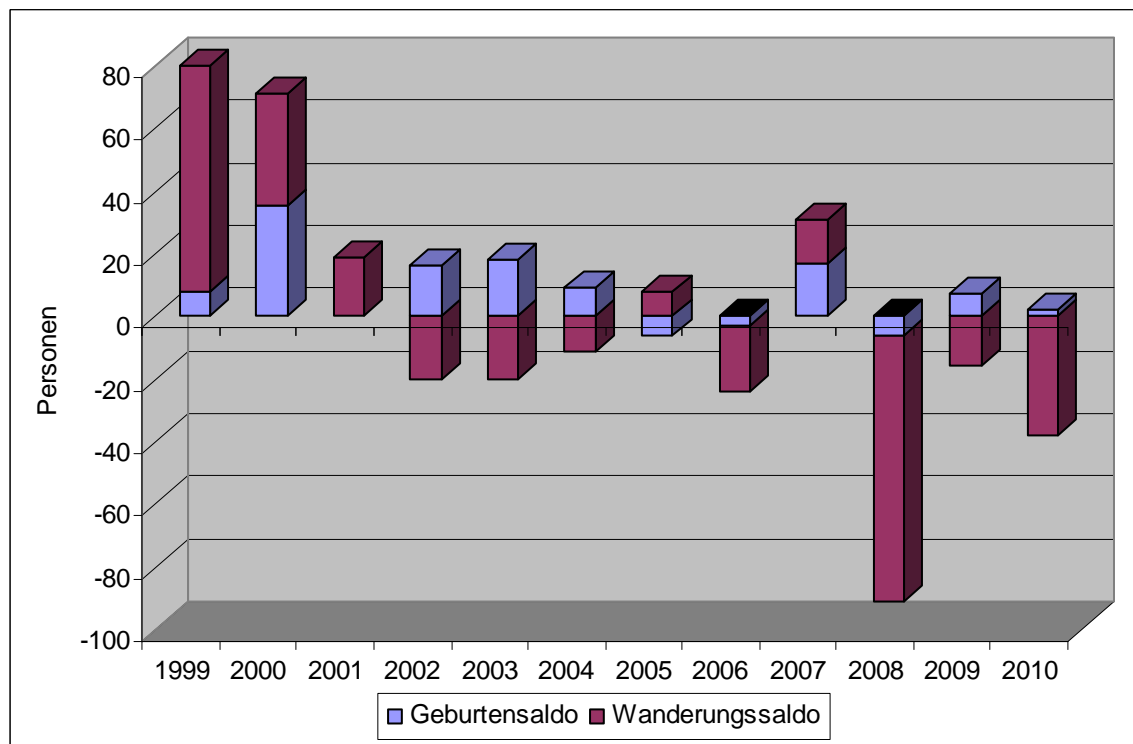
- Geburten,
- Sterbefälle und
- Wanderungsbewegungen

bestimmt.

Die nachfolgenden Grafiken stellen die Salden aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Wanderungen dar:



**Abbildung 6: Geburten- und Wanderungssalden von 1997 bis 2010 in der Gemeinde Ostrach** [<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]



Während von 1999 bis 2001 positive Geburten- und Wanderungssalden für den Anstieg der Bevölkerungskurve sorgten, glichen sich diese von 2002 bis 2005 nahezu aus. Von 2005 bis 2010 sorgten überwiegend negative Salden, bedingt durch hohe Abwanderungsverluste, für einen Bevölkerungsrückgang. Ausnahme in diesem Zeitraum bildet das Jahr 2007; hier konnten durchweg positive Salden verzeichnet werden.

Insgesamt wird deutlich, dass die Wanderungssalden im Wesentlichen ausschlaggebend sind für den Bevölkerungszuwachs bzw. – verluste in der Gemeinde Ostrach.

Der durchschnittliche Geburtensaldo seit 2008 liegt in der Gemeinde Ostrach bei 0,01 % p.a., was über dem Landkreisdurchschnitt mit -0,06 % p.a. liegt. Die Entwicklung in der Gemeinde Ostrach entspricht also nicht der generellen Entwicklung des Landkreises. Das Wanderungssaldo der letzten 3 Jahre fällt für die Gemeinde Ostrach mit - 0,69 % p.a. deutlich schlechter aus als für den Landkreis mit - 0,49 % p.a.

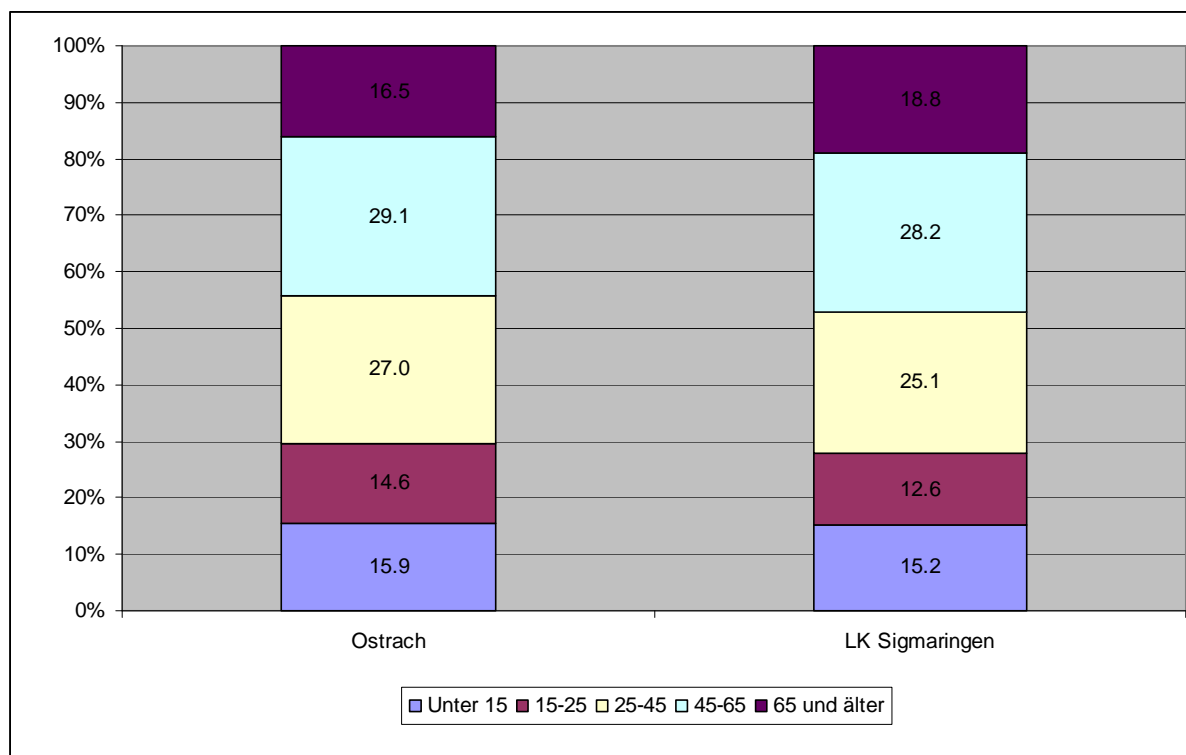
## 6.4 Altersstruktur

Die altersspezifische Gliederung der Bevölkerung ermöglicht Aussagen zum Bedarf an Wohnraum und Wohnfolgeeinrichtungen (soziale Infrastruktureinrichtungen) für bestimmte Altersgruppen. Daneben bestimmt die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter die Nachfrage nach Arbeitsplätzen und damit die Arbeitsplatz- und Arbeitsmarktentwicklung. Dies hat wiederum Konsequenzen für die bedarfsgerechte Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in der Flächennutzungsplanung.

## Potenzielle Haushaltsgründungen

Bei der Erstellung eines neuen Flächennutzungsplans ist u.a. auch die in Zukunft zu erwartende Zahl von neuen Haushalten von Interesse. Als potenzielle Haushaltsgründer wird die Gruppe der heute 5-20-Jährigen eingestuft. Die Vertreter dieser Altersgruppe sind bzw. kommen in der Zeitspanne bis zum Flächennutzungsplan-Zieljahr 2025 in das Alter eines potenziellen Haushaltsgründers und haben somit Einfluss auf den Bedarf an Wohnbauflächen. Hinweise darauf gibt die folgende Aufteilung der Bevölkerung in die verschiedenen Altersgruppen (vorausgesetzt, dass die Vertreter der jeweiligen Altersgruppe keinen Ortswechsel vornehmen und das Plangebiet verlassen). Darüber hinaus können an den Altersgruppen auch Anzeichen für den Bedarf an sozialer und gesundheitlicher Infrastruktur für ältere Menschen abgeleitet werden. Schließlich kann aus der Analyse der Altersstruktur auf die künftige Zahl der Erwerbstätigen und damit auf die Entwicklung der lokalen Arbeitsplatzstruktur geschlossen werden.

**Abbildung 7: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Ostrach und im Landkreis Sigmaringen 2010 [<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]**



Beim Vergleich der Altersstruktur in der Gemeinde Ostrach und dem Landkreis Sigmaringen wird deutlich, dass der Anteil der jungen Bevölkerung (unter 15 bis 25) in Ostrach höher liegt als der im Landkreis. Bei der älteren Bevölkerung (25-über 65) ist es andersherum; hier überwiegt der Anteil im Landkreis den in der Gemeinde.

In Ostrach liegt der Anteil der über 65-jährigen unter dem Landkreisdurchschnitt, der 2010 bei 18,8% lag. Etwas über dem Anteil des Landkreises (28,2 %) liegt der Anteil der 45- bis 65-jährigen, der Anteil der 25- bis 45-jährigen liegt deutlich über dem Landkreisschnitt von 25,1%. Der Anteil der 15- bis 25-jährigen überwiegt hingegen mit 14,6 % in Ostrach den Anteil derer im Landkreis. Gleiches gilt für den Anteil der unter 15-jährigen; auch dieser liegt in Ostrach höher als im Landkreis, wenn auch nur geringfügig.

In die Gruppe der potenziellen Haushaltsgründer wurden die 15- bis 25-jährigen und die unter 15-jährigen aufgenommen, da sie im Planungszeitraum in das Alter der Haushaltsgründung eintreten und für die Arbeitssituation bedeutsam sind.

## **6.5 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung**

Die Gemeinde Ostrach konnte in den letzten Jahren kein konstantes Bevölkerungswachstum verzeichnen, sondern schwankt zwischen Verlusten und Gewinnen. Damit die Gemeinde, insbesondere aufgrund ihrer guten sozialen und technischen Infrastruktur sowie der attraktiven landschaftlichen Lage, jedoch wieder dauerhaft als Wohn- und Lebensstandort nachgefragt wird, ist durch ausreichende Ausweisung von Wohnbauflächen und Neuausweisung von Flächen für Infrastruktureinrichtungen und Gemeinbedarf die Voraussetzung zu schaffen, dass die Entwicklung im Planungszeitraum positiv verlaufen kann. Auf der anderen Seite muss sich die Gemeinde langfristig auf sinkende Bevölkerungszahlen einstellen und ihre Infrastruktur schrittweise entsprechend anpassen.

Das zum großen Teil positive Geburtensaldo sollte auch im Rahmen der Wohnflächenbedarfsermittlung berücksichtigt werden, da sich so bereits ohne die Annahme von möglichen Wanderungsgewinnen ein Bevölkerungswachstum ergibt. Derzeit kann allerdings kein eindeutiger Trend bzgl. der Geburtensalden abgeleitet werden, sodass davon auszugehen ist, dass auch in der Gemeinde Ostrach die Geburtenüberschüsse die Wanderungsverluste nicht ausgleichen können.

Die derzeitige Altersstruktur hingegen spricht für eine dynamische Bevölkerung und einen großen Bedarf an Wohnbauland, da der Anteil der potenziellen Haushaltsgründer im Vergleich zum Landkreis überdurchschnittlich groß ist.

## **7 Wohnraumversorgung und Gebäudestruktur**

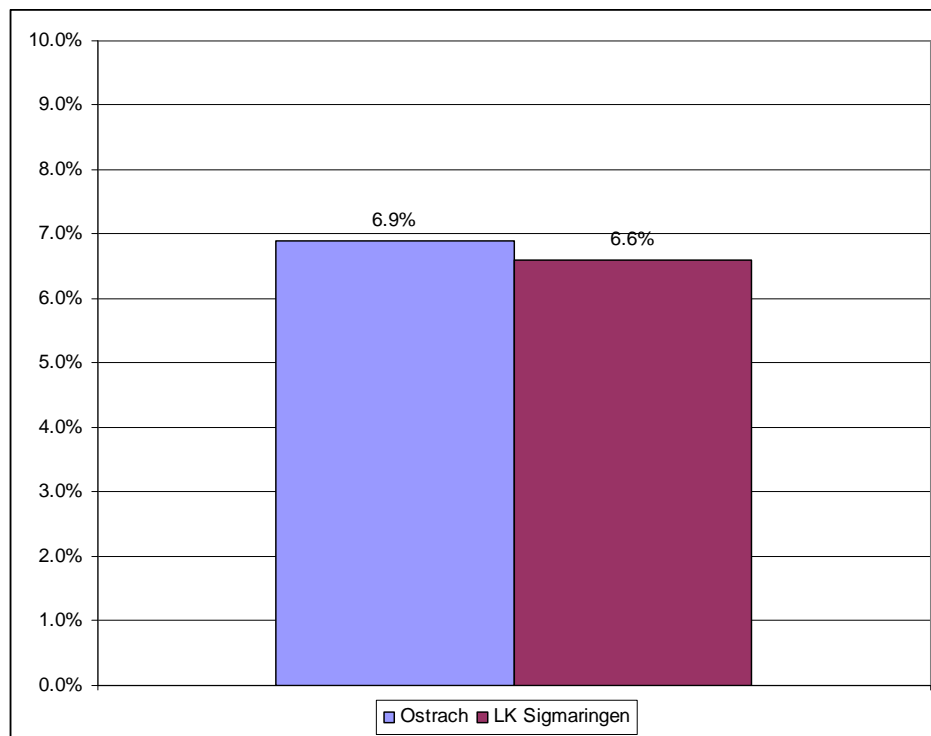
### **7.1 Wohngebäude- und Wohnungsentwicklung**

Der Bedarf an potenziellen Wohnbauflächen orientiert sich in erster Linie an der quantitativen Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde. Daneben ist jedoch für eine Bedarfsprognose insbesondere die Wohngebäude- und Wohnungsentwicklung von Bedeutung.

#### **Anzahl der Wohngebäude**

Betrachtet man die Zunahme der Wohngebäude in der Gemeinde ergibt sich folgendes Bild:

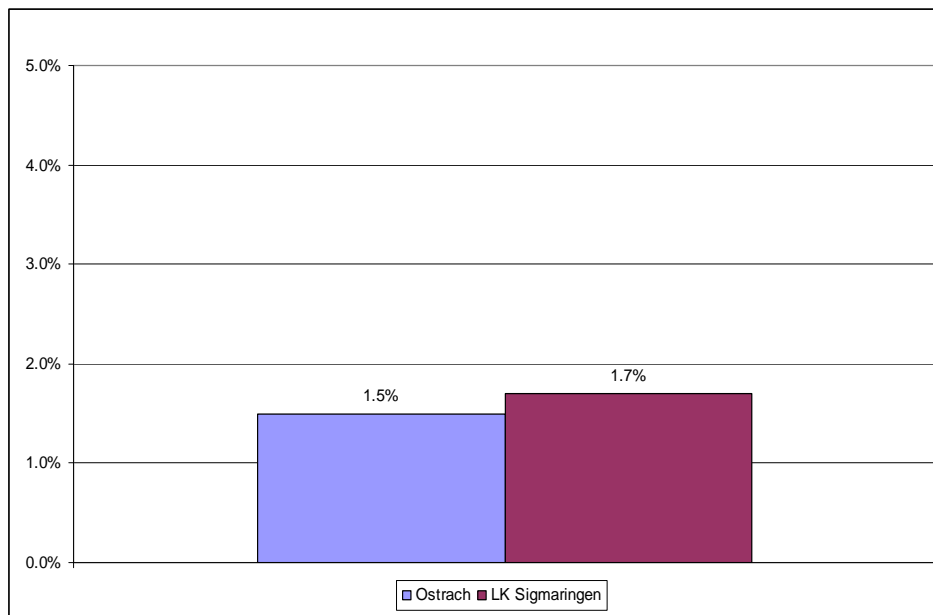
**Abbildung 8: Prozentuale Zunahme der Wohngebäude von 1990 bis 2010**  
[http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de]



Die Gemeinde Ostrach konnte in den letzten 20 Jahren einen Zuwachs an Wohngebäuden von 6,9 % verzeichnen. Der prozentuale Zuwachs an Wohngebäuden im Landkreis lag hingegen nur bei 6,6, sodass der Zuwachs in Ostrach als überdurchschnittlich anzusehen ist. Ebenso verhält es sich bei der Zunahme der Wohnungen in Wohngebäuden.

Setzt man die Anzahl der Wohnungen mit der Anzahl der Wohngebäude in Verhältnis, erhält man einen Wert, der angibt, über wie viele Wohnungen ein Wohngebäude im Durchschnitt verfügt.

**Abbildung 9: Durchschnittliche Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (2010)**  
[<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]



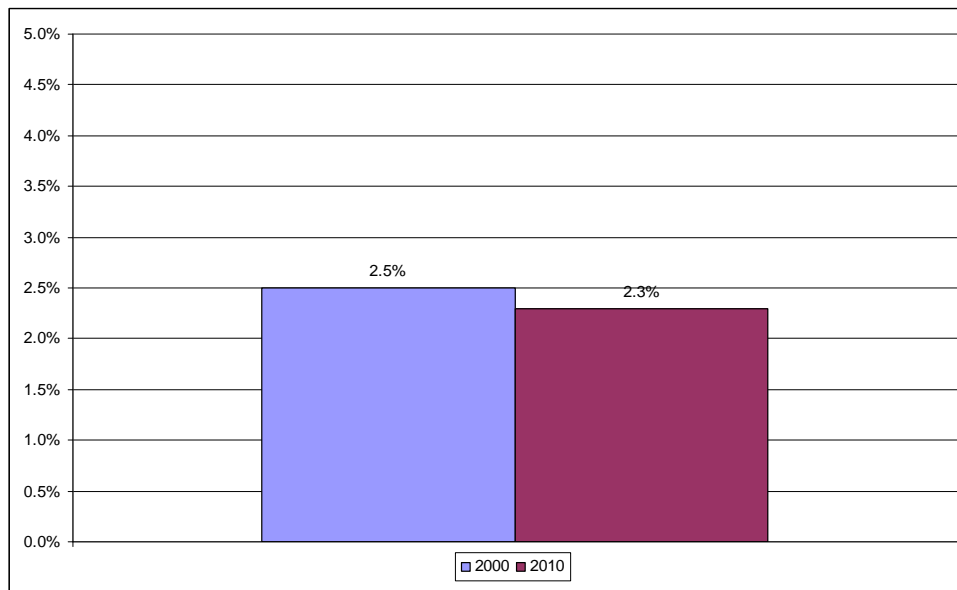
Im Vergleich zum Landkreiswert von 1,7 Wohnungen je Wohngebäude liegt die Gemeinde Ostrach mit 1,5 knapp unter dem Durchschnitt. Dies deutet auf eine nach wie vor ländliche Siedlungsstruktur im gesamten Landkreis und somit auch Ostrach hin, bei der Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Geschosswohnungsbau dominieren.

## 7.2 Haushalts- und Wohnungsgrößen

### Allgemeine Entwicklung der Haushaltsgrößen/Belegungsdichte

Das besondere Charakteristikum der privaten Haushalte im Vergleich zur Bevölkerung war in den letzten Jahrzehnten deren größere Entwicklungsdynamik. Zwischen der ersten Nachkriegs-Volkszählung 1950 und dem Mikrozensus 1991 wuchs die Zahl der Personen in privaten Haushalten bundesweit um knapp 30 %, die Zahl der Haushalte dagegen um über 70 %. Dahinter steckt ein kontinuierlicher Verkleinerungsprozess der Haushalte. Deren durchschnittliche Mitgliederzahl sank im gleichen Zeitraum von 2,99 auf 2,25 Personen, der Anteil der Einpersonenhaushalte stieg in Deutschland von 19,4 % auf 35,1 %. Dieser Prozess wird von Verhaltensänderungen (Änderung im Familienbildungsverhalten, 'Singlehaushalten') und von Altersstrukturverschiebungen (Zunahme von Rentnerehepaaren und von verwitweten Personen) unterstützt.

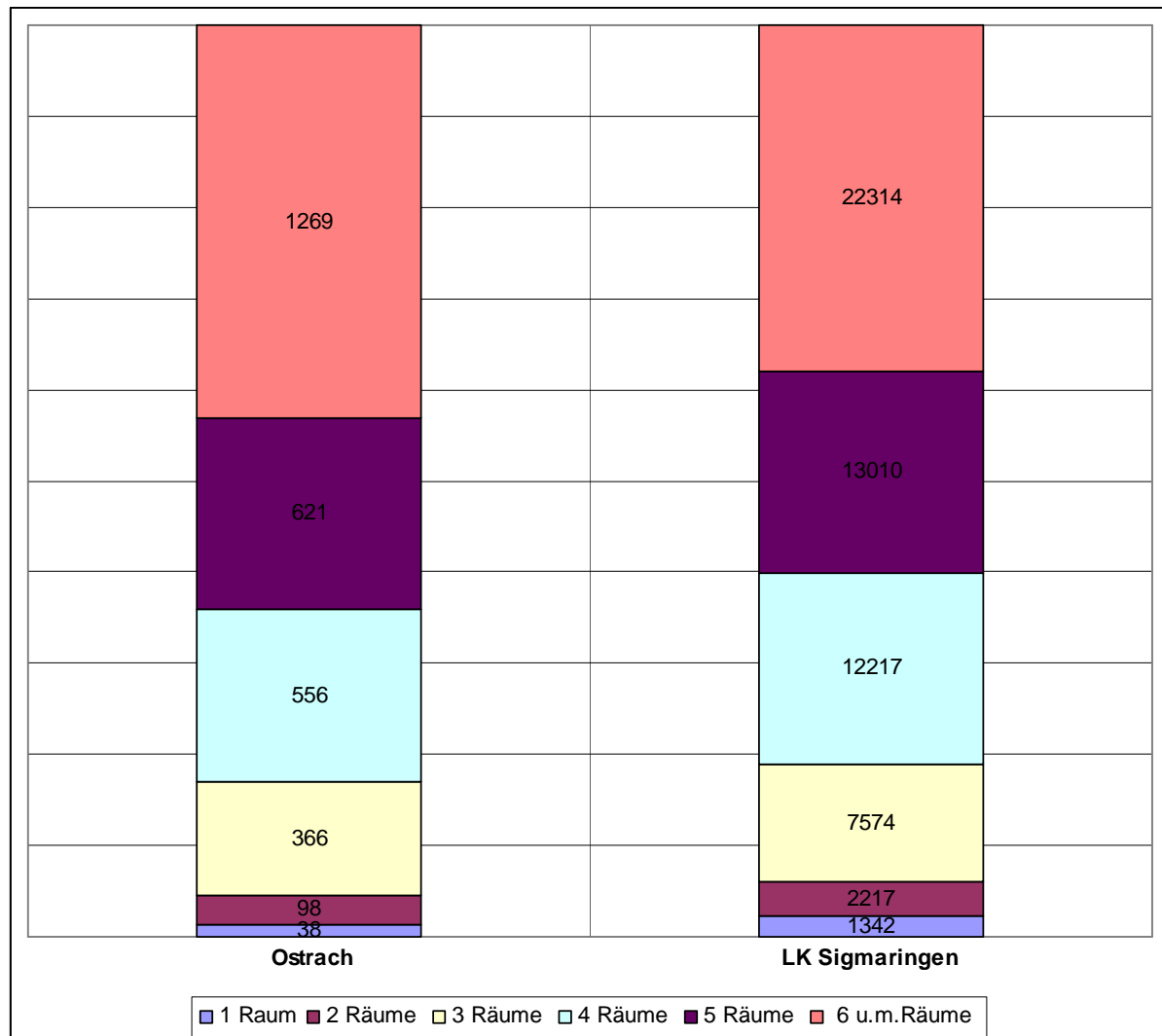
**Abbildung 10: Belegungsdichte in der Gemeinde Ostrach (Einwohner/Wohnung)**  
[<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]



Die Belegungsdichte hat in Ostrach in den Jahren 2000 bis 2010 von 2,5 Einwohner/Wohneinheit auf 2,3 Einwohner/Wohneinheit abgenommen. Sie liegt damit geringfügig über dem Durchschnitt des Landkreises Sigmaringen (2,2 EW/WE im Jahr 2010). Da der Trend deutschlandweit zu einer geringeren Belegungsdichte tendiert, ist davon auszugehen, dass Ostrach sich in den nächsten Jahren zumindest dem Landkreisschnitt annähern oder diesen sogar unterschreiten wird.

## Wohnungsgrößen

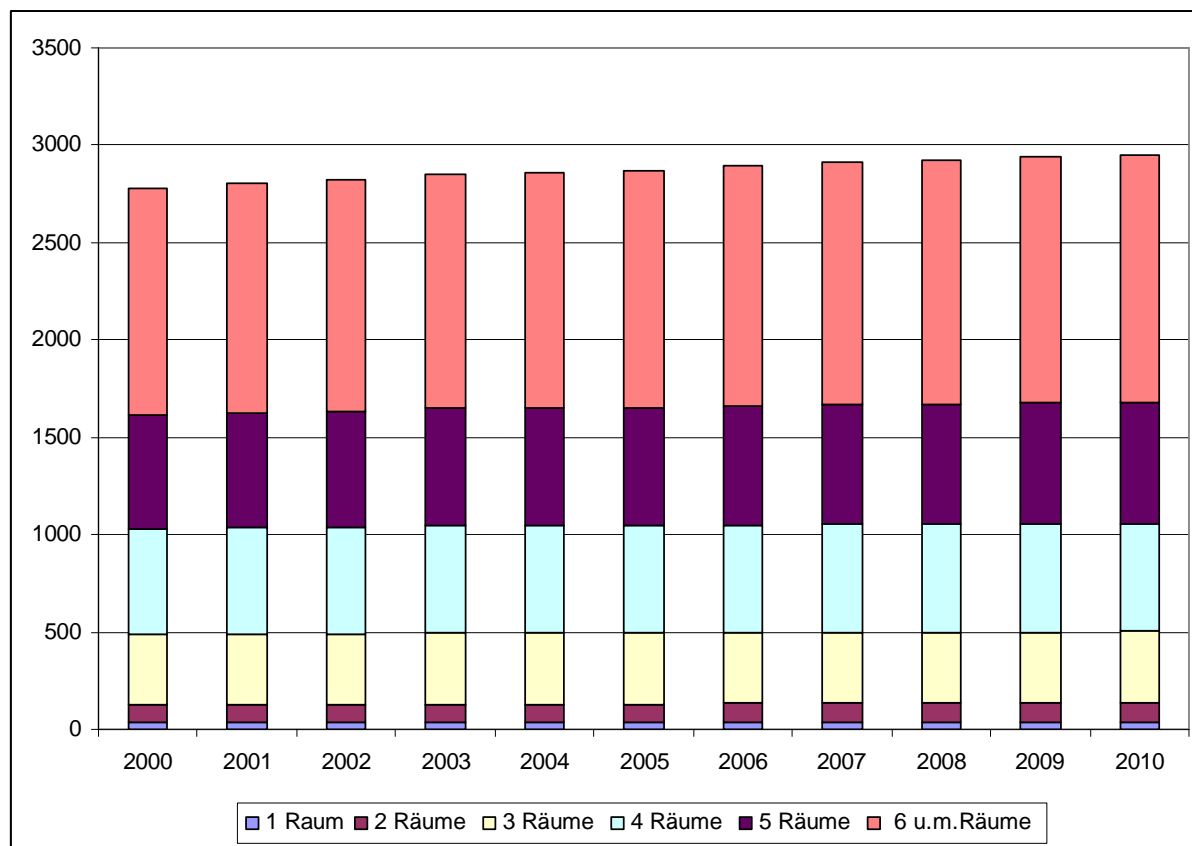
Abbildung 11: Räume je Wohnung 2010 [<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]



Die Abbildung zeigt, dass sowohl in Ostrach als auch im Landkreis große Wohnungen bzw. Häuser mit 4 und mehr Räumen nach wie vor deutlich dominieren.

Betrachtet man zusätzlich zum Status quo die Veränderungen der Anzahl der Räume innerhalb der Wohnungen in den vergangenen 10 Jahren, so wird deutlich, dass in Ostrach die Tendenz eher zu größeren Wohnungen geht. Deren Anzahl ist im Laufe der letzten Jahre stärker angestiegen als die der Wohnungen mit weniger Zimmern.

**Abbildung 12: Entwicklung der Wohnungsgrößen in der Gemeinde Ostrach von 2000 bis 2010 [http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de]**



### 7.3 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung

Die Belegungsdichte liegt in der Gemeinde Ostrach derzeit noch knapp über dem Landkreisdurchschnitt. Dieser Wert wird sich voraussichtlich dem Durchschnitt angleichen, die Wohnfläche pro Kopf demnach weiter steigen. Daraus muss, um weiterhin eine quantitativ ausgewogene Wohnraumversorgung zu gewährleisten, ein sog. Innerer Bedarf für Wohnbauflächen abgeleitet werden. Dies wurde im Rahmen der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs berücksichtigt. Insgesamt ist das Wohnbauflächenangebot auf die sich wandelnde Nachfrage anzupassen. Dies kann bedeuten, dass beispielsweise für alleinstehende Ältere angemessene Wohnformen mit kleinen Wohnungen angeboten werden.

## 8 Gewerbestruktur und Pendlerverflechtungen

### 8.1 Gewerbliche Struktur

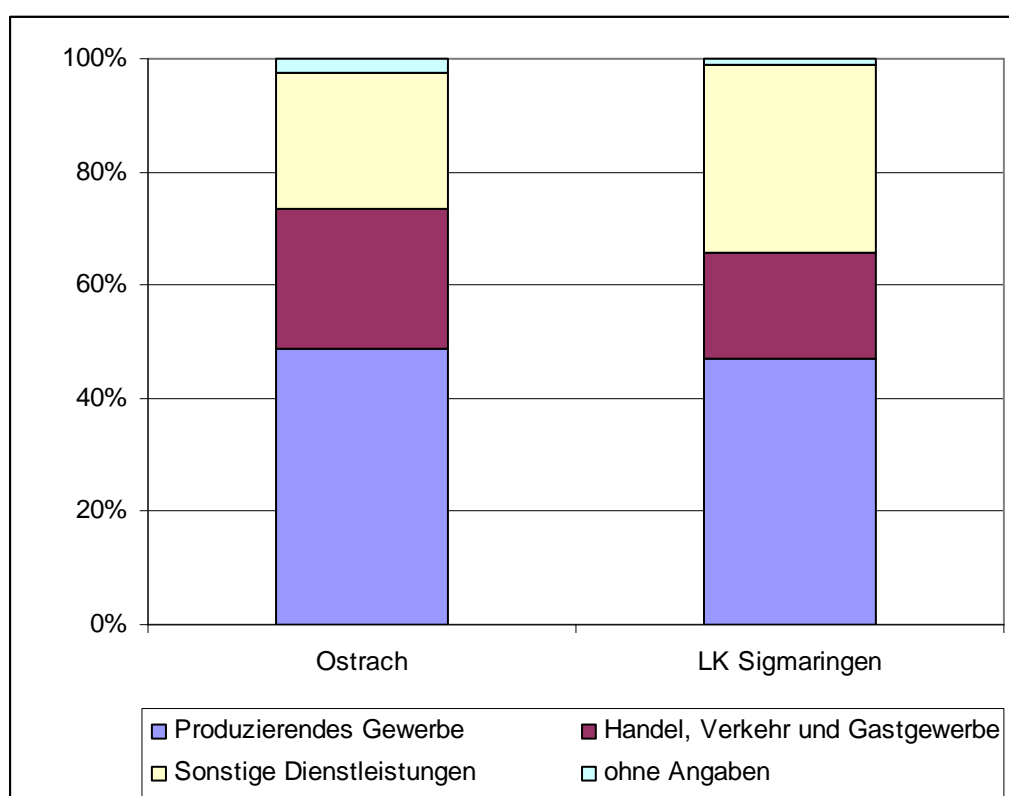
Der wirtschaftliche Schwerpunkt der Gemeinde Ostrach liegt in den Bereichen Handwerk, produzierendes Gewerbe, Handel und Dienstleistung. Innerhalb von Ostrach haben sich einige kleine und mittlere Betriebe und Unternehmen angesiedelt; in den Teilorten sind vereinzelt kleinere Betriebe und Unternehmen ansässig. Neben Arbeitsplätzen in den teilweise zukunftsweisenden Branchen dieser kleinen und mittleren Betriebe stellt der Kiesabbau in Ostrach und Jettkofen einen weiteren Schwerpunkt der Arbeitsplätze. Der Kiesabbau ist für



die Gemeinde Ostrach von großer Bedeutung und spiegelt sich u.a. im Bau der Umgehungsstraße. Die Zielsetzung des Teilregionalplanes "Oberflächennahe Rohstoffe" und die geplante Fortsetzung wird unterstützt. Beim Kieswerk Weimar in Jettkofen wird die Verarbeitung mittelfristig in das Kiesabbaugebiet Wagenhart verlegt. Das Kieswerk Müller in Ostrach hat langfristigen Bestand und plant eine Erweiterung nach Norden in Richtung Gunzenhausen. Die Fläche ist als geplante Abbaufäche im Flächennutzungsplan dargestellt (Oberflächennahe Rohstoffe Planung). Auf lange Sicht wird sich der Kiesabbau im Bereich Wagenhart konzentrieren.

Hinsichtlich der Arten des Gewerbes stellt sich die Situation in der Gemeinde wie folgt dar:

**Abbildung 13: Gewerbestruktur in der Gemeinde Ostrach im Vergleich zum Landkreis Sigmaringen, 2009** [<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]



Das produzierende Gewerbe stellt in Ostrach, ähnlich wie im Landkreis, die meisten Arbeitsplätze. Der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe ist in Ostrach ähnlich stark vertreten wie der Bereich Sonstige Dienstleistungen. Im Landkreis sieht dies anders aus; dort sind deutlich mehr Arbeitsplätze im Bereich der Sonstigen Dienstleistungen als im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe entstanden.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Sigmaringen lag im Jahr 2009 bei 5,1 %. Beachtlich ist, dass die Arbeitslosenquote im gesamten Landkreis in den vergangenen Jahren erheblich gesunken ist, nachdem im Jahr 2005 ein Höchststand von 7,5 % erreicht wurde.

## 8.2 Pendlerverflechtungen

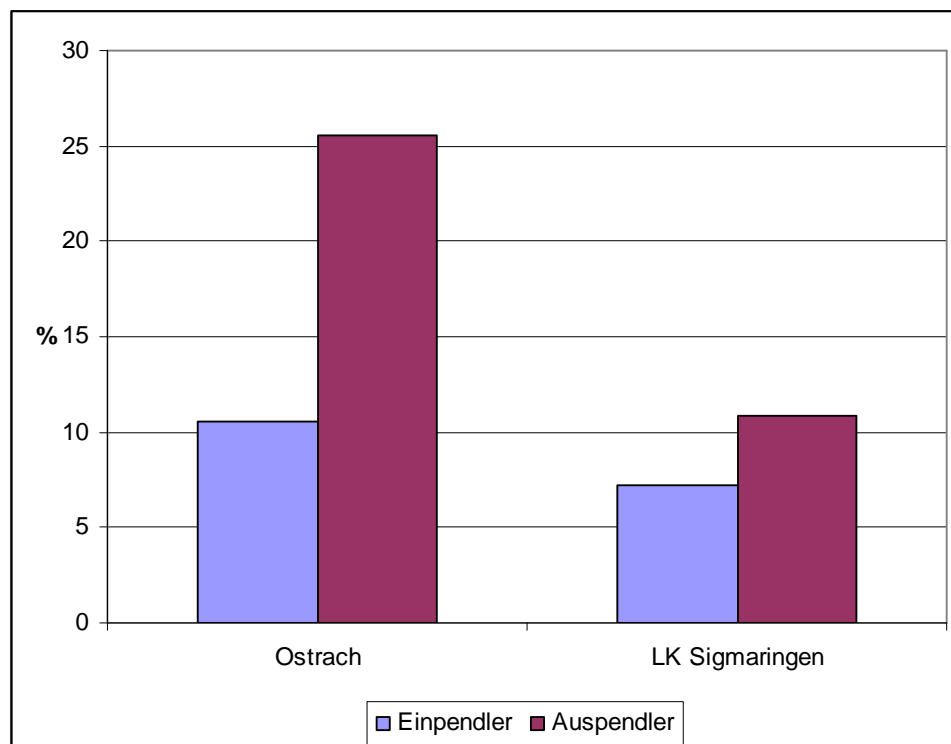
Die Analyse der Erwerbs- und Sozialstruktur sowie der Pendlerverflechtungen lässt Rückschlüsse auf die räumliche Funktion einer Gemeinde zu. Dadurch wird die Attraktivität einer

Gemeinde als Wohn- und/oder Arbeitsstandort deutlich. Aus den Ergebnissen dieser Analyse können Konsequenzen über die Art der Nutzung sowie den erforderlichen Flächenumfang der zukünftig im Flächennutzungsplan darzustellenden Nutzungsarten gezogen werden. Zudem lässt sich das Ausmaß der regionalen räumlichen und funktionalen Verflechtung einer Gemeinde darstellen.

Nachfolgend ist ausschließlich von Berufspendlern die Rede. Diese Differenzierung ist insofern notwendig, da unter dem Sammelbegriff 'Pendler' sowohl die Erwerbstätigen bzw. Beschäftigten (Berufspendler) als auch die Schüler und Studierenden (Ausbildungspendler), deren Arbeits- bzw. Ausbildungsstätte nicht auf dem Wohngrundstück bzw. in der Wohngemeinde liegt, bezeichnet werden.

Die folgende Grafik zeigt das Verhältnis von Aus- und Einpendlern gegenüber der Wohnbevölkerung in der Gemeinde im Vergleich zum Landkreis Sigmaringen:

**Abbildung 14: Verhältnis von Aus- und Einpendlern 2009 [<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]**



Es zeigt sich, dass die Gemeinde Ostrach einen doppelt so hohen Auspendleranteil wie der Landkreis Sigmaringen zu verzeichnen hat. Dies deutet darauf hin, dass die Gemeinde in erheblichem Maße als Wohnstandort für die in den umliegenden Mittel- und Oberzentren arbeitenden Personen genutzt wird. Insbesondere der Wirtschaftsraum um Friedrichshafen und Ravensburg lässt einen großen Anteil der Bevölkerung im Verbandsgebiet auspendeln.

### 8.3 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung

Um die Arbeitsplätze in der Gemeinde zu sichern und neue Betriebe ansiedeln zu können, sind im Flächennutzungsplan Gewerbeflächen auszuweisen. Dabei sollte die jeweilige Wirtschaftsstruktur bedacht werden, aber auch Möglichkeiten zur Umstrukturierung und Auslagerung von Betrieben aus beengten Lagen nicht außer Acht gelassen werden.

Folgende Gewerbeflächen sind im Flächennutzungsplan zur neuen Entwicklung dargestellt:

- O 2 Ostrach, Erweiterung Heiligenberger Straße
- O 9 Einhart, Gräbenwiesen – Am Sägebach
- O 14 Ochsenbach (Kurzenäcker)
- O 19 Kalkreute, Enge IV
- O 23b Ostrach, Altshauser Straße Ost

Weiterhin sind einige kleinere Mischbauflächen vorgesehen, die teilweise ebenfalls dazu dienen können, Gewerbe- und insbesondere Handwerksbetrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Die Pendlerströme konzentrieren sich auf das Oberzentrum Ravensburg / Weingarten / Friedrichshafen. Zur Reduzierung der Verkehrsströme ist ein behutsamer Ausbau des Arbeitsplatzangebotes in allen Verbandsgemeinden wünschenswert. Generell sollten die benötigten Flächen zur Verbesserung des nahbereichsbezogenen und regionalen Arbeitsplatzangebotes zur Verfügung gestellt werden. Einhergehend mit dem Arbeitsplatzangebot sollte auch in angemessenem Umfang Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden, damit kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsstandort gewährleistet werden können.

Dabei sollten soweit möglich im Rahmen der Flächennutzungsplanung die Voraussetzungen zu einer Stärkung der ÖPNV-Verkehrsinfrastruktur als sinnvolle Alternative zum eigenen PKW geschaffen werden, da so der Anteil des motorisierten Individualverkehrs für den Berufsverkehr verringert werden kann.

## 9 Tourismus

### 9.1 Bedeutung des Tourismus

Die Gemeinde Ostrach ist durch gezielte Förderung bestrebt, die Region zwischen Bodensee und Donau weiterhin für den Fremdenverkehr zu erschließen.

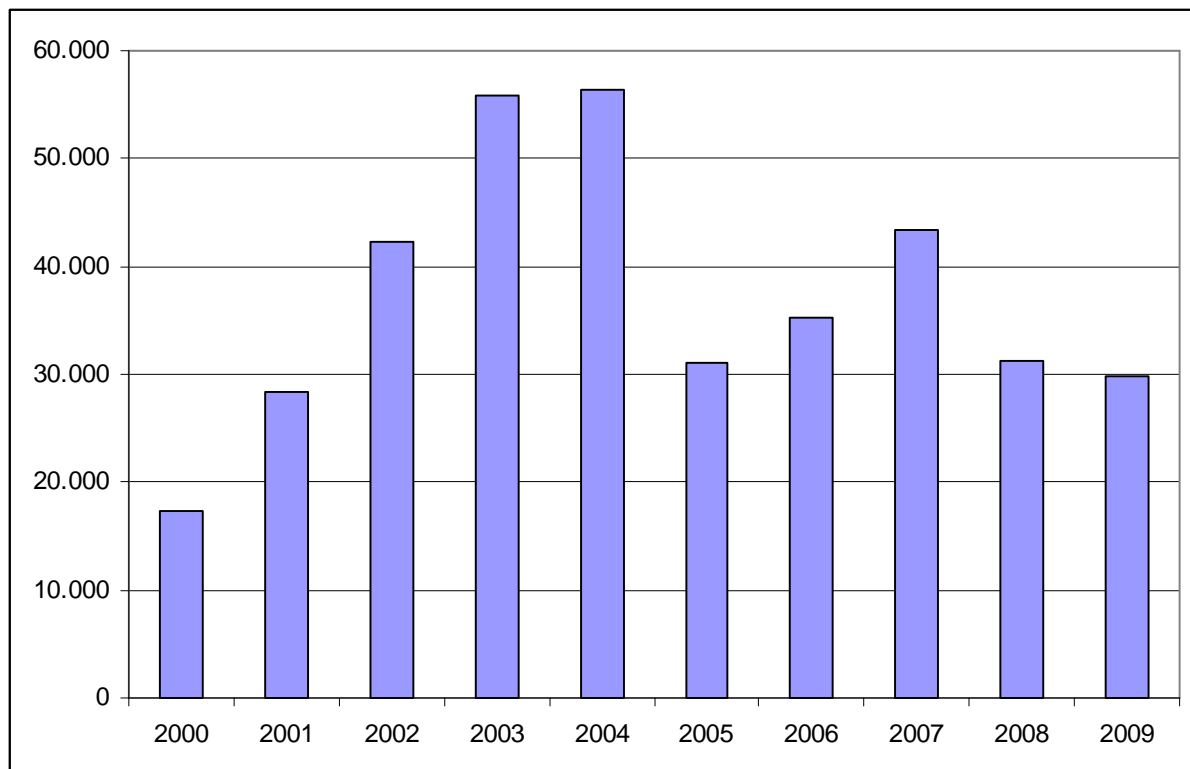
Durch den touristischen Zusammenschluss der fünf Gemeinden Illmensee, Ostrach, Pfullendorf, Wald und Wilhelmsdorf zur „Ferienregion Nördlicher Bodensee“ bilden sich Netze einer Vielfalt von Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten, Kunst, Kultur und Brauchtum. Innerhalb der weitausgedehnten Gemeinde Ostrach befinden sich zahlreiche Kunstdenkmäler wie z.B. das Kloster Habsthal oder die ehemalige Klosterkirche Bachhaupten. Folgende Museen verdeutlichen, warum Ostrach im Landkreis als Museumsgemeinde bezeichnet wird:

- Grenzsteinmuseum im Amtshaus Ostrach
- Grenzsteinmuseum, Freianlage Burgweiler
- Heimatmuseum im Amtshaus Ostrach
- Volkskundemuseum im Amtshaus Ostrach

Gasthöfe mit überzeugender, regionaler Küche, sowie ein großes Angebot gemütlicher Ferienwohnungen, Pensionen und Gasthäusern bieten beste Voraussetzungen für abwechslungsreiche Aufenthalte. Zudem bieten sich viele Möglichkeiten für Ausflüge in die nähere Umgebung, z. B. nach Sießen (barocke Klosterkirche), Bad Saulgau (historische Altstadt, Thermalbad, Galerien), Altshausen (ehemalige Deutschordenskommande, Schloss und Kirche) und Sigmaringen (ehemalige Residenzstadt der Fürsten von Hohenzollern, Fürstenschloss mit seinen Prunkräumen) etc.

Die „Drei-Länder-Gemeinde“ Ostrach - historisch setzt sich die Gemeinde Ostrach aus Gebieten der drei Länder Württemberg, Baden und Hohenzollern-Sigmaringen zusammen - präsentiert sich mit ihrer schönen Lage als Paradies für Wanderer, Radler und Naturfreunde. Besonders das Naturschutzgebiet Pfrunger-Burgweiler Ried, welches Teile des mit 450 ha größten Bannwaldes Baden-Württembergs beinhaltet, bietet Natur pur mit verschiedenen Wandermöglichkeiten durch Riedwanderweg und Riedlehrpfad an. Zudem ist Ostrach durch die Nähe zum Bodensee und mehreren kleinen Badeseen, zum Naturschutzgebiet untere Donau, zu der Schweiz und zu Österreich ein idealer Ausgangspunkt für Tagesausflüge in diese Regionen.

**Abbildung 15: Übernachtungen in Ostrach von 2000 bis 2009**  
[<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]



Es wird deutlich, dass die Gemeinde Ostrach zwar im Vergleich zum Jahr 2000 in 2009 deutlich mehr Übernachtungen verzeichnen konnte, jedoch der Höchststand von 2004 bei weitem nicht mehr erreicht werden konnte und die Übernachtungen rückläufig sind.

## **9.2 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung**

Durch den Flächennutzungsplan sollen die räumlichen Voraussetzungen für eine positive Entwicklung des Tourismus in der Gemeinde geschaffen werden. In der Regel werden dafür keine neuen Flächen benötigt, da die Verbesserungen eher im qualitativen Bereich liegen.

In einigen Bereichen des Tourismus besteht jedoch auch ein Flächenbedarf, dem der Flächennutzungsplan durch die Aufnahme der folgenden Entwicklungsflächen gerecht wird:

- O 7 Jettkofen, Baggersee Sondergebiet „Freizeit/Erholung“: Nachnutzung der Kiesabbauflächen
- O 18 Unterweiler, Hellebardenacker: Erweiterung des Beherbergungsgewerbes

Weiterhin wurden viele bestehende touristische Einrichtungen wie beispielsweise das Grenzsteinmuseum in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

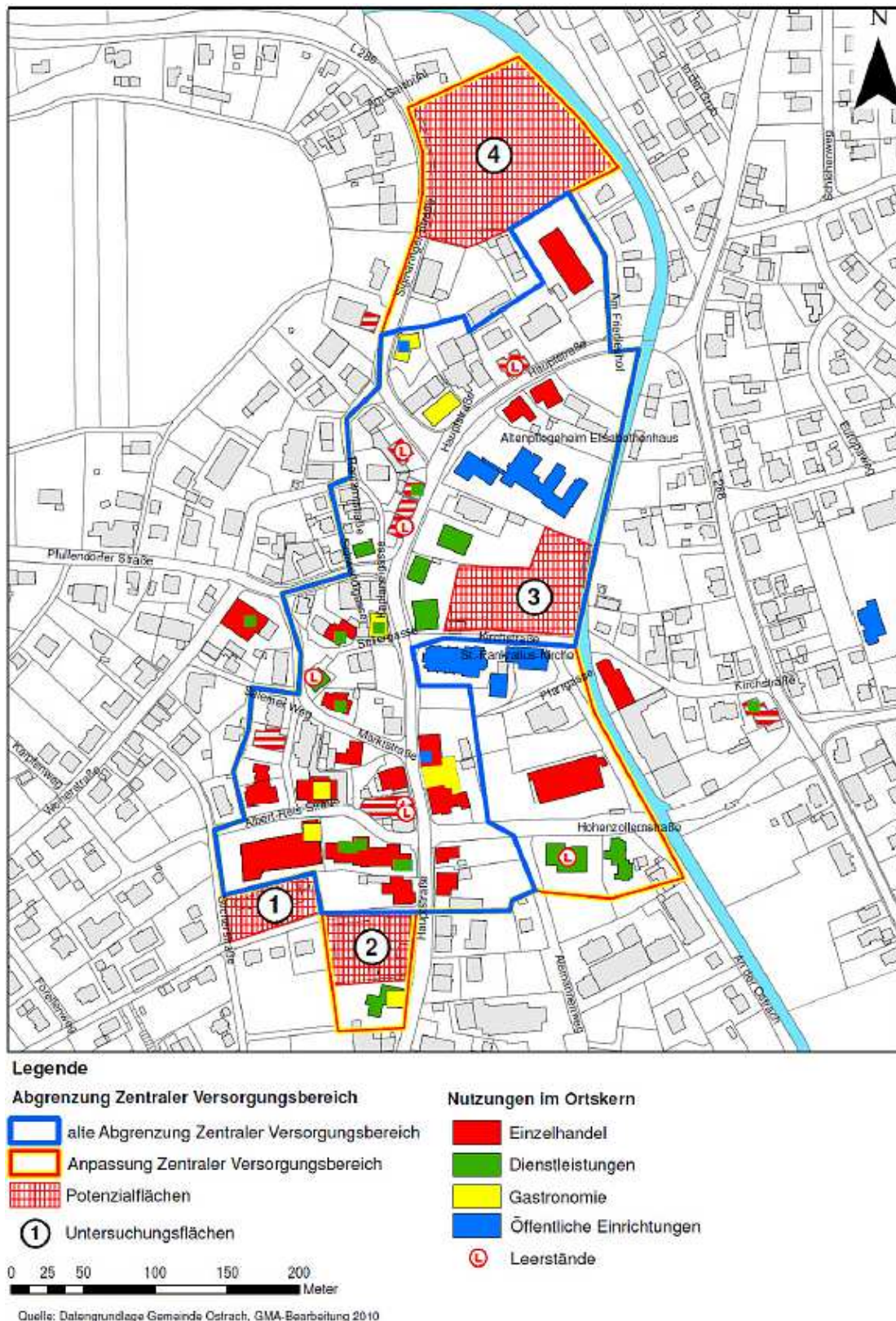
## **10 Einzelhandelssituation / Nahversorgung**

### **10.1 Einzelhandelskonzept**

Die Gemeinde beauftragte die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) im März 2002 mit der Erstellung einer Markt- und Standortuntersuchung für den ortsansässigen Einzelhandel. Im Frühjahr 2010 führte die GMA die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch, welches am 05.07.2010 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Die Gemeinde verfolgt weiterhin die Ziele des im Gemeinderat gefassten Einzelhandelskonzeptes. Mittlerweile werden auch Teile der "neuen" Flächen des zentralen Versorgungsbereiches entsprechend genutzt (Sigmaringer Straße).

### **10.2 Einzelhandelssituation**

Die Hauptversorgungsinfrastruktur mit Einzelhandelsangeboten befindet sich im Kernort Ostrach. Geprägt wird der Einzelhandel dort überwiegend von kleinflächigen Anbietern, die sich räumlich in der Mitte von Ostrach (Hauptstraße bzw. Albert-Reis-Straße/Hohenzollernstraße) konzentrieren. Dieser historisch bedingte Bereich, dessen Erweiterung durch Hinzufügen von Potenzialflächen entlang der Sigmaringer Straße nach Norden, im Osten entlang der Ostrach bis zur Hohenzollernstraße und im Süden entlang der Hauptstraße angestrebt ist, wird als zentraler Versorgungsbereich definiert und stellt den wichtigsten Einzelhandelsstandort in Ostrach dar, den es zu erhalten und zu fördern gilt.

**Abbildung 16: Zentraler Versorgungsbereich [Einzelhandelskonzept Ostrach]**

Der Vollsortimenter, der bisher im alten Versorgungsbereich an der Albert-Reis-Straße angesiedelt war, ist im Dezember 2011 umgezogen. Der neue Standort liegt im nördlichen Bereich der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches (s. Abbildung zuvor, Fläche 4) an der Sigmaringer Straße. In Zentrumsnähe sind ein Discounter (Norma), ein Drogeriemarkt und weitere Einzelhandelsgeschäfte (Elektronik, Schmuck, Schuhe, Bastel-Bürobedarf,



Buchhandel etc.) angesiedelt. Verschiedene Getränkehandel und ein Betrieb für Garten- und Baustoffbedarf haben sich abseits des Versorgungsbereiches angesiedelt.

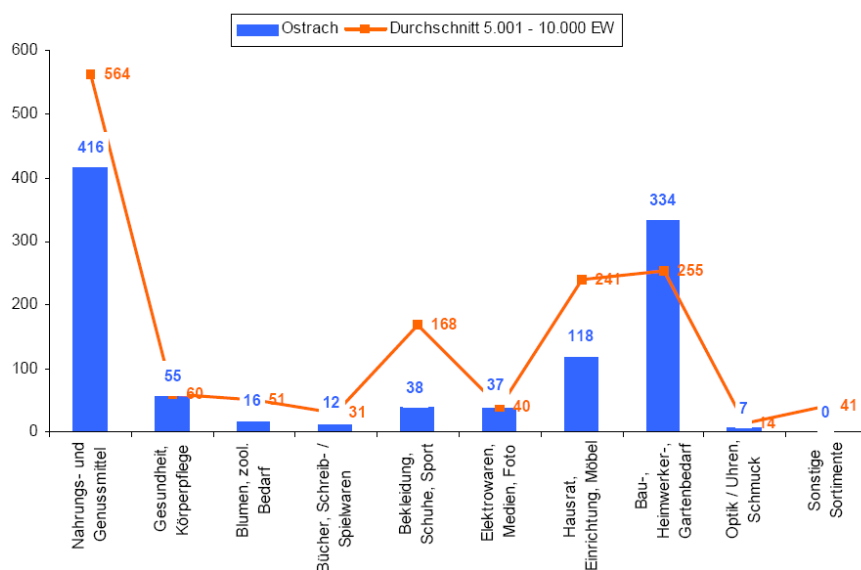
In den Ortsteilen sind keine Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt; kleinere Ladengeschäfte befinden sich nur noch in Einhart und Habsthal. Somit ist die Versorgung mit den Produkten des täglichen Bedarfs in den Ortsteilen überwiegend nicht vorhanden und der Erhalt der Versorgungsstruktur in der Ortsmitte von Ostrach umso bedeutender.

Um den Einzelhandelsstandort in der Ortsmitte attraktiv weiter zu entwickeln, stellte die Gemeinde ein Sortimentskonzept auf, um zentrenrelevante Sortimente auf bestimmte Orte zu lenken und im Umkehrschluss an anderen Standorten auszuschließen zu können. Als zentrenrelevante Sortimente werden jene Warengruppen bezeichnet, bei denen von einem besonderen Gefährdungspotenzial für ein gewachsenes Zentrum auszugehen ist, sofern diese in nicht integrierten Lagen angeboten werden, wie z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Schmuck, Fotobedarf oder Musikalien.

### 10.3 Verkaufsfläche und Kaufkraft

2010 waren in Ostrach 32 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> ansässig, von denen 62 % im zentralen Versorgungsbereich, 32 % in nicht integrierten Lagen und jeweils 3 % in Streulagen oder den Ortsteilen angesiedelt waren. Von den 32 Betrieben entfielen ca. 2.810 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ca. 40% der Gesamtverkaufsfläche) auf Nahrungs- und Genussmittel. Seit 2002 ist ein allgemeiner Betriebsrückgang von ca. 20 % festzuhalten, der mit einem erheblichen Bedeutungsverlust für die Gemeinde einhergeht. Entsprechend ist in den letzten Jahren auch eine zunehmende Tendenz nicht genutzter Flächen und Leerstände, auch im zentralen Versorgungsbereich, festzuhalten. Betrachtet man die Verkaufsfächenausstattung der Gemeinde, so wird deutlich, dass Ostrach in allen Bereichen (außer dem Bau- und Heimwerkersektor) unter dem Durchschnitt baden-württembergischer Gemeinden der untersuchten Größenklasse liegt.

**Abbildung 17: Verkaufsfächenausstattung in m<sup>2</sup> VK/1.000 EW im Vergleich [Einzelhandelskonzept Ostrach]**



Das Kaufkraftvolumen im Marktgebiet (Ostrach sowie Nachbargemeinden Königseggwald und Hoßkirch) verteilt sich auf ca. 8.180 Einwohner und wird durch übergreifende Kundenverflechtungen ergänzt. Es beläuft sich auf ca. 40,7 Mio. € und entfällt zu 34 % auf Nahrungs- und Genussmittel. Die Kaufkraftkennziffer in Ostrach liegt bei 94,6 (Königseggwald ca. 92,1; Hoßkirch ca. 99,0) und somit unter dem Bundesdurchschnitt.

## **10.4 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung**

Nachdem der Vollsortimenter innerhalb des erweiterten Versorgungsbereiches umgesiedelt ist, sind weitere Ausweisungen von Flächen für Neuansiedlungen und/oder Ausbau von Einzelhandelsbetrieben nicht vorgesehen. Entsprechend ist vorgesehen, für den in Gewerbegebieten zulässigen Einzelhandel auf Bebauungsplanebene für alle betroffenen Gebiete einen Ausschluss von Einzelhandel auszusprechen.

Allerdings ergeben sich aus der Analyse der Einzelhandelsstruktur Konsequenzen für die künftige Siedlungsentwicklung. Zur langfristigen Sicherstellung der Nahversorgung in den ländlichen Gemeinden ist es von elementarer Bedeutung, dass sich die künftigen Siedlungserweiterungen auf die mit Einzelhandel gut ausgestatteten Siedlungsschwerpunkte konzentrieren.

# **11 Soziale und medizinische Infrastruktur und Sportstätten**

## **11.1 Medizinische Versorgung**

In der Gemeinde ist die medizinische Grundversorgung durch mehrere Allgemeinmediziner, zwei Zahnärzte und zwei Heilpraktiker sichergestellt. Allerdings sind diese ausschließlich in Ostrach ansässig, gleiches gilt für die zwei Apotheken in der Gemeinde. Die nächstgelegenen Krankenhäuser sind in Pfullendorf oder Bad Saulgau eingerichtet; für den spezialisierten, weitergehenden Bedarf stehen die medizinischen Einrichtungen in Sigmaringen, Ravensburg und Friedrichshafen zur Verfügung.

Tierärztliche Versorgung ist sowohl in Ostrach als auch im Teilort Lausheim gegeben.

## **11.2 Bildungsinfrastruktur**

### **Schulen**

Im Hauptort verfügt die Gemeinde über eine Grund-, Haupt- und Realschule, die als Schulverbund unter dem Namen „Reinhold-Frank-Schulzentrum Ostrachtal“ zusammengefasst wurde; ab dem neuen Schuljahr 2013 werden diese Schulen als Gemeinschaftsschule geführt. In dem neu sanierten Schulzentrum mit Ganztagsbetreuung besteht für alle Schüler die Möglichkeit, am Mittagessen in der Schulkantine teilzunehmen.

Seit Herbst 2010 wird im Ortsteil Magenbuch ein Bildungshaus „Kobile“ betrieben, in dem die Grundschule und der Kindergarten zusammengefügt sind. Der Teilort Burgweiler kann eine weitere Grundschule vorweisen.



## **Kindergärten**

In Ostrach sind drei Kindergärten ansässig und im Teilort Burgweiler einer. Dazu kommt noch der Kindergarten in dem gemeinsamen Bildungshaus Magenbuch und das Angebot einer privaten Kinderbetreuung.

### **11.3 Kulturelle und kirchliche Einrichtungen**

Die Gemeinde Ostrach kann einige Vereine aus verschiedenen Bereichen wie z. B. Fasnet, Sport, Musik und auch Soziale Netze vorweisen. Diese liegen sowohl auf den Hauptort Ostrach, aber auch auf die Teilorte verteilt und spiegeln die vielfältigen Interessen der Gemeindebewohner wider. Als Treffpunkte für größere private und öffentliche Veranstaltungen stehen die Buchbühlhalle Ostrach, die Riedhalle Burgweiler, der Weithartsaal in Einhart, die Halle Magenbuch und verschiedene Dorfgemeinschaftshäuser zur Verfügung.

Neben den kulturellen Einrichtungen gibt es zwei Kirchengemeinden in Ostrach, eine evangelische und eine katholische. An diese sind, neben rein seelsorgerischen Tätigkeiten und dem Beerdigungswesen, weitere soziale Dienste wie z. B. Kindergärten, den Betrieb der öffentlichen Bücherei, ein Bildungswerk und Hospizarbeit geknüpft.

### **11.4 Sportanlagen / Grünflächen**

In der Gemeinde stehen verschiedene Sportanlagen in Hallen und auf Freiplätzen bereit; diese liegen hauptsächlich in und am Ortsrand von Ostrach. Die Sportangebote werden durch Sportvereine (z. B. Turnverein, Fußballclub, Reit- und Fahrverein, Schützenverein, Tennisclub und Karate Dojo) unterstützt. Neben diesen von Vereinen gestützten Sportmöglichkeiten sind auch Aktivitäten wie wandern, Fahrrad fahren, angeln und schwimmen in der Gemeinde möglich.

### **11.5 Modellflug**

Sowohl südlich vom Kernort Ostrach als auch östlich von Levertswiler bestehen zwei luftrechtlich genehmigte Modellfluggelände. Diese werden abschließend nicht in die Planzeichnung aufgenommen, da z.B. bei Rücknahme der Genehmigung ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan entstünde und zum anderen diese Flächen einen Siedlungssplitter im Außenbereich darstellen würden. Ein Nichtaufnehmen in die Planzeichnung hat jedoch keinerlei Auswirkung auf die Genehmigungslage der Modellfluggelände.

### **11.6 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung**

Das Angebot an medizinischen Versorgungseinrichtungen und an schulischer Infrastruktur ist in der Gemeinde sehr gut und bedarf keiner weiteren Flächen im Flächennutzungsplan.

Im Bereich der Sportflächen und sonstigen Grünflächen besteht derzeit ebenfalls kein Erweiterungsbedarf.

Insgesamt muss durch die Flächennutzungsplanung jedoch versucht werden, die bestehende Infrastruktur auszulasten. Dies ist insbesondere im Bereich der Schulen vor dem Hintergrund des demographischen Wandels eine herausfordernde Aufgabe, der jedoch durch die

Stärkung des Schulstandortes durch eine Gemeinschaftsschule bereits Rechnung getragen wurde. Im Hinblick auf die Siedlungsflächenentwicklung folgt daraus, dass eine Konzentration auf den Kernort mit einer guten Infrastrukturausstattung erfolgen sollte.

## **12 Verkehrsinfrastruktur**

Die Verkehrsinfrastruktur der Gemeinde Ostrach wird ausschließlich über Landes- und Kreisstraßen abgedeckt. Durch diese ist die Gemeinde an die nächstgelegenen Orte wie Krauchenwies, Bad Saulgau oder Altshausen angebunden und dort wiederum über Bundesstraßen an die überregionalen Verkehrswege.

### **12.1 Motorisierter Individualverkehr**

Da die Gemeinde von keiner Bundesautobahn und keiner Bundesstraße berührt wird, ist das Gemeindegebiet allein durch Landes- und Kreisstraßen erschlossen. Die L 194, L 268, L 279, L 280, L 286 und L 288 sowie die K 8240, K 8242, K 8250 u.a. sorgen für den Anschluss an die nächstliegenden Bundesstraßen B 32 (Lindenberg – Hechingen) und B 311 (Ulm – Geisingen), die wiederum an die Bundesautobahnen A 81 (Stuttgart-Singen), A 96 (Lindau – München) und A 98 (Lörrach – Waldshut – Singen – Stockach) anschließen.

Die Einbindung der Gemeinde Ostrach in das überörtliche Verkehrsnetz und die Verbindung der verschiedenen Teilorte untereinander ist somit durch Kreis- und Landesstraßen gewährleistet. Die einst angedachte westliche Umfahrung von Ostrach ist im Flächennutzungsplan nur informell dargestellt; Gespräche und Abstimmungen diesbezüglich haben noch keine planungsrelevanten Ergebnisse ergeben. Entsprechend wird die sog. „Freihaltetrasse der Gemeinde“ auch nicht als Entwicklungsachse für die Ansiedlung verschiedener baulicher Nutzungen einbezogen. In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans wird die geplante Trassenführung der Information halber jedoch dargestellt.

### **12.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Ostrach befindet sich im Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (Naldo) und seit Januar 2009 auch im Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbund (bodo). Letzterer verbindet den öffentlichen Personennahverkehr im Landkreis Ravensburg mit dem Bodenseekreis.

#### **Schienenverkehr**

Im August 1875 bekam die Gemeinde über die Bahnstrecke Altshausen–Schwackenreute Anschluss an die Eisenbahn; die Bahnhöfe lagen in Ostrach und Burgweiler. Die Strecke wurde jedoch 1966 für den Personenverkehr, 2002 für den Güterverkehr eingestellt.

Um den Tourismus zu fördern, wurde der „Radexpress Oberschwaben“ wieder aufgenommen. Dort fährt seit 2011 im Zeitraum von Mai bis Mitte Oktober der 3-Löwen-Takt Nr. 754 an 15 Sonn- und Feiertagen zwischen Aulendorf – Altshausen - Ostrach – Pfullendorf.

## **Busverkehr**

Die Gemeinde wird zum kleinen Teil innerhalb des Verkehrsverbundgebiets Bodensee-Oberschwaben durch die Buslinie 40 (Ostrach-Wilhelmsdorf) erschlossen, welche die südlichen Teilorte untereinander und mit einzelnen Nachbargemeinden verbindet. Zudem existieren über den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau Anbindungen im 2-h Takt nach Sigmaringen, Bad Saulgau, Aulendorf und Pfullendorf, die bisweilen auf Bahnabfahrts- und Ankunftszeiten abgestimmt sind.

Insgesamt kann so für Ostrach selbst eine akzeptable ÖPNV-Versorgung sichergestellt werden, deren Qualität jedoch in den ländlich strukturierten Teilorten stark abnimmt. So sind zum einen nur einige Ortsteile an das Busnetz angebunden, deren Andienungshäufigkeit auf der anderen Seite zudem noch so gering ist, dass in der Praxis der ÖPNV keine realistische Alternative zur PKW-Nutzung darstellt.

## **12.3 Radverkehr und Fußgängerverkehr**

Die Bedeutung des Radverkehrs innerhalb des gesamten Verkehrsgeschehens einer Stadt oder Gemeinde ist heute unbestritten. Insbesondere im Nah- und Kurzstreckenverkehr ist die Konkurrenzfähigkeit des Fahrrads gegenüber dem Kfz nachgewiesen und lässt eine verstärkte Radverkehrsplanung notwendig erscheinen. Die Möglichkeiten des Radverkehrs innerhalb des Plangebietes werden generell durch die Topografie und die Qualität vorhandener Radverkehrsanlagen beeinflusst. Der Ausbau des Radverkehrs wird auch durch das Land Baden-Württemberg stark gefördert. Dafür wurden in den Jahren 2006 - 2008 durch den "Runden Tisch Radverkehr" (Akteure auf dem Gebiet des Fahrradverkehrs aus Wirtschaft, Gesellschaft und Verwaltung) entsprechende Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Insgesamt stellt sich die Situation für Radfahrer in der Gemeinde sehr positiv dar. Entlang sehr vieler klassifizierter Straßen bestehen bereits eigenständige Radwege, die im Rahmen des Zusammenschlusses „Ferienregion Nördlicher Bodensee“ ausgeschildert und in eine Radwanderkarte aufgenommen wurden. Die zumeist angenehmen topographischen Verhältnisse und attraktiven landschaftlichen Situationen machen das Rad zu einem geeigneten Transportmittel, nicht nur für Touristen.

Für die Zukunft sollte die Weiterentwicklung des Rad- und Fußgängerverkehrs in der Gemeinde angestrebt werden, um bestehende Lücken zu schließen und diese umweltfreundlichen Verkehrsarten noch attraktiver zu machen. Dabei sind auch die unterschiedlichen Fahrtzwecke (Berufs-, Schüler-, Freizeit-, Einkaufsverkehr) zu berücksichtigen.

## **12.4 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung**

Die westlich angedachte Umgehungsstraße von Ostrach wurde informell in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Konkrete Planungen diesbezüglich existieren derzeit allerdings nicht, sodass die Freihaltetrasse der Gemeinde und die angrenzenden Flächen vorerst keine weitere Beachtung bei der Entwicklung des Flächennutzungsplans finden.

Die ÖPNV-Situation kann nur verbessert werden, wenn sich die Siedlungsentwicklung auf den Kernort bezieht. Dieser Tatsache wird im Rahmen der Flächennutzungsplanentwicklung

Rechnung getragen. Eine Verbesserung des ÖPNV z. B. durch Busverbindungen in die ländlichen Teilorte scheint aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

## **13 Technische Infrastruktur**

### **13.1 Wasserversorgung**

In der Gemeinde Ostrach wird die Wasserversorgung durch eigene Versorgungsanlagen sowie im Verbund mit benachbarten Versorgungsanlagen sichergestellt.

Ostrach und der Teilort Tafertsweiler (mit Bachhaupten, Eschendorf, Gunzenhausen und Wirnsweiler) werden über den neuen Tiefbrunnen „Jettkofen“ mit Wasser versorgt. Die Teilorte Burgweiler (mit Waldbeuren, Egelreute, Ulzhausen, Hahnnest, Mettenbuch), Spöck, Kalkreute, Magenbuch (mit Lausheim) und Ostrach/Dichtenhausen entnehmen Wasser aus dem Tiefbrunnen „Spitzbreite“ und dem neuen Tiefbrunnen „Jettkofen“. Die weiteren Orte des Teilorts Burgweiler (Ochsenbach, Oberochsenbach, Zoznegg) beziehen ihr Wasser aus den Tiefbrunnen „Zoznegg“ und „Spitzbreite“. Die Teilorte Jettkofen und Wangen beziehen ihr Wasser aus dem alten Tiefbrunnen „Jettkofen“, der Teilort Habsthal wird durch Wasser aus der Quelle „Fohrenstock“ und dem Tiefbrunnen „Weithart“ versorgt. Ebenfalls durch die Quelle „Fohrenstock“ werden die Teilorte Einhart (mit Eimühle), Levertswiler und Habsthal/Bernweiler versorgt. Der Teilort Laubbach (mit Unter- und Oberweiler) entnimmt Wasser aus der Quelle „Eglibrunnen“, dem neuen Tiefbrunnen „Jettkofen“ und der Grundwasserfassung „Oberweiler“. Durch weitere Baumaßnahmen werden Ringleitungen geschaffen, um die Qualität und Versorgung zu optimieren.

Hinsichtlich der Wasserschutzgebiete in der Gemeinde wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### **13.2 Abwasserbeseitigung**

Im Norden der Gemeinde, nördlich von Einhart, liegt die Sammelkläranlage der Gesamtgemeinde Ostrach, die ab 2012 erweitert werden soll. Der Ortsteil Kalkreute wurde 2011 an das Netz angeschlossen, in Lausheim (Teilort Magenbuch) wird 2011/2012 mit den entsprechenden Baumaßnahmen begonnen. Die Orte Ulzhausen und Egelreute (Teilorte Burgweiler) sind bisher nicht an die Kläranlage angeschlossen, für Laubbach ist der Anschluss im Zuge überregionaler Maßnahmen ab 2012 geplant.

Im Zusammenhang mit der 2011 erfolgten Gründung des Abwasserzweckverbandes Ost-rachtal wird die Neuaufstellung des Abwasserkonzeptes (Erweiterung der Sammelkläranlage Ostrach, Ausbau des Entwässerungsnetzes mit Anschluss der Mitgliedsgemeinden) erarbeitet. Die Mitgliedsgemeinden des Abwasserzweckverband sind Ostrach (Landkreis Sigmaringen), Hoßkirch, Königseggwald, Riedhausen, Unterwaldhausen, Guggenhausen und Fleischwangen (Landkreis Ravensburg).

### **13.3 Entsorgungssysteme**

Für die Abfallbeseitigung ist das Landratsamt Sigmaringen - Kreisabfallwirtschaft - zuständig. Die Abfallwirtschaft wird seit 1994 als Eigenbetrieb geführt und übernimmt die umweltgerechte Abfallbeseitigung sowie eine flächendeckende Erfassung und Verwertung von wiederverwertbaren Altstoffen. Zu diesem Zweck sind mehrere Recyclinghöfe im Landkreis vorhanden, einer davon in Ostrach. Glas-/und Dosencontainer sind im gesamten Gemeindegebiet, auch in den Teilorten, aufgestellt.

### **13.4 Strom- und Gasversorgung**

Ostrach und Unterweiler sind zum größten Teil an das Netz der Erdgas Südwest GmbH angeschlossen. Die Erweiterung des Netzes in die weiteren Teilorte wird kontinuierlich vorangetrieben.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW (Energieversorgung Baden-Württemberg) über das Regionalzentrum in Biberach.

### **13.5 Nutzung regenerativer Energie**

#### **13.5.1 Windkraftnutzung**

Der von der Bundesregierung im Sommer 2011 beschlossene beschleunigte Atomausstieg bis zum Jahr 2022 leitete die Energiewende ein; als neues Ziel gilt, den Anteil der regenerativen Energieerzeugung stetig zu erhöhen (35 % bis 2020, 50 % bis 2030, 65 % bis 2040, 80 % bis 2050), um den Energiebedarf der Bundesrepublik langfristig durch regenerative Energien decken zu können.

Für Baden-Württemberg bedeutet dies, dass bis zum Jahr 2020 mindestens 10 Prozent der bundesweit angestrebten regenerativen Energiemenge von 35 % durch Windkraftanlagen vor Ort hergestellt werden sollen. Da aber die bisher in den Regionalplänen festgelegten Vorranggebiete für Windkraftanlagen nicht ausreichen, um das angestrebte Ausbauziel zu erreichen, müssen neue Standorte eröffnet werden.

Aus diesem Grund wurden die Vorgaben zur Windkraftplanung im Landesplanungsgesetz flexibilisiert: Die Regionalplanung kann ab dem 01. Januar 2013 nur Vorranggebiete für Windkraftgebiete festlegen, keine Ausschlussgebiete mehr. Durch die Festlegung von Vorranggebieten wird im Hinblick auf eine planungsrechtliche Zulässigkeit eine positive Vorentscheidung getroffen und somit Investitions- und Planungssicherheit gegeben. Gleichzeitig erhalten aber auch Städte und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen der Planungshoheit Standorte für Windkraftanlagen in den Flächennutzungsplänen durch Ausweisung von Konzentrationszonen planerisch zu steuern. In den Bereichen, in denen weder auf regionaler noch auf kommunaler Ebene eine Steuerung erfolgt, werden die öffentlich-rechtlichen Belange im immissionsschutzrechtlichen Verfahren geprüft.

Um die Entwicklung von Windkraftanlagen auf dem Gemeindegebiet zu steuern, wird die Thematik im Teilflächennutzungsplan „Windenergie“ behandelt.

Das entsprechende Verfahren für den Teilflächennutzungsplan wurde, bedingt durch den politisch eng gesetzten Zeitrahmen, separat gestartet und inzwischen abgeschlossen. Die Untersuchung der relevanten Flächen wurde durch das Büro Sieber in Lindau durchgeführt.

Nachfolgend sind die Verfahrensdaten für den Teilflächennutzungsplan abgebildet sowie Methodik und Ergebnisse kurz zusammengefasst:

16.01.2012	Der Gemeinderat fasst in öffentlicher Sitzung den Beschluss zur Flächenausweisung für Windkraftanlagen (Teilflächennutzungsplan „Windenergie“).
14.05.2012	Billigung des Teilflächennutzungsplan-Vorentwurfs und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
18.06.2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Informationsveranstaltung
19.06.2012 bis 03.07.2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Schreiben vom 04.06.2012 mit Frist bis zum 29.06.2012	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
05.11.2012	Billigung des nach Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung geänderten Teilflächennutzungsplan-Entwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB in öffentlicher Gemeinderatssitzung.
16.11.2012 bis 17.12.2012	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB.
Schreiben vom 09.11.2012 mit Frist bis zum 13.12.2012	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
04.02.2013	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Teilflächennutzungsplan „Windenergie“ der Gemeinde Ostrach in öffentlicher Sitzung.
18.07.2013	Genehmigung des Teilflächennutzungsplan „Windenergie“ durch das Landratsamt Sigmaringen
22.08.2013	Der Teilflächennutzungsplan „Windkraft“ wird ortsüblich im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ostrach bekanntgemacht und erlangt somit die Wirksamkeit.

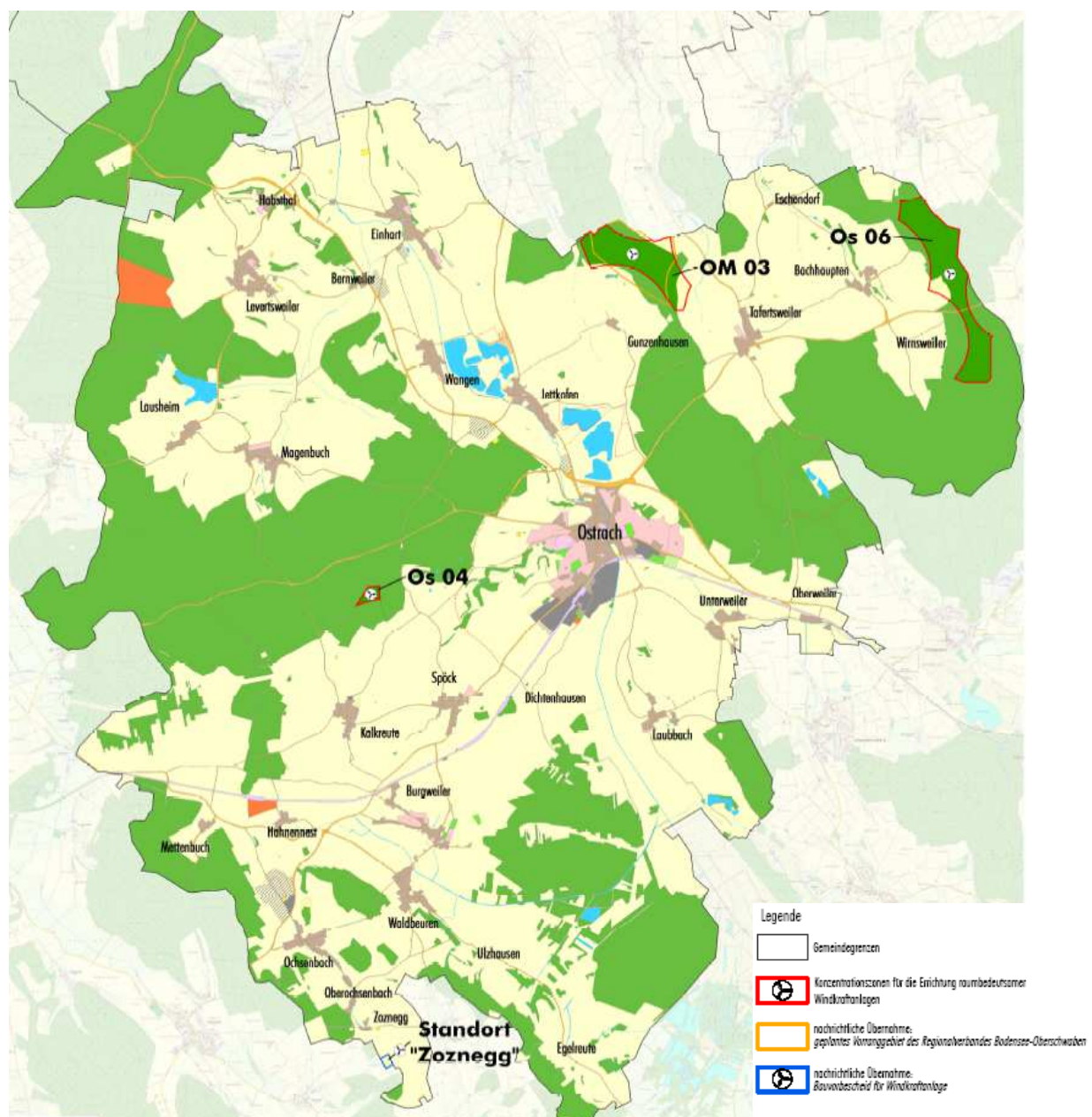
Die Ausweisung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen setzt eine Untersuchung des gesamten Gemeindegebietes anhand einheitlicher Kriterien voraus. In einem ersten Schritt wurden ungeeignete Flächen ermittelt (Kriterien: Schutzgebiete und Biotopflächen, Wasserschutzgebiete (I und II), Abstand zu Wohngebäuden (700m), Abstand zu Freileitungen (100m), Abstand zu Bundes- und Landstraßen (40 bzw. 30m), Abstand zu Horststandorten (1000m), Windhöffigkeit ab 140 m über Grund, Flugverkehr etc.) und aus der weiteren

Untersuchung herausgenommen. Da viele der daraufhin noch geeigneten Standorte sich an der Grenze zum GVV Mengen befinden, wurde eine übergreifende Betrachtung notwendig.

Vier Flächen haben sich im Laufe der weiteren Untersuchung als vergleichsweise geeignet herausgestellt; im Bereich einer Fläche wurden jedoch Milanhorste kartiert, die die Nutzung der Windenergie ausschließen. Die übrigen drei Flächen werden als Konzentrationszonen dargestellt (rot markiert: Os 04, Os 06 und OM 03).

Nachrichtlich übernommen wird ergänzend die Fläche "Birkhöfe" (Abbildung 18: orange markiert), die gegenwärtig vom Regionalverband verfolgt wird und sich mit der Fläche OM 03 nahezu deckt, sowie ein kleiner Bereich im südlichen Gemeindegebiet bei Zoznegg für den ein positiver Bauvorbescheid (Abbildung 18: blau markiert) vorliegt.

### Abbildung 18: Teilflächennutzungsplan „Windenergie“, Feststellungsbeschluss



Das eigenständig durchgeführte Verfahren zur Windkraft wird in den vorliegenden Flächennutzungsplan integriert.

### 13.5.2 Solarenergie / Photovoltaikanlagen

Die Förderung der Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz und die in der jüngeren Vergangenheit stark gefallen Preise von Photovoltaikanlagen haben in der Region Bodensee-Oberschwaben vermehrt zu Anträgen auf Genehmigung von großflächigen Anlagen im Außenbereich geführt. Der Regionalverband hat daher bereits im Herbst 2009 allen Städten und Gemeinden der Region ein Hinweispapier zum Umgang mit solchen Anträgen zukommen lassen, welches eine erste Hilfestellung zur rechtlichen Behandlung dieser Anlagen bietet. Der derzeit geltende Regionalplan Bodensee-Oberschwaben enthält bisher jedoch keine Festlegungen für großflächige Photovoltaikanlagen in der freien Landschaft.

Es besteht seitens des Regionalverbandes eine Planungshinweiskarte zur Festlegung von Standorten für großflächige Photovoltaikanlagen, die im Rahmen der kommunalen Planungen berücksichtigt werden sollte. In dieser Karte wurden Gebiete mit planungs- und fachrechtlich begründeter Ausschlusswirkung, Gebiete mit mehr oder weniger großem Konfliktpotenzial sowie Gebiete, die im Rahmen der Bauleitplanung weiter untersucht werden sollten, gekennzeichnet.

Im Energiekonzept Baden-Württemberg 2020 der Landesregierung wird zu Freiflächenanlagen für Photovoltaik in diesem Zusammenhang folgendes ausgeführt: „In Anbetracht der begrenzten Flächenressourcen im dicht besiedelten Baden-Württemberg sollten Photovoltaikanlagen nach Auffassung der Landesregierung vornehmlich auf Dächern und an Fassaden und nur in begründeten Ausnahmefällen auf Freiflächen, z.B. auf Deponien, installiert werden“.

Im Außenbereich finden sich wegen intensiver landwirtschaftlicher Nutzung auf der einen Seite und Naturschutz- und Waldflächen auf der anderen Seite keine geeigneten Standorte für großflächige Photovoltaikanlagen.

### 13.5.3 Geothermie

Im Bereich der Geothermie kann in die Nutzung der oberflächennahen und der tiefen Geothermie unterschieden werden. Die Region der Gemeinde Ostrach liegt grundsätzlich in einem für die Geothermie günstigen Bereich.

Um das Potenzial der regenerativen Ressourcen in der Region Bodensee-Oberschwaben abschätzen zu können, wurden vom Regionalverband zusammen mit dem Landratsamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Unterlagen zur Nutzung der Erdwärme in der Region (Oberflächennahe und Tiefe Geothermie/Hydrogeothermie) zusammengestellt.

Diese Studie gliedert sich in zwei Teilprojekte:

- Teilprojekt 1: Bereitstellung hydrogeologischer Grundlagen für die Nutzung oberflächennaher Geothermie durch Erdwärmesonden in der Region Bodensee-Oberschwaben und
- Teilprojekt 2: Erarbeitung hydrogeologischer und geothermischer Grundlagen für die Nutzung der Tiefen Geothermie/Hydrogeothermie in der Region Bodensee-Oberschwaben



Ziel war es, sowohl den Fachleuten entsprechende Planungsgrundlagen zu liefern als auch der Öffentlichkeit die Möglichkeiten der geothermischen Wärmenutzung aufzuzeigen. Die Energieagentur Ravensburg erarbeitete zusätzlich eine Potenzialabschätzung zu regenerativen Energien für die Region. Die Ergebnisse der Studien sowie die in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt erstellten Unterlagen können beim Regionalverband bezogen werden.

#### **13.5.4 Biomasse**

Derzeit gibt es in der Gemeinde Ostrach drei Biomasseanlagen: 2006 wurde die erste Biogasanlage in Magenbuch errichtet, der 2009 die Erweiterung am selben Ort folgte. Diese Anlage überschreitet bereits heute aufgrund der Größe die Zulässigkeitsvoraussetzungen als privilegierte Anlage im Außenbereich. Da eine weitere Erweiterung geplant ist, wird die Fläche im vorliegenden FNP als Entwicklungsfläche untersucht und als geplante „Sonderbaufläche Biogasanlage“ dargestellt.

2010 ging zudem eine Biomasseanlage in Laubbach, 2011 eine Biomasseanlage in Hahnnest in Betrieb; letztere ist ebenfalls als Sondergebiet ausgewiesen, da keine landwirtschaftliche Privilegierung vorliegt. Die Anlage in Laubbach ist über die landwirtschaftliche Privilegierung im Außenbereich zulässig und bedarf somit keiner Darstellung als Sonderbaufläche.

#### **13.6 Militärische Belange**

Die Gemeinde Ostrach liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungsanlage Meßstetten, so dass militärische Belange betroffen sind. In Gebieten, die im Interessengebiet einer Radaranlage liegen, kann es zu Bauhöhenbeschränkungen oder je nach Entfernung auch zu Bauverboten kommen. Bei Bauhöhen von über 100 m über Grund ist nach Einzelvorlage über eine mögliche Kennzeichnung zu entscheiden.

Zudem liegt ein Teil der Gemeinde im Bereich der Hubschrauber(nacht-)tiefflugstrecke, so dass Bauhöhenbeschränkungen für betroffene Gebiete möglich sind.

#### **13.7 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung**

Die technische Erschließung ist im gesamten Verbandsgebiet gesichert. Im Detail muss bei den einzelnen Entwicklungsflächen geprüft werden, mit welchem wirtschaftlichen Aufwand im Zuge der Erschließung zu rechnen ist. Weiterhin sollte angestrebt werden, dass die bestehenden Anlagen möglichst ausgelastet sind und dass unverschmutztes Niederschlagswasser soweit wie möglich dem Grundwasser durch eine ordnungsgemäße Versickerung zugeführt wird.

Der Teilflächennutzungsplanung „Windenergie“, welcher seit Februar 2013 rechtswirksam ist, weist drei Konzentrationszonen im Gemeindegebiet aus; den Zielen und Vorgaben der Regierung zum Ausbau von erneuerbaren Energieanlagen wurde mit dieser Planung Rechnung getragen. Der Entwicklung von einzelnen Windkraftanlagen ist nun entsprechend der Konzentrationszonen möglich. Die Planung wird in den vorliegenden Flächennutzungsplan integriert.

## **14 Land- und Forstwirtschaft**

### **14.1 Landwirtschaft**

Die Landwirtschaft spielt im Gemeindegebiet eine große Rolle, was auch bereits an den Flächennutzungsanteilen abzulesen ist (vgl. Kapitel 5.2). Während jedoch in Ostrach nur noch eine Haupterwerbslandwirtschaft existiert, sind mehrere Landwirte in den Teilorten mit größeren und kleineren Betrieben angesiedelt. Überwiegend werden in der Gemeinde Mais und Getreide angebaut, als Sonderkulturen sind Streuobstwiesen angelegt.

Die Landwirtschaft stellt somit in der Gemeinde eine wichtige Freiraumnutzung dar, die im Rahmen der Landschaftsplanung besondere Berücksichtigung findet (vgl. Landschaftsplan).

### **14.2 Forstwirtschaft**

Das Gemeindegebiet ist sehr walddreich (vgl. Kapitel 5.2). Die Gemeinde ist Eigentümer von ca. 300 ha, die allerdings auf 80 kleinere Einzelstandorte verteilt sind. Ein weiterer Teil befindet sich im Besitz der Familien Thurn und Taxis (Regensburg).

Gemäß Landesbauordnung müssen bauliche Anlagen mindestens 30 m zu Waldflächen entfernt sein. Dies ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

Gemäß Landeswaldgesetz ist weiterhin bei einer Nutzungsänderung im Bereich von Wald eine Umwandlungserklärung erforderlich.

Ebenso wie die Landwirtschaft bildet die Forstwirtschaft innerhalb des Verbandsgebietes eine wichtige Freiraumnutzung, die besondere Berücksichtigung im Rahmen der Landschaftsplanung findet (vgl. Landschaftsplan).

## TEIL III – ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANDARSTELLUNGEN

### 15 Flächenbedarf

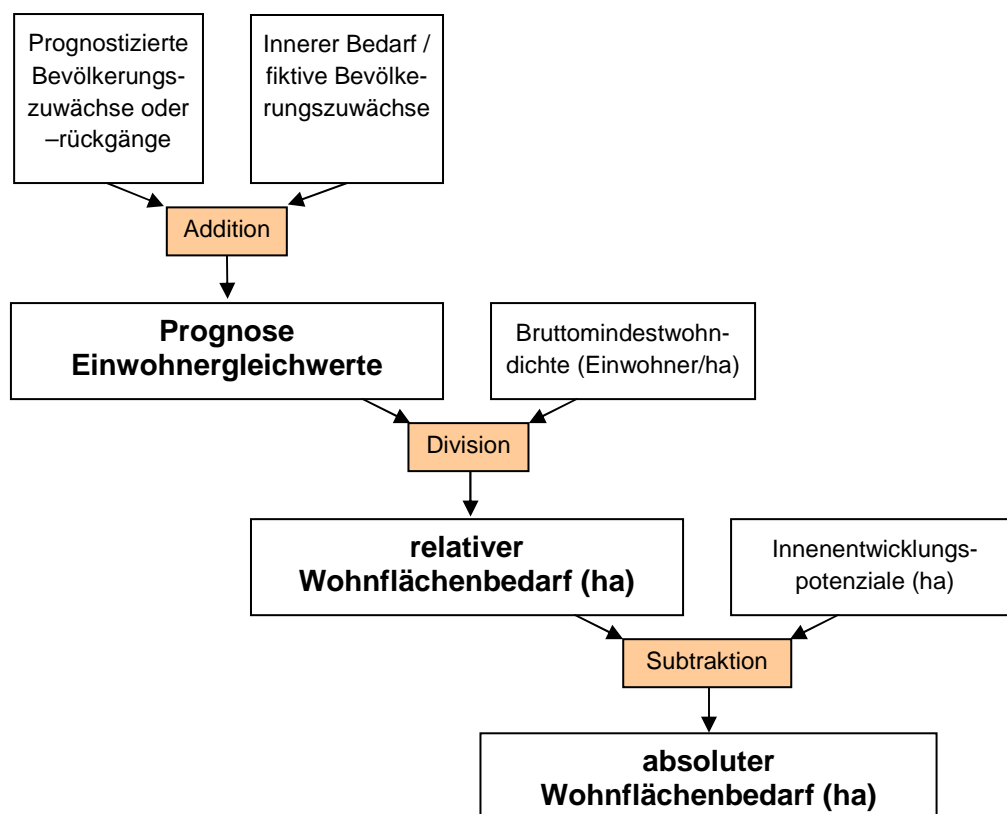
Die Träger der Bauleitplanung können Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB). Sie sollen dabei aber mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversiegelung begrenzen (§ 1a BauGB).

Vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg wurden Anfang 2009 „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ im Rahmen von Flächennutzungsplangenehmigungen erstellt, die im Wesentlichen als Grundlage für die folgenden Ausführungen dienen sollen. Die besonderen Gegebenheiten im Landkreis Sigmaringen und die spezifische Situation in der Gemeinde Ostrach sind dabei zu berücksichtigen.

Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach wird von einem Zieljahr von 2025 ausgegangen.

#### 15.1 Wohnbauflächenbedarf und Wohnbauflächenreserven

Die Prognose des Wohnbauflächenbedarfs stellt eine wichtige Grundlage für die Flächennutzungsplanung dar. Grundsätzlich wird der Wohnbauflächenbedarf wie folgt ermittelt:



In der Gemeinde Ostrach besteht hinsichtlich der Ermittlung des Wohnflächenbedarfs eine Besonderheit, da bereits im Vorgriff auf den Flächennutzungsplan eine Wohnbauflächenbedarfsprognose erstellt wurde. Dieser sog. „Wohnflächenbedarfsnachweis zum Flächennutzungsplan“ wurde erforderlich, da die Gemeinde dringend einen Bebauungsplan aufstellen wollte, diesen jedoch nicht auf der Grundlage eines Flächennutzungsplans entwickeln konnte (da derzeit kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorliegt). Seitens der Genehmigungsbehörde wurde die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Verpflichtung verbunden, zumindest die Innenentwicklungspotenziale zu erheben und eine Wohnbauflächenbedarfsprognose zu erarbeiten. Dafür wurde am 16.06.2010 die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH in Ludwigsburg beauftragt. Die Ergebnisse dieses Wohnflächenbedarfsnachweises wurden mit den einschlägigen Fachbehörden einvernehmlich abgestimmt. Weiterhin fanden sie Eingang in einen städtebaulichen Vertrag, durch den sich die Vertragspartner (Gemeinde Ostrach, Landratsamt Sigmaringen und Regierungspräsidium Tübingen) verpflichten, die Wohnflächenbedarfsnachweise als Grundlage für die Bautätigkeit in Ostrach bis zum Jahr 2025 heranzuziehen. Weiterhin hat sich die Gemeinde Ostrach dazu verpflichtet, die getroffenen Annahmen und Ergebnisse unverändert in den künftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde einfließen zu lassen.

Aus diesem Grund erscheint es sinnvoll, den Wohnflächenbedarfsnachweis der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH in seinen Grundzügen in die vorliegende Begründung zum Flächennutzungsplan unverändert aufzunehmen. Die detaillierten Berechnungen und Erhebungen der einzelnen Baulücken sind den Anhängen des Wohnflächenbedarfsnachweises zu entnehmen. Sie werden nicht explizit in der Begründung zum Flächennutzungsplan aufgeführt.

## **Wohnflächenbedarfsnachweis zum Flächennutzungsplan vom 06.10.2010 der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH**

### **1 Ausgangslage**

Nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinde hat die Bauleitpläne – Flächennutzungsplan und Bebauungsplan – aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach § 5 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplans hat der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach am 02.03.2009 beschlossen. Ein wichtiger und aufgrund aktueller Planungsvorhaben der Gemeinde dringlicher Baustein ist hierbei die Erstellung des Wohnflächenbedarfsnachweises.

Am 16.06.2010 hat die Gemeinde die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Ludwigsburg, beauftragt, sie bei der Erstellung des Nachweises zu unterstützen.

Die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs erfolgt anhand der „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 01.01.2009.

Die nachfolgenden Berechnungen und Zusammenstellungen der WHS basieren auf Erhebungen der Gemeinde Ostrach sowie der Prognose der Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamtes in Verbindung mit der Statistik des Einwohnermeldeamtes. Als Planungszeitraum wird der Zeitraum bis zum Jahr 2025 angesetzt.

Als Ergebnis weisen die Berechnungen einen Wohnflächenbedarf zum Ende des Planungszeitraums von rd. 5,8 ha aus.

## 2 Strukturdaten der Gemeinde

Die Gemeinde Ostrach ist der Raumkategorie „Ländlicher Raum“ zugeordnet sowie als **Kleinzentrum** ausgewiesen (Mittelbereich Bad Saulgau). Die Einwohnerzahl beläuft sich auf 6.838 EW (Stand 31.05.2010; Quelle: Melderegister / Gemeinde Ostrach).

Gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) ist Ostrach als **Siedlungsbereich** ausgewiesen, in dem sich zur Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit vorrangig vollziehen soll.

Darüber hinaus ist Ostrach im Regionalplan zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft als **Schwerpunkt für Gewerbe und Industrie** – Planung – genannt.

Ostrach wird von fünf Landstraßen tangiert und ist damit gut in das überörtliche Straßennetz eingebunden:

- L 280 nach Bad Saulgau (Mittelzentrum, Fahrtzeit ab Ostrach ca. 15 Min., rd. 13 km)
- L 286 nach Sigmaringen (Mittelzentrum, ca. 25 Min., 25 km)
- L 194 nach Pfullendorf (Unterzentrum, Mittelzentrum geplant, ca. 10 Min., 12 km)
- L 286 / B 32 nach Ravensburg (Oberzentrum, ca. 35 Min., 30 km)

Die Gemeinde ist in das ÖPNV-Netz des Verkehrsverbunds Neckar-Alb-Donau eingebunden. Es bestehen u. a. folgende wichtigen Busverbindungen mit regionaler Anbindung:

- Regionalbus 7567 nach Bad Saulgau (Bahnanschluss, Fahrtzeit ab Ostrach ca. 30 Min.)
- Regionalbus 104 nach Sigmaringen (Bahnanschluss, ca. 45 Min.)
- Regionalbus 7567 nach Pfullendorf (ca. 20 Min.)
- Das Oberzentrum Ravensburg ist mit mehreren Bus- bzw. Bus-/Bahnverbindungen in ca. 1,5 Stunden erreichbar

Der Bestand an Wohngebäuden hat in Ostrach nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg seit 2000 kontinuierlich von 1.809 auf 1.937 (2009; + 7,1 %) zugenommen. Die Anzahl der Wohnungen ist in diesem Zeitraum von 2.782 auf 2.940 gestiegen (+ 5,7 %). Die Zunahme lag damit etwas über dem Durchschnitt des Landkreises; im Landkreis Sigmaringen hat der Bestand an Wohngebäuden von 2000 bis 2009 um 6,6 % und der Bestand an Wohnungen um 5,3 % zugenommen.

Die **Belegungsdichte** hat in Ostrach in den Jahren 2000 bis 2009 von 2,5 Einwohner / Wohneinheit auf **2,3 Einwohner / Wohneinheit** abgenommen. Sie liegt geringfügig über dem Durchschnitt des Landkreises Sigmaringen (2,2 EW/WE im Jahr 2009), so dass in Ostrach in den nächsten Jahren mit einer weiteren Reduzierung der Belegungsdichte zu rechnen ist.

### 3 Flächenbilanz der Wohn- und Mischbauflächen

Die Erhebung des aktuellen Bestands an Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie der Flächenpotentiale ist in der Anlage 1 zusammengestellt und erläutert.

Bei der Erfassung des aktuellen Bestandes an Wohn- und gemischten Bauflächen gehen die Wohnbauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50% in die Bilanz ein (Ansatz: je hälftig Wohnnutzung / sonstige Nutzung der Flächen; vgl. Anlage 2).

Aufgrund der ländlichen und in weiten Bereichen nach wie vor von der Landwirtschaft geprägten Siedlungsstrukturen in Ostrach (zahlreiche Weiler, Hofstellen) werden die Flächen für Anlagen im Außenbereich mit einem Ansatz von 50% (analog der gemischten Bauflächen) in die Betrachtung mit einbezogen. Flächen für Anlagen im Außenbereich tragen in nennenswertem Umfang zum Bestand an Siedlungsflächen bei.

Die detaillierte Erfassung der Potentialflächen, die seitens der Gemeinde im Juli 2010 durchgeführt worden ist, ist in Anlage 3 dargestellt. Zunächst wurden sämtliche unbebauten Flurstücke im Innenbereich, im Bereich der Flächen für Anlagen im Außenbereich sowie von genehmigten und erschlossenen Bebauungsplangebietem erfasst. Von diesen wurden dann in einem ersten Schritt Flächen ausgeschieden, die – aus bspw. rechtlichen oder topographischen Gründen – grundsätzlich nicht bebaubar sind.

Als Potentialflächen wurde ein Ansatz von 25% der so ermittelten Flächen gewählt, da nach Einschätzung der Gemeinde ein höherer Aktivierungsgrad innerhalb des Planungszeitraums nicht realisierbar ist – die Flächen befinden sich ganz überwiegend (zu rd. 86%) in Privatbesitz. Wohnbauflächen gingen hierbei wiederum zu 100%, Flächen im Zusammenhang von gemischten Bauflächen zu 50% in die Bilanzierung ein.

Nach den in der Anlage dargestellten Berechnungen ergibt sich ein im Planungszeitraum voraussichtlich aktivierbares **Flächenpotential** an nicht bebauten Flächen in Bebauungsplänen bzw. an Baulücken und Brachflächen im Innenbereich von **insgesamt rd. 3,6 ha**.

### 4 Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen

Der Wohnbauflächenbedarf ergibt sich aus der angenommenen Bevölkerungsentwicklung und der geplanten Siedlungsdichte (Einwohner / ha Bruttobauland). Zusätzlicher Wohnungsbedarf resultiert aus dem angenommenen Rückgang der Belegungsdichte sowie der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Zeithorizont der Planung.

Als Grundlage für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung wurde die aktuelle Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes (Ausgangspunkt 4. Quartal 2009) herangezogen.

Berücksichtigt wurde jedoch, dass die tatsächliche Einwohnerentwicklung in Ostrach bereits jetzt deutlich von der Prognose des Statistischen Landesamtes abweicht: Wie die Gegenüberstellung in Anlage 4 zeigt, geht die Prognose des Statistischen Landesamtes von einem Bevölkerungsrückgang zwischen 2008 und 2010 von -0,62 % aus. Nach den Angaben des Einwohnermeldeamtes betrug der Rückgang tatsächlich jedoch nur -0,29 %. Der Rückgang fällt bislang somit nur etwa halb so gravierend aus wie vom Statistischen Landesamt prognostiziert. Unter Umständen hat sich in der Berechnung des Statistischen Landesamtes der wanderungsbedingt sehr starke aber einmalige Rückgang der Bevölkerung zwischen 2007 und 2008 (vgl. Anlage 5) überproportional niedergeschlagen.

Zudem weist die Altersstruktur der Gemeinde gegenüber dem Landesdurchschnitt einen höheren Anteil an Einwohnern im Alter unter 15 Jahren auf, was auf einen höheren Anteil an jungen Familien in Ostrach und damit einen zukünftig unterdurchschnittlichen Rückgang der Bevölkerungszahlen schließen lässt: Im Landesdurchschnitt betrug 2008 der Anteil der unter 15jährigen 14,6% und der Anteil der 15 – 65jährigen 66,1% (Quelle: Statist. Landesamt). Nach den Daten des Einwohnermeldeamtes betrug 2008 in Ostrach der Anteil der unter 15jährigen 17,8%, der Anteil der 15-65jährigen 66,4%.

**Aus diesen Gründen wird der vom Statistischen Landesamt prognostizierte Rückgang der Bevölkerung in der nachfolgenden Analyse halbiert.**

Als **Zeithorizont** für die Bedarfsermittlung ist das Jahr **2025 (16 Jahre)** angesetzt.

Aufgrund seiner ländlich geprägten Struktur weist Ostrach eine sehr geringe **Bruttowohn-dichte** von rd. 33 EW / ha im Durchschnitt der Gesamtgemeinde auf (vgl. Anlage 1). Im Hinblick auf einen sparsameren Umgang mit Grund und Boden und der anzustrebenden Nachverdichtung im Bestand wird in der folgenden Berechnung von einer **Zielgröße von 60 EW / ha für den Hauptort Ostrach und 25 EW / ha für die weiteren Ortsteile** ausgegangen.

#### 4.1 Fiktiver Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang

Zur Berechnung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs aufgrund des Rückgangs der Belegungsdichte wird ein (fiktiver) Einwohnerzuwachs von 0,5 % p. a. im Planungszeitraum angesetzt:

$$\frac{6.749 \text{ EW im 4. Quartal 2009} \times 0,5 \times 16 \text{ Jahre}}{100} = 540 \text{ Einwohner}$$

#### 4.2 Prognostizierte Einwohnerentwicklung

Das statistische Landesamt prognostiziert für Ostrach **zwischen 2009 und 2025 einen Rückgang der Einwohnerzahlen** um 329 EW auf 6.420 EW. Aus den eingangs in Abschnitt 4 dargelegten Gründen wird bei der nachfolgenden Berechnung ein Rückgang **um 165 Einwohner auf 6.584 EW** angesetzt.

Gemäß der o. g. „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise“ des Wirtschaftsministeriums bezieht diese Prognose Wanderungsverluste mit ein (Lage im Ländlichen Raum, Kleinzentrum).

### 4.3 Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

In den Abschnitten 4.1 und 4.2 wurde ein **Einwohnerzuwachs von 375 Einwohnern bis 2025** prognostiziert. Um den relativen zusätzlichen Flächenbedarf zu ermitteln, muss dieser Zuwachs auf die angestrebten Einwohnerdichten bezogen werden.

Da sich die Prognose der Einwohnerentwicklung auf die Gesamtgemeinde bezieht, jedoch in den Teilorten unterschiedliche Dichtewerte angestrebt werden, musste zunächst ein „gewichteter Durchschnitt“ der Bruttowohndichte in der Gesamtgemeinde ermittelt werden.

Diese Berechnung ist in Anlage 2 dargestellt; für die Gesamtgemeinde Ostrach ergibt sich demnach eine angestrebte **Bruttomindestwohndichte von 40 Einwohnern / ha**.

Der relative zusätzliche Flächenbedarf beträgt somit:

$$\frac{375 \text{ EW}}{40 \text{ EW/ha}} = 9,4 \text{ ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)}$$

### 4.4 Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs

Der absolute zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich durch Abzug der Flächenpotentiale in der Gemeinde (siehe Abschnitt 3) vom ermittelten relativen Bedarf an Wohnbauflächen:

$$9,4 \text{ ha Bedarf abzgl. } 3,6 \text{ ha Flächenpotentiale} = 5,8 \text{ ha Bedarf Wohnbaufläche (absolut)}$$

**Als zusätzlicher Wohnflächenbedarf werden aufgrund dieser Berechnungen rund 5,8 ha veranschlagt.**

## 15.2 Gewerbeflächenbedarf und Gewerbeflächenreserven

### 15.2.1 Allgemeines zur zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung

Künftig werden verschiedene Rahmenbedingungen zu erheblichen Veränderungen der regionalen Wirtschafts- und Arbeitsplatzstruktur führen, die wiederum Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung haben werden. Als wesentliche Rahmenbedingungen sind zu nennen:

#### Globalisierungsprozess

Die Globalisierung der Wirtschaft dauert seit über 30 Jahren an und wird sich weiter fortsetzen, sofern sich zentrale Rahmenbedingungen der Weltwirtschaftsordnung und die Konsum- und Lebensgewohnheiten der entwickelten Länder nicht grundlegend ändern. Im Zuge der Globalisierung nimmt die Konkurrenz zwischen deutschen und ausländischen Standorten sowie zwischen den einzelnen Wirtschaftsräumen innerhalb Deutschlands zu. Dieser Trend war in den vergangenen Jahren bereits spürbar. Die sich verstärkende interregionale Konkurrenz führt dazu, dass künftig die Bedeutung regionaler Kooperation zunimmt [Raumordnungsbericht, 2000, S. 167].



## **Europäische Integration**

Die fortschreitende europäische Integration wirkt gesamtwirtschaftlich in die gleiche Richtung wie die Globalisierung. Eine gemeinsame europäische Währung verschafft Vorteile gegenüber Konkurrenten außerhalb des Euro-Raumes. Die verschiedenen Raumkategorien und Regionen innerhalb Deutschlands werden jedoch in unterschiedlichem Maße von der beschleunigten Internationalisierung durch den europäischen Binnenmarkt betroffen sein [Raumordnungsbericht, 2000, S. 168]. Dies hat sowohl Auswirkungen auf die Bevölkerungs- als auch auf die Arbeitsmarktentwicklung. Für Westdeutschland wird im Raumordnungsbericht prognostiziert [S. 176], dass sich das Nord-Süd-Gefälle wieder leicht verstärken wird, da im Süden ein vergleichsweise geringer Erwerbspersonenzuwachs einer höheren Beschäftigungsdynamik gegenübersteht. Dies hat positive Auswirkungen auf die Region Bodensee-Oberschwaben.

## **Technischer Fortschritt**

Der technische Wandel, der insbesondere durch die Entwicklungen in der Informations- und Kommunikationstechnologie bestimmt wird, hat voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung. Allerdings können durch diesen Wandel sowohl Konzentrations- als auch Dezentalisierungsprozesse gefördert werden. So wird auf nationaler und internationaler Ebene eher mit einer großräumigen Konzentration auf bestimmte Zentren gerechnet, wohingegen auf regionaler Ebene eine noch stärkere Dezentralisierung und siedlungsstrukturelle Dispersion zu erwarten ist [Raumordnungsbericht, 2000, S. 169].

### **15.2.2 Wirtschaftsraum der Gemeinde Ostrach**

Der Landkreis Sigmaringen liegt günstig zwischen der Metropolregion Stuttgart und der internationalen Wirtschaftsregion Bodensee mit der vielfältigen Verflechtungen bestehen. Die wirtschaftliche Struktur wird durch mittelständische Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsfirmen geprägt und durch ein vielfältiges Angebot an Wohnraum, Bildungseinrichtungen und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung ergänzt.

In der Gemeinde Ostrach besteht aus langer Tradition heraus ein industriell / gewerblicher Schwerpunkt. So stellt beispielsweise die Bilgram Chemikalien GmbH, Ostrach, Salzgroßhandlung mit ca. 150 Mitarbeitern einen der größten Arbeitgeber in der Gemeinde Ostrach dar.

Trotz der günstigen Lage zwischen dem Bodenseeraum und Stuttgart stellt sich die Gemeinde Ostrach eher ländlich dar. Die Gewerbeflächen können zu ca. 25 bis 30 Euro / qm angeboten werden, was zeigt, dass es sich nicht um einen expandierenden Wirtschaftsraum handelt.

Es stellt sich vielmehr die Aufgabe, künftige Abwanderungen durch die Schaffung von hochwertigen Arbeitsplätzen im ländlichen Raum zu verhindern. Nur so kann die Gemeinde Ostrach die derzeitigen Standortvorteile, nämlich einen überschaubaren Siedlungsraum mit guten Beziehungen zur Natur und gute Infrastrukturangebote, langfristig sichern.

### **15.2.3 Gewerbeflächenbedarf**

Die Prognose des Gewerbeflächenbedarfs stellt sich weitaus schwieriger dar, als die des Wohnflächenbedarfs, da die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen von einer Vielzahl schwer zu kalkulierender Faktoren abhängig ist.

Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Auf kommunaler Ebene führt weiterhin der Wettbewerb um die Ansiedlung von Unternehmen dazu, dass die Städte und Gemeinden baureife Gewerbeflächen vorhalten, um sie potenziellen Investoren ohne Zeitverzögerung anbieten zu können. In einem gewissen Umfang sollte dies auch im Rahmen der Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden.

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben sieht für das Kleinzentrum Ostrach einen Schwerpunkt für Gewerbe und Industrie vor. Weiterhin kommt der Gemeinde im Zusammenhang mit der Funktionszuweisung als Kleinzentrum auch eine wichtige Bedeutung als Arbeitgeber zu. Dementsprechend müssen in der Gemeinde Ostrach für die folgenden Bedarfe Flächen vorgesehen werden:

- Bedarf für die Erweiterung ortsansässiger Unternehmen,
- Bedarf für die Umsiedlung von Unternehmen aus beengten oder konfliktreichen Lagen
- Flächenbedarfs für Neuansiedlungen zur Erfüllung der regionalplanerischen Vorgaben

Weiterhin müssen die kommunalen Entwicklungsziele im Hinblick auf den Gewerbeflächenbedarf berücksichtigt werden. Ostrach sieht sich ausdrücklich als Wirtschaftsstandort und möchte diese Funktion auch weiterhin festigen und entwickeln.

#### **15.2.3.1 Umfrage zum Gewerbeflächenbedarf**

Um detailliertere Aussagen zum Gewerbeflächenbedarf treffen zu können, führte die Gemeinde Ostrach im Sommer 2011 eine Umfrage unter allen ansässigen Gewerbebetrieben über deren zukünftigen Gewerbeflächenbedarf durch. Jeder Betrieb erhielt den vierseitigen Fragebogen „Untersuchung zum Gewerbeflächenbedarf in der Gemeinde Ostrach“, der folgenden Inhalt hatte:

**Untersuchung zum Gewerbeflächenbedarf in der Gemeinde Ostrach**

Die Gemeindeverwaltung Ostrach führt eine Untersuchung zum Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen in der Gemeinde Ostrach durch, die in Zukunft die Grundlage wichtiger kommunalpolitischer Entscheidungen sein wird. Dieser Fragebogen soll Aufschluss über die gegenwärtige Flächensituation und zukünftige Flächenansprüche von Betrieben im Gemeindegebiet geben. Im Mittelpunkt stehen Fragen zum Betrieb und Betriebsgrundstück sowie Einschätzungen zu betrieblichen Veränderungsabsichten und -möglichkeiten.

Zur Durchführung dieser Untersuchung sind wir auf Ihre Mithilfe angewiesen: Bitte unterstützen Sie die auch für Ihre Betriebsinteressen wichtige Untersuchung, indem Sie den ausgefüllten Fragebogen mit dem beigefügten Freiumschlag bis 15.06.2011 zurücksenden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an  
Bürgermeister Schulz, Hauptstraße 19, 88356 Ostrach  
Tel.: 07585/300-11, Fax: 07484/300-55 Mail: schulz@ostrach.de

**Datenschutzhinweise:**

Die Angaben im Fragebogen unterliegen nach §§ 12 - 21 des Bundesdatenschutzgesetzes (Fassung der Bekanntmachung vom 14.01.2003), den Datenschutzbestimmungen und sind nur den an der Untersuchung beteiligten Mitarbeitern zugänglich. Die erhobenen Daten werden weder Privatpersonen noch Verbänden oder Behörden zugänglich gemacht. Sie werden nur im Gesamtweisen dargestellt, die keine Rückschlüsse auf einzelne Unternehmen ermöglichen.

**I. ANGABEN ZUM BETRIEB****1. In welcher Branche ist Ihr Betrieb tätig? (Mehrfachnennungen möglich)**

Bitte kreuzen Sie den zutreffenden Zweig an

- Industrie (*Branche bitte nennen*) ☐
- Baugewerbe ☐
- Verkehr (z. B. Spedition, Lagerhaus) ☐
- Handwerk (*Gewerk bitte nennen*) ☐
- Großhandel ☐
- Kfz-Gewerbe, Zweiradhandel etc. ☐
- Dienstleistung (*bitte nennen, z.B. Reinigung, Verlag etc.*) ☐

## 2. Wie viele Arbeitnehmer (einschließlich Inhaber und mithelfende Familienangehörige) sind in Ihrem Betrieb tätig?

Arbeitnehmer insgesamt

Vollzeit    Teilzeit

--	--

## 3. Arbeitet dieser Betrieb im Schichtbetrieb?

- Nein

☐

- Ja, und zwar im Zweischichtbetrieb

☐

Dreischichtbetrieb

☐

## II. ANGABEN ZUM BETRIEBSGRUNDSTÜCK

### 4. Wie groß ist Ihr Betriebsgrundstück?

- Die Gesamtfläche beträgt ca.

m<sup>2</sup> 

davon entfallen auf

- überbaute Flächen ca.

m<sup>2</sup> 

- nicht überbaute, aber genutzte Flächen (z.B. Verkehrsflächen, offene Lagerflächen) ca.

m<sup>2</sup> 

- nicht genutzte, potenzielle Reserveflächen ca.

m<sup>2</sup> 

Sofern Reserveflächen vorhanden

- noch überbaubare Flächen ca.

m<sup>2</sup> 

- offene Verkehrs- und Lagerflächen nutzbar ca.

m<sup>2</sup> 

## III. EINSCHÄTZUNGEN ZU VERÄNDERUNGSABSICHTEN UND MÖGLICHKEITEN

### Betriebserweiterung

### 5. Bestehen für Ihren Betrieb am jetzigen Standort Erweiterungsabsichten?

- **Nein**, eine Erweiterung ist nicht absehbar☐- **Ja**, Erweiterungen sind notwendig, und zwar

- Kurzfristig (innerhalb der nächsten 12 Monate)

☐

- Mittelfristig (innerhalb der nächsten 3 Jahre)

☐

- Wahrscheinlich langfristig

☐

**6. Sind diese Erweiterungen noch auf dem Betriebsgrundstück möglich?**

**Ja**, Erweiterungen sind möglich

- problemlos möglich

☐

Grundsätzlich möglich, setzen jedoch voraus

- bauliche Veränderungen auf dem Grundstück

☐

**Nein**, Erweiterungen sind am Standort nicht mehr möglich wegen  
(*Mehrfachnennungen möglich*)

- fehlender Flächenreserven

☐

- Immissionsschutzproblemen (z. B. Lärm- od. Geruchsbelästigungen,  
Staubentwicklung)

☐

- Verkehrsproblemen (*bitte nennen*, z. B. problematische Verkehrsanbindung,  
Erreichbarkeitsproblem)

☐

- Sonstige Gründe (*bitte nennen*, z. B. empfindliche Nachbarnutzungen  
von Schulen, Kindergärten oder angrenzende Wohnbebauung)

☐**Betriebsverlagerung oder Standortneugründung****7. Wird im Rahmen der zukünftigen Betriebsentwicklung - Verfügbarkeit von Flächen vorausgesetzt - eine Betriebsverlagerung oder die Gründung eines weiteren Standorts in Ostrach (Standortneugründung) angestrebt?**

- Nein, eine Verlagerung ist nicht absehbar

☐

- Nein, eine Standortneugründung ist nicht absehbar  
Falls **Nein**, fahren Sie bitte mit **Frage 10** fort

☐

- Ja, eine Verlagerung ist notwendig

☐

- Ja, eine Standortneugründung ist notwendig

☐

**Wenn ja**, wann soll die Standortgründung/Verlagerung erfolgen?

- Kurzfristig (innerhalb 12 Monate)

☐

- Mittelfristig (innerhalb der nächsten 3 Jahre)

☐

- Wahrscheinlich langfristig

☐

## 8. Der neue Standort muss die folgenden Anforderungen erfüllen

**Der neue Standort soll sich im Ortsteil\_\_\_\_\_ befinden**

die erforderliche Grundstücksgröße soll mindestens betragen m<sup>2</sup>

Darüber hinaus sind am neuen Standort Reserveflächen für spätere Erweiterungen gewünscht m<sup>2</sup>

**Verkehrliche Anforderungen sind (Mehrfachnennungen möglich)**

- Bahnanschluss ☐
- Bahnverlademöglichkeiten ☐

**Planungsrechtliche Ausweisung als**

- Gewerbegebiet (GE) ☐
- Industriegebiet (GI) ☐

## 9. Die Bereitstellung der Fläche soll bis spätestens erfolgen

..... (bitte Zeitpunkt nennen)

## 10. Welche wesentlichen Qualitäten bzw. Defizite sehen Sie allgemein im Standort Ostrach?

Qualitäten:

.....

.....

.....

.....

Defizite:

.....

.....

.....

.....

Für Rückfragen in meinem Betrieb ist zuständig

Herr/Frau ..... Tel .....

*- Für Ihre freundliche Unterstützung danken wir Ihnen herzlich -*

## Auswertung der Umfrage zum Gewerbeflächenbedarf

Einzelne Betriebe, die ihr Formular bis zur festgesetzten Frist nicht abgegeben hatten, wurden telefonisch nochmals aufgefordert. Dadurch konnte eine Beteiligung der flächenrelevanten Gewerbetreibenden mit ca. 85 % erreicht werden, in absoluten Zahlen haben 60 Betriebe den Fragebogen abgegeben. Dies stellt für eine freiwillige Befragung eine außerordentlich hohe Beteiligung dar und kann als repräsentativ angesehen werden.

In der Frage 4 wurde die Größe des bisherigen Betriebsgrundstückes abgefragt.

Von allen teilnehmenden Betrieben wurde eine derzeitige Gesamtfläche von 295.690 qm, angegeben, davon waren 62.067 qm überbaut und 107.942 qm nicht überbaute, aber genutzte Verkehrs- u Lagerflächen.

Die Frage nach potentiellen Reserveflächen innerhalb des derzeitigen Betriebsgrundstückes bei Frage 4 vierter Spiegelstrich erbrachte 91.149 qm. Von diesen betriebseigenen Reserveflächen sind nach Angabe der Betriebe aber nur 51.920 qm überbaubar, weitere 15.090 qm wären als offene Verkehrs- und Lagerflächen nutzbar. Verständlicherweise stehen diese Flächen nicht für andere Betriebe zur Verfügung, sondern werden von den Eigentümern für eigene Entwicklungen vorgehalten.

Bei Frage 5 haben 39 Betriebe kurz-, mittelfristige oder langfristige Erweiterungsabsichten **am jetzigen Standort** angegeben. Auch langfristige Erweiterungsabsichten müssen bei einer Flächennutzungsplanlaufzeit von 12 Jahren (Stand 2013) berücksichtigt werden. 26 dieser 39 Betriebe haben bei Frage 4 keine eigenen Reserveflächen angegeben, brauchen also zusätzliche Flächen, die nach Möglichkeit von der Gemeinde im Zuge der Bauleitplanung zur Verfügung gestellt werden müssen.

Bei Frage 6 haben 21 Betriebe fehlende Reserveflächen als Hinderungsgrund für eine Erweiterung auf dem jetzigen Betriebsgrundstück angegeben, 10 weitere sehen Immissionschutz- und Verkehrsprobleme als Hinderungsgrund für eine Erweiterung auf dem Betriebsgrundstück.

Entscheidend für den Gewerbeflächenbedarf sind die Ergebnisse aus Frage 8. Hier wurden für **weitere Standorte/ Betriebsverlagerungen** als erforderlicher Grundstücksgrößenbedarf folgende Flächen angegeben: **69.000 qm**

Für **spätere Erweiterungen am neuen Standort** wurden gewünscht: **64.100 qm**

Es ergibt sich damit bei Frage 8 ein Gesamtbedarf an neuen, derzeit nicht überplanten Gewerbeflächen von: **133.100 qm**

### Weiterhin bestehen aktuelle Anfragen von örtlichen Betrieben für konkrete, folgende Flächen:

Für den Betrieb Merk GbR Landhandel ist das im FNP-Entwurf aufgenommene Plangebiet „GE Gräbenwiesen“ mit 0,5 ha von großer Bedeutung, da er hier bereits im Eigentum eines großen Teils der überplanten Flächen ist. Aufgrund der Lage der Fläche „Gräbenwiesen“ im regionalplanerisch festgelegten „Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ ist eine Ausdehnung der Fläche nach Süden oder Westen für zusätzliche Betriebe nicht vorgesehen.

Die Firma HFM im Ortsteil Kalkreute expandierte in den letzten Jahren deutlich, das Gebiet „Enge III“ mit dem Flurstück 205 grenzt direkt an den Betrieb an. Die Erweiterung des Betriebs findet bereits auf einer Fläche von 0,15 ha statt.

### **15.2.3.2 Gewerbliche Innenentwicklungspotenziale**

Für die Ermittlung des prognostizierten Flächenbedarfs ist es notwendig, die Flächenpotenziale in den planenden Gemeinden zu ermitteln und diese in die Bedarfsprognose mit einzu beziehen, um zum erforderlichen Flächenbedarf für Neuausweisungen zu gelangen. Dieses Vorgehen wird in den „Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 01.01.2009 empfohlen.

Für die Wohnbauflächen wurde dies durch die Wüstenrot GmbH übernommen. Die Ergebnisse wurden in Kapitel 15.1 dokumentiert.

Die Gewerbeflächenpotenziale wurden durch die Gemeindeverwaltung ermittelt. Es ergeben sich folgende Betrachtungen:

#### **Folgende Flurstücke sind derzeit bereits als Gewerbefläche ausgewiesen:**

Flst 941/1 (Ostrach, Heiligenberger Straße): Hier ist eine benachbarte Firma Eigentümer, die Fläche dient als Reserve zur Erweiterung.

Flst. 941/3 (Ostrach, Heiligenberger Straße): Eigentümer ist die Firma für Erd- und Tiefbau. Die Fläche wird als Lagerfläche für den Betrieb genutzt.

Flst. 876, nördlich der Heiligenberger Straße: Die Fläche ist in Privateigentum und mit rechtskräftigem Bebauungsplan „GE Weidenhalden“ als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche. Die Fläche ist als Erweiterung für den unmittelbar angrenzenden vorhandenen Betrieb erworben. Ein Großteil der Fläche wird aktuell durch den Eigentümer mit einer Gewerbehalle bebaut.

Diese Flächen stehen also für andere Betriebe nicht zur Verfügung.

Der Holzhof Flst 961/3 ist derzeit als Gewerbefläche im Eigentum der Gemeinde ausgewiesen (Bebauungsplan „Torfwerk“). Die nach Abzug von Grünflächen, Bestandsgrün und Verkehrsflächen verbleibende Nettofläche von ca. 22.800 qm ist von der Gemeinde teilweise schon verkauft, teilweise reserviert, jeweils für kleinere Handwerksbetriebe.

### **15.2.3.3 Zusammenfassung Gewerbeflächenbedarf**

Die Gemeinde Ostrach ist regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe nach § 8 LplG. Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben wird unter Punkt 2.4.2 auf Seite 29 explizit ein Angebot größerer zusammenhängender Gebiete mit gutem Verkehrsan schluss eingefordert. Dies ist bei den neu ausgewiesenen Flächen überwiegend durch die gute Anbindung an Landstraßen gegeben. Um nun bestmöglich geeignete Flächen für neue Gewerbestandorte zu finden, wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt (vgl.16.2). Durch den mittlerweile erfolgten Bau der Umgehungsstraße Ostrach Abschnitt 1 und 2 läuft der Großteil eines zu erwartenden LKW-Verkehrs gerade für die im Ostrachtal ausgewiesenen Gebiete ohne Ortsdurchfahrten auf dem Gemeindegebiet.



Einen weiteren Schwerpunkt sieht die Gemeinde in der interkommunalen Zusammenarbeit. Zur Verwirklichung interkommunaler Gewerbeflächen hat sich die Gemeinde Ostrach mit den Gemeinden Illmensee (Landkreis Sigmaringen), Wilhelmsdorf, Königseggwald, Hoßkirch und Riedhausen (Landkreis Ravensburg) in Verbindung gesetzt. Konkretes Interesse an einem interkommunalen Gewerbegebiet hat jedoch nur die Gemeinde Königseggwald signalisiert.

Die Gewerbeumfrage hat bei den ortsansässigen Gewerbetreibenden einen zusätzlichen Flächenbedarf von 13,3 ha festgestellt. Dies bezieht sich nur auf die bereits am Ort ansässigen Firmen.

Zusätzlich sollen in Ostrach zur Erfüllung der regionalplanerischen Vorgaben und zur Stärkung des ländlichen Raumes durch die Schaffung von Arbeitsplätzen auch Gewerbeflächen für Neuansiedlungen angeboten werden.

## **16 Entwicklungsflächen in Ostrach**

### **16.1 Störfallbetriebe**

In der Gemeinde befindet sich derzeit ein Betrieb mit Störfallpotenzial, welcher unter sicherheits- und umweltrelevanten Aspekten betrachtet werden muss und entsprechend in der Bauleitplanung in Form von Sicherheitsabständen zu berücksichtigen ist.

Da sich die geplanten Neubauf Flächen nicht in Nähe des Betriebs befinden, ist keine Anpassung der Flächen vorzunehmen. Auf eine Kennzeichnung des Betriebs wird verzichtet, da z.B. durch technische Neuerungen die Störfalleinordnung entfallen kann und dies dann einen Widerspruch zum Flächennutzungsplan darstellen würde.

### **16.2 Standortalternativenprüfung für großflächige Gewerbeansiedlung**

Es ist allgemein anzumerken, dass die Inanspruchnahme großflächiger Gewerbeflächen auf dem Gemeindegebiet von Ostrach aufgrund verschiedener Faktoren als schwierig einzustufen ist. Zum einen zeichnet sich das Gemeindegebiet durch leichte bis stark topographisch bewegte Flächen aus, zum anderen grenzt die Ostrach mit ihren Überschwemmungsgebieten die Entwicklung auf der Gemarkung ein. Desweiteren führt die Berücksichtigung der verschiedenen naturschutzrechtlichen Belange (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Biotope etc.) zur Ausschlusswirkung einiger potentieller Flächen.

Im Rahmen des neu zu erstellenden Flächennutzungsplans wurde daher im März 2012 eine Standortalternativenprüfung für großflächige Gewerbeansiedlungen durchgeführt.

Neben der Betrachtung kleinerer Gewerbeflächen, welche als Erweiterung für bestehende Gewerbebetriebe dienen, wurden potentielle Gewerbebestände im Gemeindegebiet ermittelt und bewertet sowie großflächige Gewerbebestände mit Erweiterungspotenzial untersucht.

Zur Prüfung der einzelnen Standorte wurden drei Kriteriengruppen gebildet: Standorteignung (z.B. Flächengröße, Verkehrserschließung und Topographische Lage), Raumplanung (Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung) und Umweltverträglichkeit (z.B. Auswirkung auf Schutzgüter, verschiedene Schutzgebiete). Die Bewertungen der Kriterien wurden

wiederum in Ausschlusskriterien, einschränkende Kriterien und Eignungskriterien eingeteilt, sodass einige Flächen, z.B. aufgrund der zu geringen Flächengröße, direkt ausgeschlossen werden konnten. Anhand der abschließenden Bewertung konnte die Eignung der übrigen Flächen vergleichend betrachtet werden.

Die Standortalternativenprüfung wurde dem Flächennutzungsplan zur Frühzeitigen Beteiligung beigelegt. Nach Eingang der Stellungnahmen wurden von der Gemeinde ausgehend weitere vertiefende Gespräche (16.07.2012 und am 18.02.2013) mit dem Regierungspräsidium, dem Regionalverband und dem Landratsamt geführt und die Standortfrage für Gewerbeflächen unter verschiedenen Gesichtspunkten neu diskutiert. Festgehalten wurde am errechneten Gewerbeflächenbedarf von 13,30 ha; in diesen sind die bereits bestehenden Gebiete (Bebauungsplan im Verfahren oder nach Satzungsbeschluss) ebenso nicht einzurechnen wie die anteiligen Mischflächen. Auch der Standort an der Heiligenberger Straße (5,32 ha) wird nicht eingerechnet, da es sich um den im Regionalplan vorgesehenen gewerblichen Entwicklungsschwerpunkt handelt.

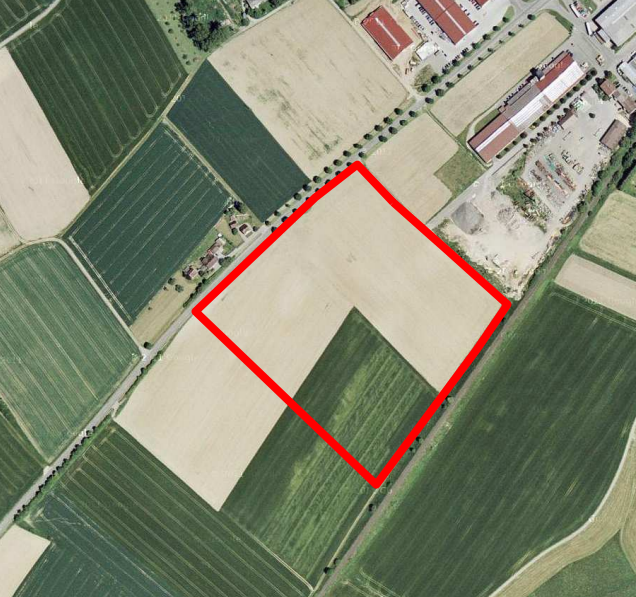
Da die Ergebnisse der Gesprächsrunden sich nicht eindeutig in der Standortalternativenprüfung ablesen lassen, wurde auf den Anhang der Alternativenprüfung ab der Offenlage verzichtet. Stattdessen werden die zur Frühzeitigen Beteiligung betrachteten gewerblichen Erweiterungsflächen nachfolgend aufgeführt und die Bewertungen der Flächen bzw. vorgenommene Veränderungen (z.B. bzgl. der Flächengrößen) kurz dargestellt. Ebenso werden die zur Offenlage neu hinzugenommenen Flächen in ähnlicher Weise erläutert.


### **16.3 Abwägung der untersuchten Flächen für Gewerbeansiedlung**


In der nachfolgenden Tabelle werden sowohl gewerbliche Flächen dargestellt, die zur Frühzeitigen Beteiligung in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden, sowie Flächen, die erst zur Offenlage oder zur 2. Offenlage untersucht wurden. Im Luftbild gestrichelt dargestellt sind Flächen, die in den Flächennutzungsplan aufgenommen, inzwischen aber reduziert oder herausgenommen wurden.

Die Tabelle ist in Verbindung mit den ausführlichen landschaftsplanerischen Untersuchungen, welche in den Entwicklungssteckbriefen im Umweltbericht abgebildet sind, zu sehen. Die dort abgebildeten Steckbriefe beschreiben diejenigen Flächen, welche im Rahmen der Offenlage als Entwicklungsflächen in den Flächennutzungsplan eingestellt sind.


Nr.	Ortsteil/ Name	Flächengröße Gewerbe	
O1	Ostrach/ Mühltal	<p>Früh. Beteiligung: 2,66 ha</p> <p>Offenlage: 0 ha</p> <p>2. Offenlage: 0 ha</p>	 <p><b>Fläche entfällt!</b></p>
Städtebauliche Bewertung			<p>Geeignetes Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Anbindung an die Sigmaringer Straße (L 286)</li> <li>• Fläche liegt im bebauten Kontext</li> <li>• Ebene Topographie</li> <li>• Mögliche Konflikte durch Emissionen (Jettkofen, Naherholungsgebiet)</li> </ul>
Landschaftsplanerische Bewertung			<p>Sehr konfliktreiches Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust wertvoller Bodenfunktionen</li> <li>• Verminderung der Kaltluftentstehung</li> <li>• Konflikt Landschaftsbild</li> </ul>
<b>Fazit</b>			<p>Fläche entfällt zur Offenlage aufgrund der hohen naturschutzrechtlichen Konflikte.</p>

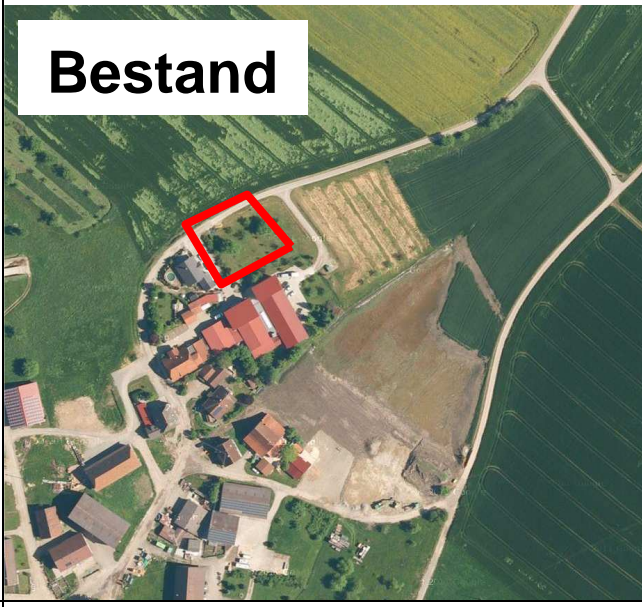
Nr.	Ortsteil/ Name	Flächengröße Gewerbe	
O2	Ostrach/ Erweiterung Heiligenberger Straße	Früh. Beteiligung: 5,32 ha  Offenlage: 1,36 ha  2. Offenlage: 5,32 ha	
Anmerkungen			Regionalplan „Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe“
Städtebauliche Bewertung			<b>Geeignetes Gebiet:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbindung über die Heiligenberger Straße, Belastung der Ortsdurchfahrt</li> <li>• Angrenzend weitere Gewerbeflächen</li> <li>• Stark bewegte Topographie im Südwesten</li> </ul>
Landschaftsplanerische Bewertung			<b>Konflikt Gebiet:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust wertvoller Bodenfunktionen</li> <li>• Kaltluftentstehungsfläche</li> <li>• Beeinträchtigung Landschaftsbild</li> </ul>
<b>Fazit</b>			<p>Da die Fläche im Regionalplan als gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt für Ostrach dargestellt ist und entsprechend von Regierungspräsidium und Regionalverband favorisiert wird, wurde an ihr festgehalten. Aufgrund der stark bewegten Topographie im Südwesten und den damit einhergehenden aufwändigen Erschließungsoptionen wurde die Fläche jedoch zur Offenlage auf 1,36 ha reduziert. Nachdem zur 2. Offenlage auf die Fläche O23a (West) südlich der Altshauser Straße verzichtet wurde, ist der Bereich an der Heiligenberger Straße nun trotz erschwelter Erschließungsoptionen wieder vollumfänglich in den Flächennutzungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Ortsteil/ Name	Flächengröße Gewerbe	
O3	Ostrach/ Holzhof - „Torfwerk“	Früh. Beteiligung: 2,95 ha  Offenlage: 0 ha  2. Offenlage: 0 ha	
Städtebauliche Bewertung			Entfällt
Landschaftsplanerische Bewertung			Entfällt
<b>Fazit</b>			Die Fläche wurde zur Frühzeitigen Beteiligung mit 2,95 ha in die Gewerbeflächenbilanz eingerechnet. Zur Offenlage werden Bestandsflächen nicht mehr in die Bilanz aufgenommen, da es sich faktisch nicht um potentielle Erweiterungsflächen handelt.


Nr.	Ortsteil/ Name	Flächengröße Gewerbe	
O8	Wangen/ Wangener Weg	Früh. Beteiligung: 5,26 ha  Offenlage: 0 ha  2. Offenlage: 0 ha	 <p><b>Fläche entfällt!</b></p>
Städtebauliche Bewertung			<p>Geeignetes Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbindung an die Sigmaringer Straße (L 286)</li> <li>• Fläche stellt neuen Siedlungsansatz dar</li> <li>• Ebene Topographie</li> </ul>
Landschaftsplanerische Bewertung			<p>Sehr konfliktreiches Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust wertvoller Bodenfunktionen</li> <li>• Mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers</li> <li>• Verminderung der Kaltluftentstehung</li> <li>• Konflikt Landschaftsbild</li> </ul>
Fazit			<p>Die Fläche O8 wird nicht weiter als gewerbliche Erweiterungsfläche geführt, da sie aufgrund des hohen naturschutzrechtlichen Konfliktpotenzials und des neuen Siedlungsansatzes von Regierungspräsidium und Regionalverband abgelehnt wurde.</p>

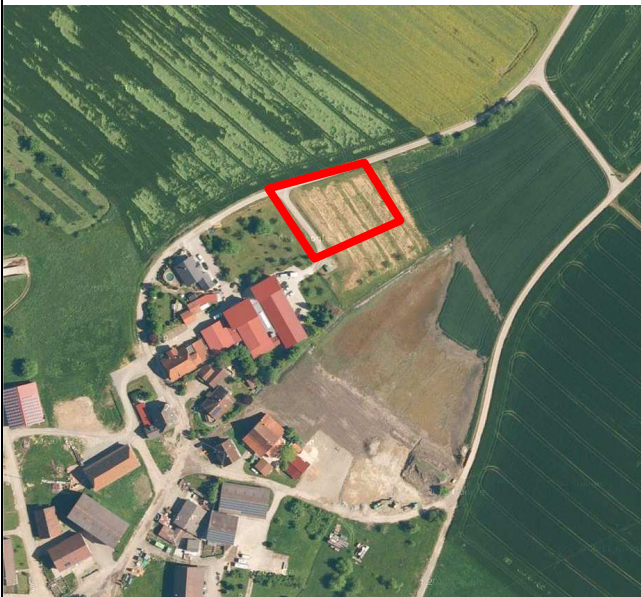


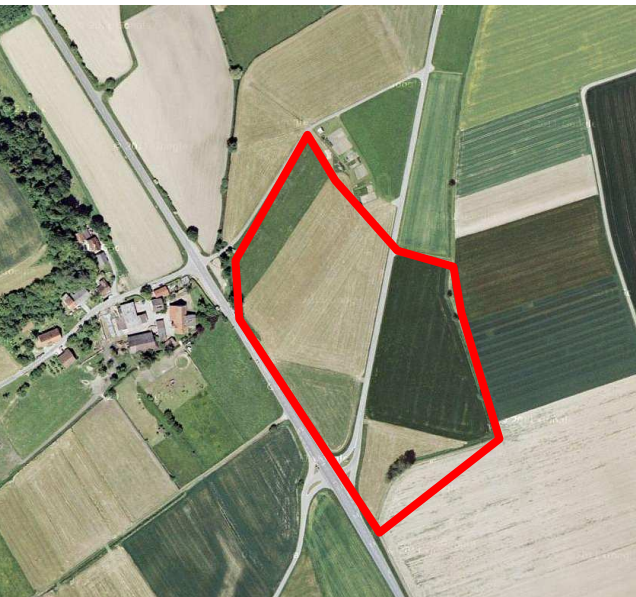
Nr.	Ortsteil/ Name	Flächengröße Gewerbe	
09	Einhart/ Gräben- wiesen	Früh. Beteiligung: 0,82 ha  Offenlage: 0,5 ha  2. Offenlage: 0,5 ha	
Anmerkungen			Konkrete Erweiterungsfläche für den Betrieb Merk; Zufahrt nur über die bestehende Erschließung des bestehenden Betriebs.
Städtebauliche Bewertung			<p>Gut geeignetes Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließung über Straße „Am Sägebach“</li> <li>• Angrenzend an Mischflächen</li> <li>• Ebene Topographie</li> </ul>
Landschaftsplanerische Bewertung			<p>Konflikt Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von hochwertigen Biotop-Strukturen</li> <li>• Verlust wertvoller Bodenfunktionen</li> <li>• Mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers</li> <li>• Lage im HQ 100 und HQ 10</li> </ul>
Fazit			<p>Aufgrund der Lage im „Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ sowie dem verhältnismäßig hohen Konfliktpotenzial der Umweltbelange wurde die Fläche auf 0,5 ha reduziert.</p> <p>Die Lage im HQ 100/HQ 10 machte den Antrag auf Ausnahmegenehmigung beim Landeratsamt notwendig, welcher nach Nachweis der Einhaltung erforderlicher Voraussetzungen erteilt wurde. Die Gewerbefläche dient ausschließlich der Erweiterung der ansässigen Firma.</p>


Nr.	Ortsteil/ Name	Flächengröße Gewerbe	
O 13	Kalkreute/ Enge III	Früh. Beteiligung: 0,15 ha  Offenlage: 0 ha  2. Offenlage: 0 ha	<div data-bbox="774 369 1066 465"> <b>Bestand</b> </div> 
Städtebauliche Bewertung			Entfällt
Landschaftsplanerische Bewertung			Entfällt
<b>Fazit</b>			Die Fläche wurde zur Frühzeitigen Beteiligung mit 0,15 ha in die Gewerbeflächenbilanz eingerechnet. Zur Offenlage werden Bestandsflächen nicht mehr in die Bilanz aufgenommen, da es sich faktisch nicht um potentielle Erweiterungsflächen handelt.




Nr.	Ortsteil/ Name	Flächengröße Gewerbe	
O 14	Burgweiler/ Ochsenbach	Früh. Beteiligung: 9,89 ha  Offenlage: 4,0 ha 2. Offenlage: 4,0 ha	
Anmerkungen			Fläche wird derzeit als Kiesabbaufäche genutzt. Entwicklungsfläche steht erst nach Abschluss der Rohstoffgewinnung zur Verfügung.
Städtebauliche Bewertung			<p>Gut geeignetes Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbindung an die L 280 möglich</li> <li>• Fläche liegt im bebauten Kontext</li> <li>• Ebene Topographie</li> <li>• Vorbelastung durch Kiesabbau</li> </ul>
Landschaftsplanerische Bewertung			<p>Konflikt Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust wertvoller Bodenfunktionen</li> <li>• Berücksichtigung von Oberflächenwasser</li> <li>• Konflikt Landschaftsbild</li> </ul>
<b>Fazit</b>			Die Fläche wird zur Offenlage von 9,89 ha auf 4,0 ha reduziert, da die östliche Fläche gem. Raumordnung vorerst für die Gewinnung von oberflächennahen Rohstoffen vorgesehen ist.

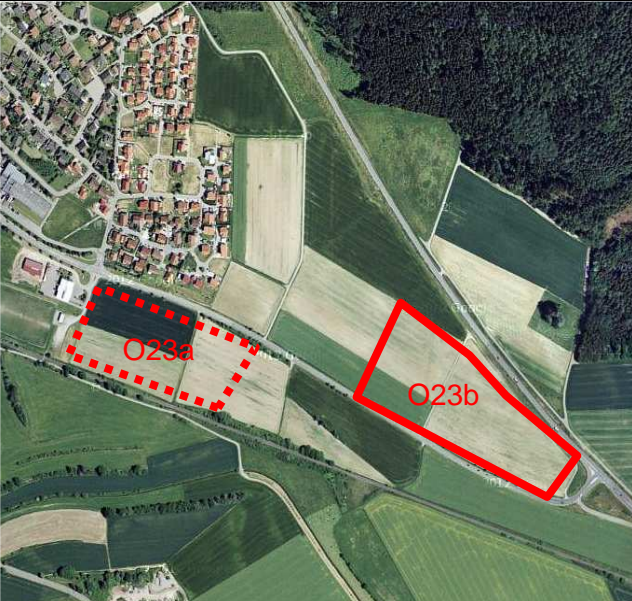
Nr.	Ortsteil/ Name	Flächengröße Gewerbe	
O 19	Kalkreute/ Enge IV	Früh. Beteiligung: 0,26 ha  Offenlage: 0,26 ha  2. Offenlage: 0,26 ha	
Anmerkungen			Konkrete Erweiterungsfläche für den Betrieb HFM
Städtebauliche Bewertung			Gut geeignetes Gebiet: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließung über die Ostergasse</li> <li>• Fläche grenzt an Gewerbeflächen an</li> <li>• Ebene Topographie</li> </ul>
Landschaftsplanerische Bewertung			Konflikt Gebiet: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust wertvoller Bodenfunktionen</li> <li>• Konflikt Landschaftsbild</li> </ul>
<b>Fazit</b>			Das Gebiet wird als konkrete Fläche für den Erweiterungsbedarf des Betriebs HFM mit unveränderten 0,26 ha in die Offenlage gegeben.

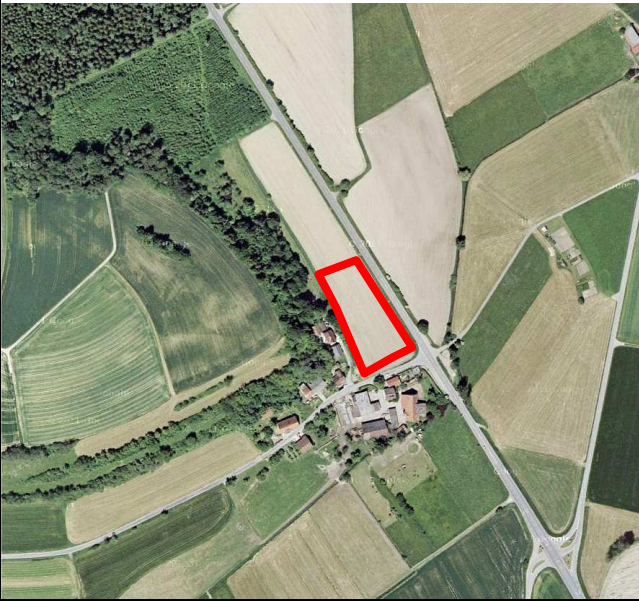
Nr.	Ortsteil/ Name	Flächengröße Gewerbe	
O 20	Einhart/ GE Weithart	Früh. Beteiligung: 0 ha  Offenlage: 0 ha  2. Offenlage: 0 ha	
Anmerkungen			Fläche entfiel bereits nach der Standort-alternativenprüfung, da sie aufgrund des hohen naturschutzrechtlichen Konfliktpotenzials und des abgesetzten Siedlungsansatzes von Regierungspräsidium und Regionalverband abgelehnt wurde.


Nr.	Ortsteil/ Name	Flächengröße Gewerbe	
O 21	Ostrach/ Schelmen- hau	Früh. Beteiligung: 0 ha  Offenlage: 0 ha  2. Offenlage: 0 ha	
Anmerkungen			<p>Die Fläche entfiel bereits nach der Standortalternativenprüfung, da sie aufgrund des komplett neuen Siedlungsansatzes im Westen von Ostrach, der starken Topographie und ohne gewerbliche Nutzungen in der näheren Umgebung von der Gemeinde abgelehnt wurde.</p>



Nr.	Ortsteil/ Name	Flächengröße Gewerbe	
O 22	Einhart/ Wetzel	<p>Früh. Beteiligung: 0,07 ha</p> <p>Offenlage: 0 ha (zur Offenlage als Mischbaufläche mit 0,07 ha dargestellt)</p> <p>2. Offenlage: 0 ha (zur Offenlage als Mischbaufläche mit 0,07 ha dargestellt)</p>	
Anmerkungen			Konkrete Erweiterungsfläche des Betriebs Wetzel
Städtebauliche Bewertung			<p>Gut geeignetes Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließung über die Seestraße</li> <li>• Fläche grenzt an Mischbauflächen an</li> <li>• Ebene Topographie</li> </ul>
Landschaftsplanerische Bewertung			<p>Bevorzugtes Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung des Streuobstbestands</li> <li>• Verlust wertvoller Bodenfunktionen</li> </ul>
<b>Fazit</b>			<p>Die genannten naturschutzfachlichen Belange werden zugunsten des konkreten Erweiterungsbedarfs des an die Fläche direkt angrenzenden Betriebs abgewogen.</p> <p>Das Gebiet wird als konkrete Erweiterungsfläche für den Betrieb Wetzel mit unveränderten 0,07 ha in die Offenlage gegeben. Allerdings wird die Fläche als Mischbaufläche dargestellt, da der bestehende Betrieb im Mischgebiet ansässig ist und diese Nutzungsart entsprechend ausreichend ist.</p>

Nr.	Ortsteil/ Name	Flächengröße Gewerbe	
O 23a 23b	Ostrach/ Altshauser Straße	<p>Fläche O23a (West)</p> <p>Früh. Beteiligung: 0 ha</p> <p>Offenlage: 3,24 ha</p> <p>2. Offenlage: 0 ha</p> <p>Fläche O23b (Ost)</p> <p>Früh. Beteiligung: 0 ha</p> <p>Offenlage: 5,3 ha</p> <p>2. Offenlage: 5,3 ha</p>	
Anmerkungen			Auf die zur Frühzeitigen Beteiligung auf der Fläche O23a dargestellte Grünfläche (Sportplatz) wird nach erneuter Sportflächenbetrachtung aus Mangel an Bedarf verzichtet.
Städtebauliche Bewertung			<p><b>O23b Bedingt geeignetes Gebiet:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbindung an die Altshauser Straße (L 286)</li> <li>• Neuer Siedlungsansatz</li> <li>• Ebene Topographie</li> </ul>
Landschaftsplanerische Bewertung			<p><b>O23b Konfliktreiches Gebiet:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust wertvoller Bodenfunktionen</li> <li>• Beeinträchtigung des Grundwasser möglich</li> <li>• Konflikt Landschaftsbild</li> </ul>
<b>Fazit</b>			Die beiden Flächen werden zur Offenlage als gewerbliche Erweiterungsflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Sie werden von Regierungspräsidium, Regionalverband und Gemeinde aufgrund der guten Anbindung an die Altshauser Straße sowie der optionalen Erweiterungsmöglichkeiten favorisiert. Nach Kritik aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung wurde die Fläche O23a als Kompromiss wieder aus der Planung herausgenommen und dafür die Fläche O2 vollumfänglich eingestellt.

Nr.	Ortsteil/ Name	Flächengröße Gewerbe	
O 24	Bernweiler	Früh. Beteiligung: 0 ha Offenlage: 0 ha 2. Offenlage: 0 ha	
Anmerkung			Die Fläche wurde zwischen Frühzeitiger Beteiligung und Offenlage als mögliche Erweiterungsfläche der Firma Neher untersucht.
Städtebauliche Bewertung			<p>Gut geeignetes Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbindung an L 286</li> <li>• Angrenzend direkt an Mischbaufläche</li> <li>• Ebene Topographie</li> </ul>
Landschaftsplanerische Bewertung			<p>Sehr konfliktreiches Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage innerhalb Biotopvernetzungsachse</li> <li>• Beeinträchtigung der Talwinde</li> <li>• Hohe Freiraumqualität der Schmelzwasserrinnen</li> </ul>
<b>Fazit</b>			Der Standort wird aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Konfliktwirkung und der Lage im Außenbereich nicht als Erweiterungsfläche in die Offenlage aufgenommen.

Nr.	Ortsteil/ Name	Flächengröße Gewerbe	
O 26	Ostrach/ Saulgauer Straße	Früh. Beteiligung: 0 ha Offenlage: 0 ha 2. Offenlage: 0 ha	
Anmerkung			Die Flächen wurden zur 2. Offenlage in die Untersuchung einbezogen.
Städtebauliche Bewertung			<b>O26 Bedingt geeignetes Gebiet:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbindung an die Altshauser Straße (L 286)</li> <li>• Neuer Siedlungsansatz (nördl. Fläche)</li> <li>• Direkte Nähe zur Wohnbebauung (südl. Flächen)</li> </ul>
Landschaftsplanerische Bewertung			<b>O23b Konfliktreiches Gebiet:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust festgesetzter Ausgleichsflächen, Verlust von Waldaufforstungsflächen</li> <li>• Verlust mittel-hochwertiger Böden</li> <li>• Evtl. Beeinträchtigung des Lebensraum Wald und der direkt angrenzenden Wohngebiete durch Verkehr, Lärm- und Lichtemissionen</li> </ul>
<b>Fazit</b>			Der Standort wird aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Konfliktwirkung und der schwierigen Erschließbarkeit nicht als Erweiterungsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.



## 16.4 Entwicklungsflächen

Die folgenden Entwicklungsflächen sollen nun in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Für diese Flächen erfolgte eine städtebauliche und landschaftsplanerische Untersuchung, die im vorigen Unterkapitel und in den Entwicklungssteckbriefen im Umweltbericht dokumentiert ist.

Neben den eigentlichen Entwicklungsflächen werden in der Tabelle auch Flächen aufgeführt, für die durch die verbindliche Bauleitplanung bereits Planungsrecht besteht.

**Tabelle 9: Entwicklungsflächen Gemeinde Ostrach**

Nr.	Ortsteil	Name	geplante Nutzung	W (ha)	M (ha)	G (ha)	S (ha)	Anmerkung
O 1	Ostrach	Mühltal	Gewerbe			0		Entfallen nach Frühzeitiger Beteiligung
O 2	Ostrach	Erweiterung Heiligenberger Straße	Gewerbe			5,32		Reduziert nach Frühzeitiger Beteiligung von 5,32 ha auf 1,36 ha; zur 2. Offenlage wieder mit 5,32 ha aufgenommen; Regionalplanerischer Schwerpunkt
O 3	Ostrach	Holzhof – 'Torfwerk'	Gewerbe			0	0	Bestand 2,95 ha Gewerbe + 0,26 ha Sonderbaufläche (BPL)
O 4a	Ostrach	Baumgarten I	Wohnen	0				Bestand 0,98 ha Wohnen
O 4b	Ostrach	Baumgarten - Reserveflächen	Wohnen	1,84				
O 5	Ostrach	Sportplatz - Erweiterung	Grün				0	Entfallen nach Frühzeitiger Beteiligung
O 6	Jettkofen	Saustock	Wohnen	0,23				
O 7	Jettkofen	Baggersee	Sonder				2,80	
O 8	Wangen	Wangener Weg	Gewerbe			0		Entfallen nach Frühzeitiger Beteiligung
O 9	Einhart	Gräbenwiesen – Am Sägebach	Gewerbe			0,50		Reduzierung nach Frühzeitiger Beteiligung von 0,82 ha; Erweiterung ausschließlich für den Betrieb „Merk GbR Landhandel“
O 10	Einhart	Brühlwiesen	Misch		0			Entfallen nach Frühzeitiger Beteiligung
O 11	Habsthal	Pfaffenhalde	Wohnen	0,17				
O 12	Magenbuch	Hinteräckerle	Wohnen	0				Bestand 0,29 ha Wohnen
O 13	Kalkreute	Enge III	Gewerbe			0		Bestand 0,15 ha Gewerbe (BPL)

Nr.	Ortsteil	Name	geplante Nutzung	W (ha)	M (ha)	G (ha)	S (ha)	Anmerkung
O 14	Burgweiler-Ochsenbach	Ochsenbach	Gewerbe			4,00		Reduzierung nach Frühzeitiger Beteiligung von 9,89 ha
O 15	Ochsenbach	Am Käferberg	Misch		0,38			
O 16	Waldbeuren	Kirchgasse	Misch		0,39			
O 17	Burgweiler	Am Stettacker II	Wohnen	0,30				
O 18	Unterweiler	Hellebarde-näcker	Misch		0,24			
O 19	Kalkreute	Enge IV	Gewerbe			0,26		
O 20	Einhart	Weithart (Bernweiler / L286)	Gewerbe			0		Fläche entfällt nach Standortalternativenprüfung
O21	Ostrach	Schelmenhau	Gewerbe			0		Fläche entfällt nach Standortalternativenprüfung
O22	Einhart	Wetzel	Misch		0,07			Fläche Betriebserweiterung; nach Frühzeitiger Beteiligung Änderung von G zu M
O23a (West)	Ostrach	Altshauser Straße	Gewerbe			0		Neuaufnahme nach Frühzeitiger Beteiligung; Entfallen nach 2. Offenlage
O23b (Ost)	Ostrach	Altshauser Straße	Gewerbe			5,30		Neuaufnahme nach Frühzeitiger Beteiligung
O25	Magenbuch	Biogasanlage	Sonder				3,20	Neuaufnahme nach Frühzeitiger Beteiligung
O26	Ostrach	Saulgauer Straße	Gewerbe			0		Entfallen nach 2. Offenlage
	Laubbach	Riedwiesen	Misch		0			Bestand 0,06 ha Misch da § 34-Satzung
	Burgweiler	Oberochsenbach / Öschle	Misch		0			Bestand 0,05 Misch ha da § 34-Satzung
	Tafertsweiler	Gentelesbühl	Wohnen	0				Bestand 1,10 ha Wohnen da BPL
	Wangen	Flachsäcker	Wohnen	0				Bestand 0,21 ha Wohnen da § 34-Satzung
	Wangen	Wasenäcker	Misch		0			Bestand 0,12 ha Misch da § 34-Satzung
	Magenbuch	Berggasse	Misch		0			Bestand 0,05 ha Misch da § 34-Satzung
Summe Planung				2,54	1,08	15,38	6,0	
Summe Bestandflächen (BPL im Verfahren o. Satzungsbeschluss)				2,58	0,28	3,1	0,26	
Gesamtsumme				5,12	1,36	15,38	6,0	
Summe Wohnbaufläche + 50 % M				5,80				
Summe Gewerbefläche + 50 % M						16,06		

Wie zu erkennen ist, wird der vertraglich vereinbarte Wohnbauflächenbedarf von 5,8 ha nicht überschritten.

Der ursprünglich mit der Genehmigungsbehörde abgestimmte gewerbliche Flächenbedarf belief sich auf 13,30 ha. Nicht angerechnet auf diese Fläche waren die Flächen O3 mit 2,95 ha (Torfwerk) und die Bestandfläche O13 mit 0,15 ha (Kalkreute), da beide Flächen den Gewerbetreibenden bereits fest als Entwicklungspotential zugesagt wurden und sich entweder zwischenzeitlich im Bebauungsplanverfahren befinden, durch Satzung rechtskräftig wurden und teilweise schon bebaut sind. Ebenfalls nicht angerechnet war bislang die ausgewiesene Fläche an der „Heiligenberger Straße“ mit 1,32 ha (Stand: Offenlage) als regionaler Entwicklungsspielraum.

Zum Feststellungsbeschluss beläuft sich die gewerbliche Fläche nun auf 15,38 ha. Die Differenz von 2,08 ha zwischen der mit 13,30 ha abgestimmten Fläche und der endgültigen Gewerbefläche mit 15,38 ha resultiert aus der erneuten Auslegung mit Flächenverschiebung aus dem Gebiet 23a (West) südlich der Altshauser Straße zum Gebiet O2 (Heiligenberger Straße). Das Gewerbegebiet „Heiligenberger Straße“ ist im Regionalplan als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe ausgewiesen (Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und Weiterentwicklung der Wirtschaft) und wird der Gemeinde daher von der höheren Raumordnung und dem Regionalverband vollumfänglich (5,32 ha) zugestanden, auch wenn der bisher zugebilligte Flächenbedarf von 13,30 ha dadurch überschritten wird.

Summiert man nun noch die anteilig berechneten 50% Mischbaufläche von 0,68 ha, für die teilweise bereits ebenfalls verbindliches Planungsrecht besteht (durch Bebauungsplan oder § 34 Satzung) zu dem gewerblichen Flächenbedarf, ergibt dies eine Größe von insgesamt 16,06 ha für gewerbliche Flächen.

## 17 Nachrichtliche Übernahmen

### 17.1 Kultur- und Sachgüter

Nach dem BauGB zählen die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter zu den bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes. Der Begriff des Kulturgutes ist zum einen aus der Sicht des Denkmalschutzes zu interpretieren und bezieht sich hier auf Baudenkmale und schutzwürdige Bauwerke sowie Ensembles, Archäologische Fundstellen und Verdachtsflächen sowie auf Bodendenkmale.

Auf Anfrage bei der Gemeindeverwaltung wurden Bau- und Kunstdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz ermittelt. Die Bau- und Kunstdenkmale von besonderer Bedeutung gemäß § 12 und § 28 Denkmalschutzgesetz werden nachfolgend aufgeführt. Weiterhin wurden jene Denkmale aufgenommen, die derzeit nur als Kulturdenkmal (ohne besondere Bedeutung) eingetragen sind, für die jedoch eine Eintragung ins Denkmalschutzbuch vorgesehen ist [§ 2 (12)]. Eine Liste der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale sowie der archäologischen Kulturdenkmale (Vor- und Frühgeschichte), welche nach § 2 DSchG kartiert wurden, sind im Anhang beigelegt.

**Tabelle 10: Bau- und Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung**

Ortsteil	Adresse / Flurstück-Nr.	Einstufung (Denkmalschutzgesetz)	Typ
Ostrach	Rentamtstraße 1	§ 2 (12)	Oberamt/Oberförsterei (Wohnhaus, Zehntscheune, Waschhaus)
Burgweiler	Rotenbühlstraße 13	§ 2/28.1.3, (12)	Katholische Pfarrkirche St. Blasius
Burgweiler	Rotenbühlstraße 14	§ 28.1.3	Zehntscheuer
Burgweiler-Hahnnest	Hahnnest 8	§ 28.1.3	Kapelle St. Michael
Burgweiler-Mettenbuch	Flst.Nr. 1601	§ 28.1.3	Kapelle St. Antonius
Burgweiler-Ochsenbach	Falkenstraße 15	§ 28.1.3	Kapelle
Burgweiler-Waldbeuren	Auenstraße 4	§ 28.1.3	Kapelle St. Mauritius
Einhart	Am Hohenberg 8	§ 2 (12)	Kirche St. Nikolaus
Habsthal	Klosterstraße 1, 3, 4, 5, 10, 11, 15, 21	§ 2 (12)	Klosteranlage (Kirche, Kapellen und Konventgebäude, Friedhof, Zehntscheuer, Brauhaus, Klostermauer)
Laubbach	Kirchweg 16	§ 28.1.2	Kapelle St. Nikolaus
Levertzweiler	St. Lucia Weg 8	§ 2 (12)	Kirche St. Lucia
Laubbach-Unterweiler	Sankt-Nepomuk-Straße 15	§ 28.1.2	Sankt-Nepomuk-Kapelle

Ortsteil	Adresse / Flurstück-Nr.	Einstufung (Denkmal- schutzgesetz)	Typ
Magenbuch	Meginhardstraß 12	§ 2 (12)	Kirche St. Pankratius
Tafertsweiler- Bachhaupten	Kirchberg 7	§ 2 (12)	Filialkirche St. Michael
Wangen	Wangen 19	§ 28.1.3	Kapelle St. Michael

Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass es innerhalb der überplanten Areale bisher unbekannte Kulturdenkmale gibt. Dies gilt insbesondere für Lagen außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche, da die Inventarisierung hier die Kulturdenkmale in der Regel noch nicht systematisch bzw. nur auf konkrete Verdachtsäußerungen hin erfasst hat. Besitzen unvermutet auftretende Objekte die Eigenschaften eines Kulturdenkmales, so sind sie auch als solche zu behandeln, selbst wenn sie bisher nicht geführt werden.

Sollten bekannte oder noch unbekannte Flurdenkmale durch die Planungen berührt werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Ergibt sich die Notwendigkeit, dass Kleindenkmale im Rahmen der Arbeiten vorübergehend oder endgültig versetzt werden müssen, ist dies ohne Zeitverzögerung abzustimmen. Eventuelle, durch mögliche Baumaßnahmen bedingte Schäden an bekannten und bisher unbekannten Kulturdenkmälern gehen zu Lasten des Verursachers.

Mittelalterarchäologische Fundstellen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten Funde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Gleiches gilt für Fundstellen der Vor- und Frühgeschichte. Zudem sei auf § 20 DSchG hingewiesen:

*„Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.“*

## 17.2 Altablagerungen und Altstandorte

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Zweck dieser Kennzeichnung ist eine „Warnfunktion“ für die weiteren Planungsstufen, insbesondere für den verbindlichen Bauleitplan.

Im Plangebiet sind für keine der geplanten Flächen selbst Altablagerungen bzw. Altlasten vorhanden. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit werden die außerhalb der geplanten Flächen liegenden Altlastenflächen nicht im Flächennutzungsplan, sondern in den räumlich größeren Luftbildausschnitten der Steckbriefe dargestellt.

Da bei den wenigsten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen ein Beweisniveau vorliegt, das die erhebliche Belastung von Böden mit umweltgefährdenden Stoffen nachweist, werden in den Steckbriefen außer den sog. A-Fällen (ausgeschiedene Flächen) alle Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen dargestellt. Nur so kann eine umfassende „Warnfunktion“ für die nachgeordneten Planungsstufen ausgeübt werden.

### **17.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht**

In den Flächennutzungsplan wurden folgende naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Schutzgebiete und Restriktionen übernommen:

- Wasserschutzgebiete Schutzzone 1-3
- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Überschwemmungsflächen gem. HQ 100 (s. auch Kapitel 17.4)
- Biotope nach § 32 Landesnaturschutzgesetz

Da der Landschaftsplan diese Darstellungen ausführlich beschreibt, soll hier nur auf den Landschaftsplan verwiesen werden. Ausnahme bildet das

### **17.4 Hochwasserkarten**

#### **17.4.1 Allgemein**

Hochwasserkarten werden für alle relevanten Gewässer in einem Gemeinschaftsprojekt der Kommunen und des Landes Baden-Württemberg durch Erhebung verschiedener Daten und Sammlung von (räumlichen) Kenntnissen erstellt. Sie liefern konkrete Informationen über die Ausdehnung und Tiefe einer möglichen Überflutung.

Die Karten dienen somit als Grundlage bei der Siedlungsentwicklung und sind auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits zu berücksichtigen, um Retentionsräume zu schützen und neue Risiken durch Siedlungsflächen in gefährdeten Bereichen zu verhindern. Bereiche, für die die Karten eine Überflutung zeigen, die statistisch einmal in hundert Jahren auftritt (HQ100), sind per Gesetz „Überschwemmungsgebiete“, für die besondere Vorschriften gelten. So ist z.B. eine Bebauung nur in Ausnahmefällen und unter Berücksichtigung besonderer Auflagen möglich.

#### **17.4.2 Gemeindegebiet Ostrach**

Für das Gemeindegebiet Ostrach ist die Qualitätssicherung der Hochwasserkarten zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanentwicklung noch nicht abgeschlossen, sodass nur bisherige Vorabergebnisse ohne Rechtskraft zur Verfügung stehen. Diese werden nicht in die Planzeichnung aufgenommen, da die betroffenen Hochwasserbereiche sich durch fachliche begründete Abänderungen im Laufe der Qualitätssicherung noch verändern können. Nach Abschluss des Verfahrens wird, wie in vielen anderen Gemeinden auch, eine Flächennut-

zungsplanänderung zum Thema Hochwasserkarten erfolgen; im Zuge dieses gesonderten Verfahrens können die Karten bei der Gemeinde eingesehen werden.

Anzumerken ist, dass mit Ausnahme des Gebiets O9 in Einhart keine der neu geplanten Flächen im Flächennutzungsplan von den Hochwassergefahren betroffen ist; einige Bestandsflächen liegen jedoch im Gefahrenbereich und müssen im Rahmen der folgenden thematische Flächennutzungsplanänderung betrachtet werden.

Für das betroffene Gebiet Einhart wurde ein gesonderter Antrag auf Ausnahme einer Bebauung im Überschwemmungsbereich gestellt werden, wie nachfolgend kurz erläutert wird.

#### **17.4.3 O9 Gräbenwiesen, Einhart**

Bei dem geplanten Gebiet O9, welches nach den Vorergebnissen der in Bearbeitung befindlichen Hochwasserkarten im HQ 10 (statistische gesehene Überflutung einmal in zehn Jahren) liegt, handelt es sich um die konkrete Erweiterung (Lagerhalle und Betriebswohnung) eines bestehenden Betriebs, sodass ein Ausweichen auf andere Flächen nicht möglich ist.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete untersagt. Die untere Wasserbehörde kann jedoch eine Ausnahme von dieser Regelung erteilen, wenn bestimmte Voraussetzungen (Beeinträchtigung Hochwasserrückhaltung, Ausgleich Rückhalteraum, Abfluss Hochwasser, Hochwasserschutz, Hochwasserangepasste Bauweise) gleichzeitig erfüllt werden können.

Eine hydraulische Untersuchung ergab, dass die geforderten Voraussetzungen erfüllt werden können, sodass ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung durch die Gemeinde gestellt wurde. Der Antrag wurde durch das Landratsamt Sigmaringen im September genehmigt, sodass die Gemeinde an der Darstellung der Fläche O9 als geplantes Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan festhält.

Vgl. dazu auch Steckbrief O9.

#### **17.5 Übergeordnete Leitungstrassen**

Gemäß Baugesetzbuch sollen in den Flächennutzungsplan die Hauptleitungen der Ver- und Entsorgungsträger aufgenommen werden. Dem wurde entsprochen.

## 18 Abkürzungsverzeichnis

- BauGB: Baugesetzbuch
- NatSchG: Naturschutzgesetz
- M: Mischbaufläche
- G: Gewerbliche Baufläche
- W: Wohnbaufläche
- S: Sonderbaufläche
- FNP: Flächennutzungsplan
- BPL: Bebauungsplan
- BBR: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

## 19 Literatur- und Quellenverzeichnis

- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Raumordnungsbericht 2000, Bonn 2000
- Gemeinde Ostrach, Sachlicher Teil-Flächennutzungsplan „Windenergie“, Fassung 04.02.2013, Büro Sieber in Lindau
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2002, Landesentwicklungsplan 2002
- Region Bodensee-Oberschwaben: Regionalplan 1996
- Landesvermessungsamt Baden-Württemberg: Amtliche topografische Karten 1:25.000, Digitale Fassung, 2002.
- Ferienregion Nördlicher Bodensee. Illmensee, Ostrach, Pfullendorf, Wald, Wilhelmsdorf. 2011/2012.
- [www.ostrach.de](http://www.ostrach.de)
- [www.statistik.baden-wuerttemberg.de](http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de) (Statistisches Landesamt).
- [www.bodensee-oberschwaben.de](http://www.bodensee-oberschwaben.de) (Regionalverband)
- <http://www.energiekonzept-bw.de> (Energiekonzept der Landesregierung)



## 20 Anhang

### Anhang 1: Verzeichnis der unbeweglichen archäologischen Kulturdenkmale der Vor- und Frühgeschichte (§ 2 DSchG)

Ortsteil	Lage	Objekt
Burgweiler	Häldele, Spitzäcker, Gassenäcker, Hochberg	Römischer Gutshof
Burgweiler	Kreuzberg, Kreuzgasse	Römischer Gutshof
Burgweiler	Nonnenwiese, Riedle	Wehranlage der Vor- oder Frühgeschichte
Burgweiler	Straßenbreite, Am Berg, Furtäcker	Siedlung der Jungsteinzeit und des Frühmittelalters; Hallstattzeitliche und römische Funde
Burgweiler	Untere Riedäcker, Kernsteig, Spitzacker	Ein oder zwei Siedlungen der vorrömischen Zeit
Habsthal	Weithart, Legelenstock	Grabhügelgruppe der Hallstruktur
Habsthal	Unterwasser oder Öhmdwiesen (Mit Vorbehalt, da zwei verschiedene Flst. In Betracht kommen. Klärung vorgesehen!)	Feuchtbodensiedlung oder Bohlenweg/Brücke
Kalkreute	Großer Hau	Zwei Grabhügel
Laubbach	Laubbacher Holz, Abt. Schnepfenstoss	Siedlungsplatz der mittleren Bronzezeit und der Hallstattkultur
Laubbach	Laubbacher Holz, Abt. Schlaggasse	Grabhügel (vermutlich der Hallstattkultur)
Laubbach	Laubbacher Holz, Abt. Dreibühl	Grabhügelgruppe (vermutlich der Hallstattkultur)
Laubbach	Mühlerget	Siedlung der Mittelsteinzeit
Laubbach	Viehweide	Fundstelle der Jungstein- oder Bronzezeit (Siedlung)
Laubbach	Brühlwiesen (Süd)	Steinzeitlicher Rast- oder Wohnplatz
Laubbach	Brühlwiesen (Nord)	Siedlung der späteren Altsteinzeit und der Mittelsteinzeit
Laubbach	Auenwiesen, Auenäcker	Siedlung der Mittel- und Jungsteinzeit
Magenbuch	Forst Magenbuch bzw. Gewinn Teichbühl	Grabhügelgruppe (Teichbühl I)
Magenbuch	Forst Magenbuch bzw. Gewinn Teichbühl	Grabhügelgruppe (Teichbühl II)

Magenbuch	Forst Sigmaringen bzw. Gewann "Am Hauser Esch"	Grabhügel
Ostrach	Bereich Ostrachtalschule	Römischer Gutshof
Ostrach	Bereich Hauptstraße	Fundstelle der Hallstattkultur
Ostrach	Bereich Alemannenweg/ Hauptstraße	Friedhof der Merowingerzeit
Ostrach	Bereich Friedhofstraße 3	Römischer Gutshof (Mauerreste)
Ostrach	Krumme Äcker	Siedelstelle der Alt- oder Mittelsteinzeit
Ostrach	Seebach	Siedelstelle der Alt- und Mittelsteinzeit
Ostrach	Seebach	Siedelstelle der Altsteinzeit
Ostrach	Seebach	Siedelstelle der Altsteinzeit
Ostrach	Birkäcker	Siedelstelle der Alt- oder Mittelsteinzeit
Ostrach	Bühl	Bestattungsplatz vermutlich der Hallstattkultur
Ostrach	Knopfer	Siedelstelle der Altsteinzeit
Ostrach	Schwende, Birkenwiese	Siedelstelle der Mittelsteinzeit
Ostrach	Zieglerbühl, Hornung	Siedelstelle der Mittelsteinzeit
Ostrach	Oberried	Fundstelle der Mittelbronzezeit
Tafertsweiler	Buchbühl	Grabhügel
Tafertsweiler	Kesselbühl	Römischer Gutshof oder Bauten des Klosterhofs
Wangen	Im Ort	Friedhof der Merowingerzeit
Wangen	Unter den Beunden	Siedlung der Vorgeschichte oder des Mittelalters

**Anhang 2: Liste der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale (§2 DSchG)**

Ostrach	Denkmalstraße, Flstnr. 459/1	Kapelle
Ostrach	Fabrikweg 1 und 3	Bahnhof Ostrach
Ostrach	Friedhofstraße, Flstnr. 658/15	Kapelle
Ostrach	Hauptsraße 21	Pfarrkirche St. Pankratius
Ostrach	Hauptstraße 48	Kleinbauernhaus
Ostrach	Hauptstraße 23	Pfarrhaus
Ostrach	Kaplaneigasse 6	Kaplaneigebäude
Burgweiler	Am Kreuzberg 12	Gemeindewaage
Burgweiler	Am Kreuzberg 16 und 17	Bahnhof Burgweiler
Burgweiler- Egelreute	Flstnr. 1101	Gemeindewaage
Burgweiler- Egelreute	Flstnr. 1334	Kapelle
Burgweiler- Egelreute	Flstnr. 1334	Wegkreuz
Burgweiler- Hahnnest	Hahnnest 4/1	Brunnen
Burgweiler- Ochsenbach	Falkenstraße, Flstnr. 2016	Wegkreuz
Burgweiler- Zoznegg	Flstnr. 2915	Wegkreuz
Einhart	Am Hohenberg 10	Pfarrhaus
Einhart	Mühlenstraße 27	Scheuer
Habsthal- Eimühle	Eimühle 1	Eimühle
Jettkofen	Am Gunzenhauser Weg, Flstnr. 335	Feldkreuz
Jettkofen	Einharder Straße, Flstnr. 23	Kapelle St. Wolfgang
Jettkofen	Mühlgasse 6	Ehem. Mühle
Jettkofen	Ostracher Straße zwischen 9 und 13	Brunnen
Jettkofen	Tafertsweiler Straße, Flstnr. 147	Wegkreuz
Außerhalb der Ortslage Jettkofen	Flstnr. 697	Erinnerungssäule
Kalkreute	Brunnenstraße 4	Kapelle St. Wendelin
Kalkreute	Flstnr. 362	Brunnen
Außerhalb der Ortslage Kalkreute	Flstnr. 37	Wegkreuz
Außerhalb der Ortslage Laubbach	Flstnr. 161	Wegkreuz
Laubbach- Laubba- cher Mühle	Flstnr. 282	Wegkreuz
Laubbach - Oberweiler	Flstnr. 29	Wegkreuz
Laubbach- Unterweiler	Königsegwalder Straße 7	Backhaus
Laubbach-	Flstnr. 38/1	Wegkreuz

Unterweiler		
Levertswiler	Hirsten 1	Bauernhaus
Levertswiler	St. Lucia Weg 2	Pfarrhaus
Levertswiler	Weithartstraße 27	Ehemalige Zehntscheuer
Levertswiler	Flstnr. 188/2	Wegkreuz
Außerhalb der Ortslage Levertswiler	Flstnr. 231	Bildstock
Außerhalb der Ortslage Magenbuch	Flstnr. 94	Gedenkstein an A. Dunz
Außerhalb der Ortslage Magenbuch	Flstnr. 138	Wegkreuz
Magenbuch - Lausheim	Lausheim 34	Hofanlage
Magenbuch-Lausheim	Lausheim 54	Kapelle St. Rupertus
Magenbuch-Lausheim	Flstnr. 96/3	Wegkreuz
Tafertswiler	Mengener Straße 14	Bauernhaus
Tafertswiler	Ortsstraße 20	Pfarrkirche St. Urban
Außerhalb der Ortslage Tafertswiler	Flstnr. 405	Wegkreuz
Außerhalb der Ortslage Tafertswiler	Flstnr. 493	Friedhof mit Friedhofskreuz
Tafertswiler-Bachhaupten	Kirchberg, Flstnr. 66	Ortstafel
Tafertswiler-Bachhaupten	Klosterhof, Flstnr. 54/3	Ummauerung des ehem. Klosterhofes
Tafertswiler - Eschendorf	Flstnr. 92/2	Wegkreuz
Tafertswiler-Eschendorf	Flstnr. 138	Bildstock
Tafertswiler Wirnswiler	Wirnswiler 5	Wendelinskapelle
Wangen	Flstnr. 21/3	Brunnen
Wangen	Flstnr. 104	Wegkreuz
Gesamte Gemarkung	Historische Grenzsteine der früheren Grenzen	Historische Grenzsteine der früheren Grenzen

**Bei folgendem Objekt ist die Denkmaleigenschaft noch zu prüfen:**

Tafertswiler - Eschendorf	Eschendorf 7	Hofanlage
---------------------------	--------------	-----------