

VVG GEISLINGEN – KUCHEN – BAD ÜBERKINGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1. FORTSCHREIBUNG 1995 2. Änderung

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Entwurf | 21.05.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. VERFAHRENSABLAUF UND VERFAHRENSVERMERKE	4
2. VORBEMERKUNGEN	5
3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1995	6
3.1 Bauflächenbilanz / bisherige Entwicklung	6
3.2 Bedarf	14
4. INHALT DER VORLIEGENDEN ÄNDERUNG	18
4.1 Lageübersicht	18
4.2 Inhalte	18
5. RAUMORDNUNG	19
6. DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	19
6.1 Berichtigung	20
6.2 Änderung	21
7. UMWELTBELANGE	22
8. HOCHWASSERVORSORGE / STARKREGENEREIGNISSE	22

Anlagen:

- Zeichnerischer Teil i.d.F. vom 21.05.2026 – Bereich „Viehweg III“
- Zeichnerischer Teil i.d.F. vom 21.05.2026 – Bereich „Am Viehweg II“ - Berichtigung
- Umweltbericht – Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 21.05.2026

1. VERFAHRENSABLAUF UND VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	Gemeinderat Geislingen	am
	Gemeinderat Kuchen	am
	Gemeinderat Bad Überkingen	am
	Gemeinsamer Ausschuss	am
Frühzeitige Beteiligung der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange durch Schreiben (§ 4 (1) BauGB) mit Frist		vom bis zum
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Planung (§ 3 (1) BauGB)		vom bis zum
Abwägung der Anregungen, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	Gemeinderat Geislingen	am
	Gemeinderat Kuchen	am
	Gemeinderat Bad Überkingen	am
	Gemeinsamer Ausschuss	am
Unterrichtung der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung durch Schreiben (§ 4 (2) BauGB) mit Frist		vom bis zum
Öffentlich Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB)		vom bis zum
Abwägung der Bedenken und Anregungen, Feststellungsbeschluss	Gemeinderat Geislingen	am
	Gemeinderat Kuchen	am
	Gemeinderat Bad Überkingen	am
	Gemeinsamer Ausschuss	am
Genehmigung (§ 6 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung, Wirksamwerden (§ 6 (5) BauGB)	Amtsblatt Geislingen	am
	Mitteilungsblatt Gemeinde Kuchen	am
	Mitteilungsblatt Bad Überkingen	am

2. VORBEMERKUNGEN

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Geislingen mit den Gemeinden Kuchen und Bad Überkingen ist mit der Bekanntmachung vom 28./29.09.1995 rechtswirksam. Eine erste Änderung stammt aus dem Jahr 1999, welche eine Sonderbaufläche Windkraft im Nordosten der Gemarkung Geislingen und eine Mischbaufläche im südlichen Ortsbereich von Geislingen umfasste. Darauffolgend wurden diverse Änderungsverfahren begonnen, die jedoch alle nicht zu einem Verfahrensabschluss gelangten.

Aufgrund des Bedarfs in der Gemeinde Bad Überkingen soll eine Entwicklung von Wohnbauland erfolgen. Hierzu hat die Gemeinde Bad Überkingen im Mai 2025 ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Viehweg III“ eingeleitet und auch eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Zuge dieser Informationsrunde wurde darauf hingewiesen, dass die bislang als geltende Darstellungen des Flächennutzungsplanes angenommenen Inhalte nicht rechtswirksam seien. Dies ist auf die Vielzahl an nicht abgeschlossenen Änderungen zurückzuführen. So war man für den anstehenden Entwicklungsbereich davon ausgegangen, dass diese Flächen als geplante Wohnbauflächen bereits im Flächennutzungsplan enthalten seien. Tatsächlich sind die dafür vorgesehenen Flächen im geltenden Flächennutzungsplan hingegen als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Vor diesem Hintergrund erfolgt nun die vorliegende 2. Änderung im Bereich Bad Überkingen. Hierbei handelt es sich um die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Ortsteil Hausen, die parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen soll.

In diesem Ortsteil hat die Gemeinde Bad Überkingen im Jahr 2018 bereits das Bebauungsplanverfahren „Am Viehweg II“ auf Grundlage des damals noch möglichen § 13b BauGB begonnen, um Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Dieses wurde im Jahr 2020 zum Abschluss gebracht und soll im Zuge dieser vorliegenden Änderung als Berichtigung mit aufgenommen werden.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1995

3.1 BAUFLÄCHENBILANZ / BISHERIGE ENTWICKLUNG

Die seit der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes von 1995 erfolgten Entwicklungen sind in nachfolgender Übersicht dargestellt.

Aufgrund des Alters des geltenden Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung des allgemein anzunehmenden Zielhorizonts eines Flächennutzungsplanes von 15 Jahren wird dabei der bisher verstrichene Zeitraum in zwei Abschnitten betrachtet. So wird ein Zielhorizont der vorliegenden Unterlagen bis 2010 angenommen und der Bedarf für die dabei dargestellten Entwicklungsflächen als begründet angesehen. Für den Zeitraum ab 2011 wird auf Kapitel 3.2 verwiesen.

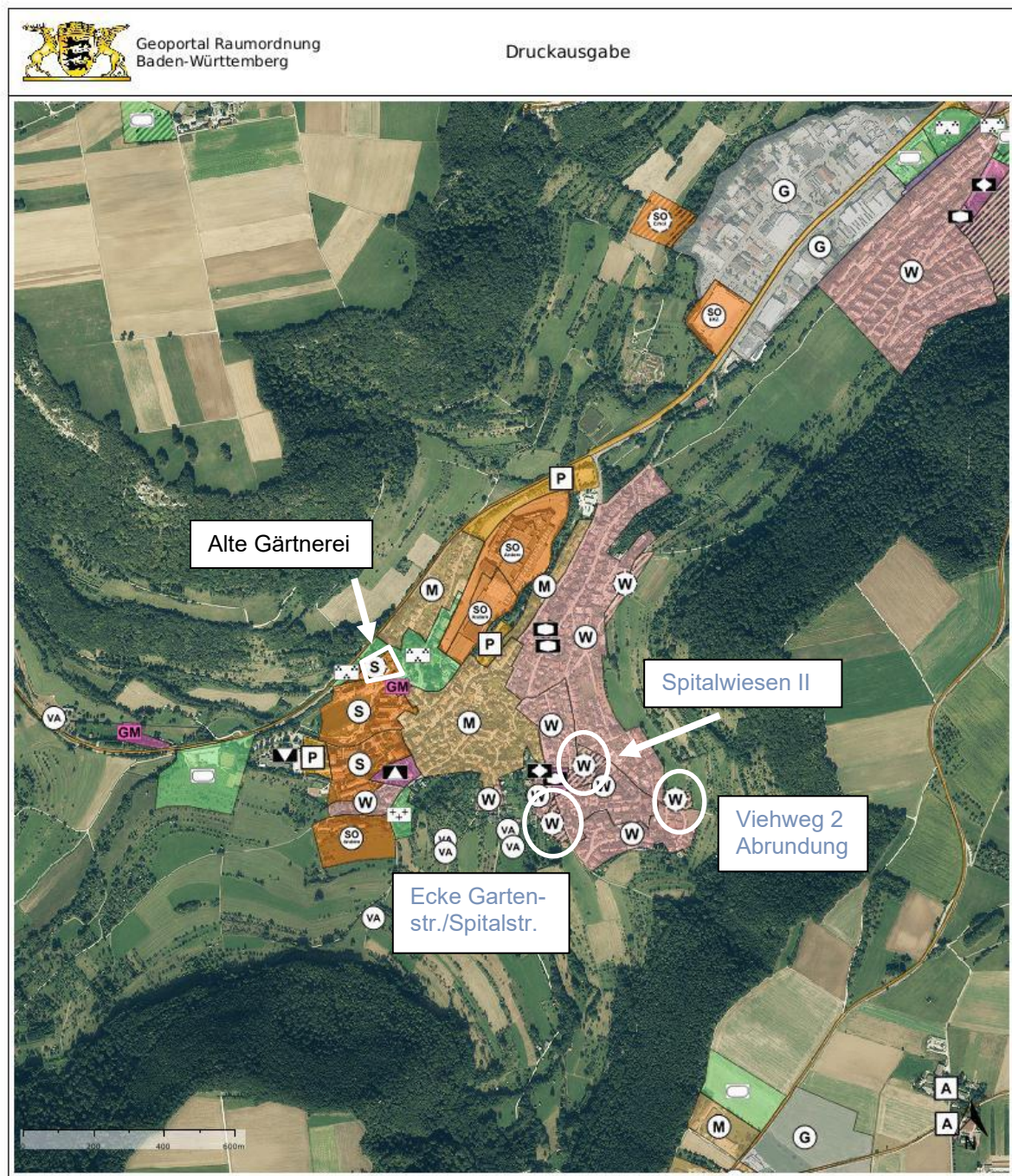
Die Darstellung der entwickelten Wohnbauflächen erfolgt getrennt für die Zeiträume von 1995 – 2010 und 2011 – 2025:

Gebiet	Größe	BP von	Aus FNP entwickelt		Verfahren
			ja	nein	
Überkingen					
Viehweg 2 - Abrundung		1995	X		
Spitalwiesen II		1998/99	X		
Ecke Gartenstr./Spitalstraße		2005	X		
Alte Gärtnerei	0,40 ha	2021		X	§13b
Hausen					
Am Viehweg II	0,77 ha	2020		X	§13b
Oberböhringen					
Brunnenweg		1977 ¹		X	
Dorfgärten		2020	X		§13a
Bildstöckle	0,50 ha	2022		X	§13b
Unterböhringen					
Wetterhecke I		1982 ²	X		
Wetterhecke II		1996	X		
Am Talbach		2002		X	Genehmigt 2003
Wetterhecke III		2016	X		
Wetterhecke IV	0,47 ha	2018		X	§13b
Summe	2,41 ha				

¹ Fehlerhafte Darstellung im FNP 1995 – es besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1977, anhand historischer Orthophotos lässt sich eine Bebauung bereits 1983 erkennen

² Fehlerhafte Darstellung als geplante Baufläche im FNP 1995 – es besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1982, anhand historischer Orthophotos lässt sich die vollständige Bebauung bereits 1997 erkennen

3.1.1.1 Übersicht Entwicklung Überkingen



Hinweise und Anmerkungen

Maßstab 1:10000 Datum: 11.12.2025

Copyright Fachinhalte: © Geoportal Raumordnung BW; Copyright Geobasisdaten: © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, <http://www.lgl-bw.de/>, Az.: 2851.9-1/19, © GeoBasis-DE / BKG 2025, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025), Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen/TopPlus_Open_11.12.2025.pdf © <http://basemap.de/> / BKG, © Bayerische Vermessungsverwaltung - <http://www.geodaten.bayern.de/>, © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025, dl-de/by-2-0, <http://www.lvmgeo.rlp.de/> (Daten bearbeitet), © HVBG, <http://hvb.g.hessen.de/>, © Europäische Union, enthält Copernicus Sentinel-2 Daten 2025, verarbeitet durch das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG), © OpenStreetMap contributors.

3.1.1.2 Übersicht Entwicklung Hausen



Hinweise und Anmerkungen

Maßstab 1:5000 Datum: 11.12.2025

Copyright Fachinhalte: © Geoportal Raumordnung BW; Copyright Geobasisdaten: © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, <http://www.lgl-bw.de/>, Az.: 2851.9-1/19, © GeoBasis-DE / BKG 2025, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025), Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_11.12.2025.pdf © <http://basemap.de/> / BKG, © Bayerische Vermessungsverwaltung - <http://www.geodaten.bayern.de/>, © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025, dl-de/by-2-0, <http://www.lvmgeo.rlp.de/> (Daten bearbeitet), © HVBG, <http://hvb.g.hessen.de/>, © Europäische Union, enthält Copernicus Sentinel-2 Daten 2025, verarbeitet durch das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG), © OpenStreetMap contributors.

3.1.1.3 Übersicht Entwicklung Oberböhringen

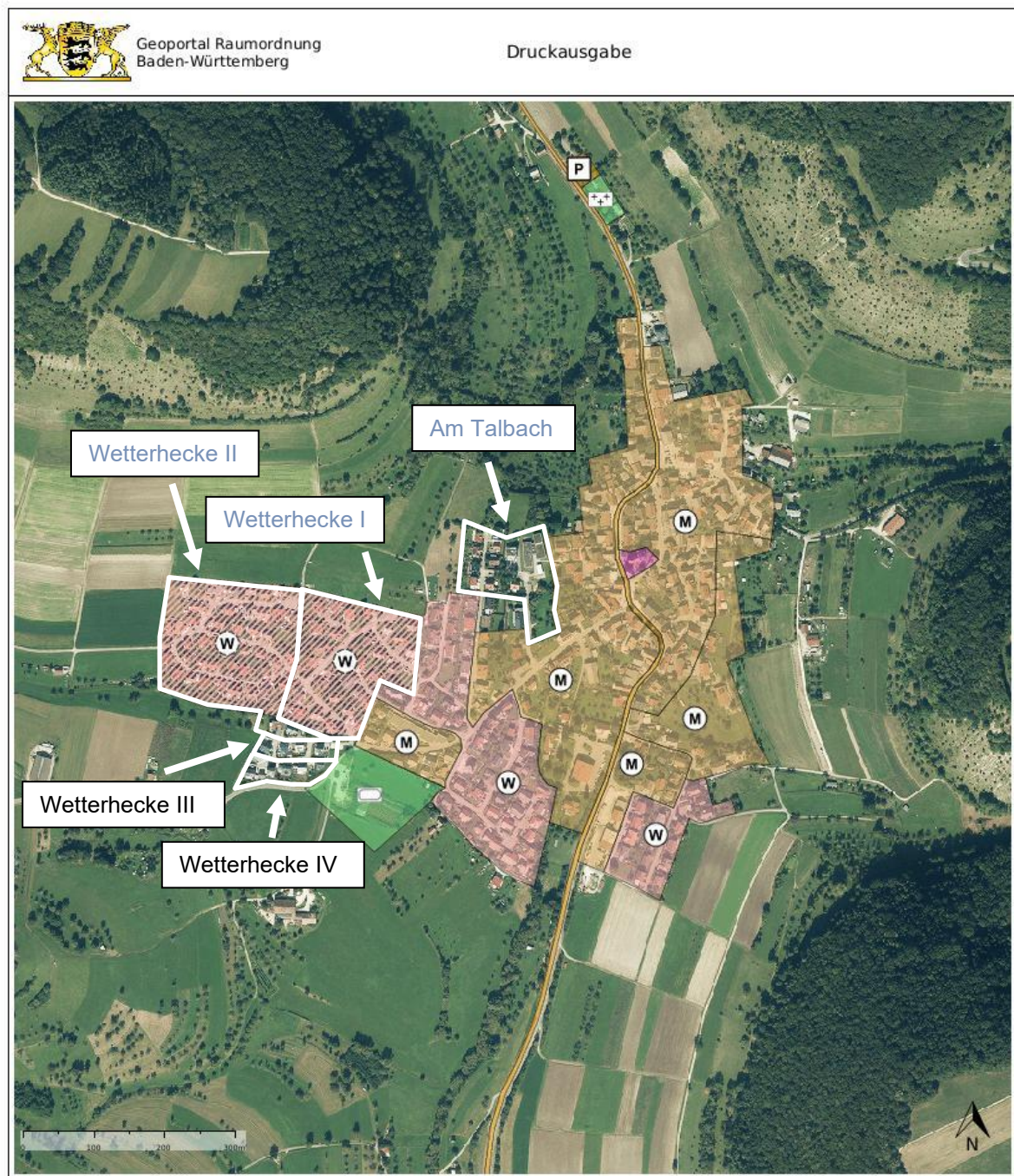


Hinweise und Anmerkungen

Maßstab 1:5000 Datum: 11.12.2025

Copyright Fachinhalte: © Geoportal Raumordnung BW; Copyright Geobasisdaten: © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, <http://www.lgl-bw.de/>, Az.: 2851.9-1/19, © GeoBasis-DE / BKG 2025, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025), Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_11.12.2025.pdf © <http://baseimap.de/> / BKG, © Bayerische Vermessungsverwaltung – <http://www.geodaten.bayern.de/>, © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025, dl-de/by-2.0, <http://www.lvermgeo.rlp.de/> [Daten bearbeitet], © HVBG, <http://hvbh.hessen.de/>, © Europäische Union, enthält Copernicus Sentinel-2 Daten 2025, verarbeitet durch das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG), © OpenStreetMap contributors.

3.1.1.4 Übersicht Entwicklung Unterböhringen

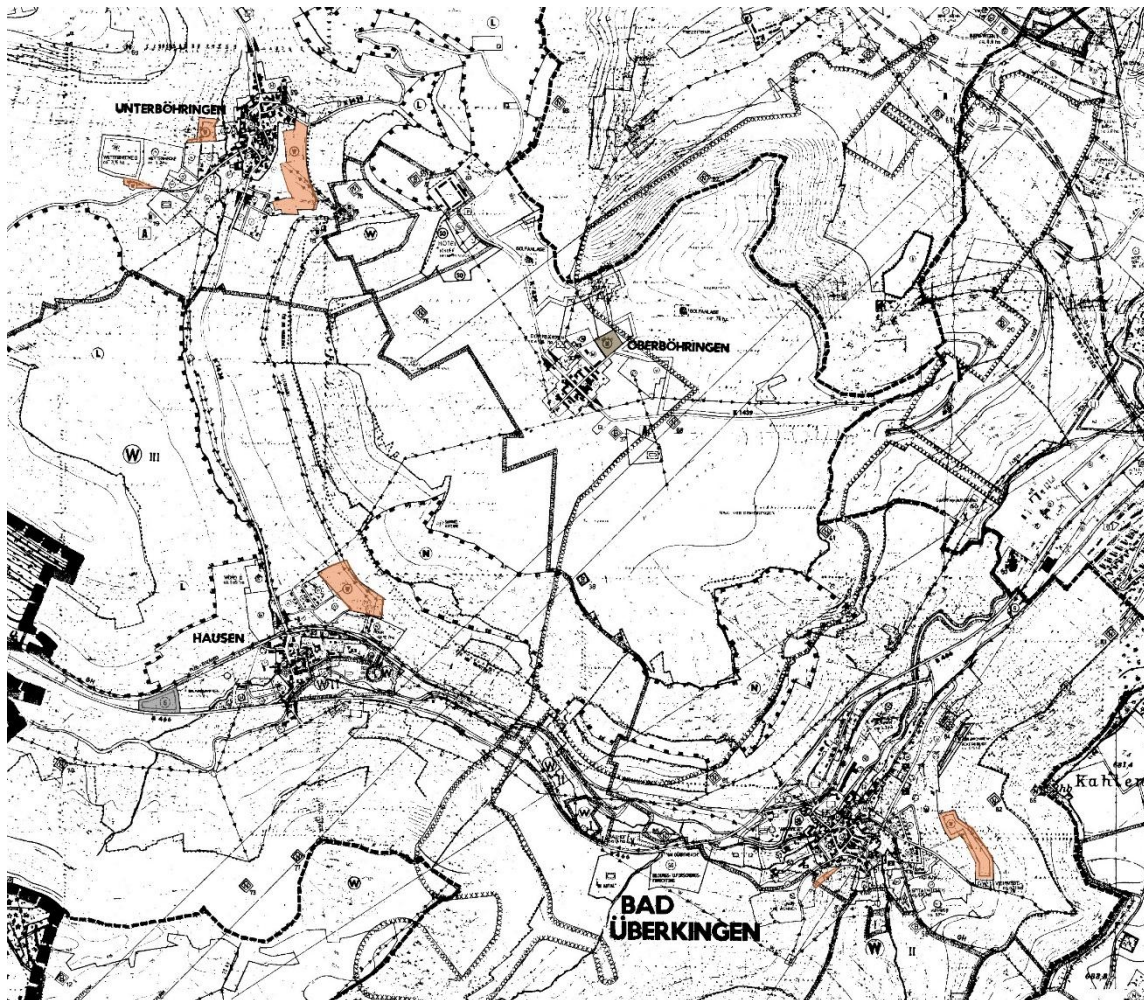


Hinweise und Anmerkungen

Maßstab 1:5000 Datum: 11.12.2025

Copyright Fachinhalte: © Geoportal Raumordnung BW; Copyright Geobasisdaten: © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, <http://www.lgl-bw.de/>, Az.: 2851.9- 1/19, © GeoBasis-DE / BKG 2025, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025), Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_11.12.2025.pdf, © <http://basemap.de/> / BKG, © Bayerische Vermessungsverwaltung – <http://www.geodaten.bayern.de/>, © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025, dl-de/by-2.0, <http://www.lvmgeo.rlp.de/> (Daten bearbeitet), © HVBG, <http://hvb.g.hessen.de/>, © Europäische Union, enthält Copernicus Sentinel-2 Daten 2025, verarbeitet durch das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG), © OpenStreetMap contributors.

Die Gemeinde Bad Überkingen hat sich in der Vergangenheit zudem mit ihrer weiteren, über die Flächen des FNP 1995 hinausgehenden Entwicklung auseinandergesetzt. Dies lässt sich an einer Planzeichnung erkennen, die im Rahmen einer der früheren Änderungs- bzw. Fortschreibungsverfahren erarbeitet wurde. Es handelt sich dabei vermutlich um Änderungen aus dem Jahr 2001. Erkennbar sind darin ergänzende Flächendarstellungen, die farblich hervorgehoben sind:



Wie in der Übersicht eingangs des Kapitels ersichtlich hat Bad Überkingen den Bedarf an Wohnraum in den Jahren 2016 bis 2022 durch kleine Baugebiete in den Ortsteilen, in den fast ausschließlich eine Nachfrage von innen heraus bestand, bedient. Dabei wurde zwar meist auf die Erleichterungen der beschleunigten Verfahrensarten zurückgegriffen, die Flächen waren dennoch weitgehend aus dem Flächennutzungsplan bzw. auf Grundlage des vorherbeschriebenen Fortschreibungsstandes entwickelt worden.

In Oberböhringen wurden mit dem Gebiet „Dorfgärten“ vier Bauplätze geschaffen, die schnell vergeben waren. Dabei wurde eine Teilfläche der geplanten Wohnbaufläche entwickelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bildstöcke“ wurden fünf Bauplätze erschlossen. Von diesen sind bereits drei verkauft, die zwei weiteren stehen aktuell zum Verkauf.

Im Ortsteil Unterböhringen wurden vier Bauplätze im Gebiet „Wetterhecke III“ erschlossen, die bereits 2020 alle bebaut waren. In der weiteren Entwicklung sind anschließend im Gebiet „Wetterhecke IV“ sechs Bauplätze entstanden, die ebenfalls zwischenzeitlich vollständig bebaut sind.

Und auch im Hauptort wurden auf einer innerörtlichen Fläche an der Fils vier Baugrundstücke des Gebiets „Alte Gärtnerei“ erschlossen, die alle inzwischen verkauft sind.

In Hausen waren durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Viehweg II“ zehn weitere Bauplätze entstanden. Diese sind nach dem Abschluss der Erschließungsarbeiten 2022 mittlerweile vollständig bebaut bzw. die Bebauung ist im Gang, so dass hier keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen.

Dieses Gebiet war Teil der in der o.s. Planzeichnung dargestellten weiteren Entwicklungsflächen. Dieser Bereich wurde in Hausen als einzig realisierbare weitere Baufläche ausgemacht. Einschränkungen bestehen etwa durch Natura-2000-Schutzgebiete, die zum Teil sehr nahe an die Ortslage reichen. Im Norden ist ein nahegelegener landwirtschaftlicher Betrieb bei der weiteren Entwicklung beachtlich und hinderlich. Im Westen ist eine Wohnentwicklung aufgrund der bestehenden Gewerbeflächen nicht angebracht. Richtung Süden stehen die dortigen HQ-100-Überflutungsflächen einer baulichen Erweiterung entgegen und die Hausener Wand führt in nordöstlicher Richtung zu geologisch schwierigen Verhältnissen, da sich unterhalb ein Rutschhang bzw. Gleitflächen befinden. Baulücken und Flächenreserven

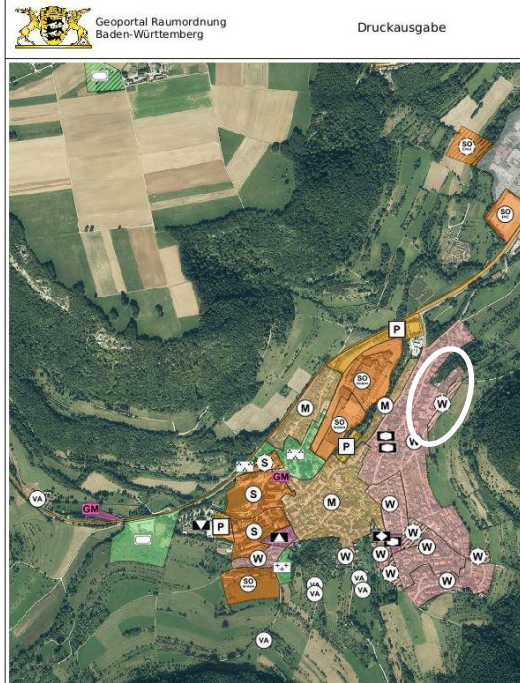
3.1.2 Baulücken

Die Gemeindeverwaltung geht regelmäßig auf die Eigentümer der privaten Baulücken zu, um deren Verkaufsbereitschaft oder Bauabsichten zu erfragen. Nach letzter Erhebung gibt es in Bad Überkingen noch 6 Stück, in Hausen 4 Stück, in Unterböhringen ebenfalls 3 Stück und in Oberböhringen 2 Stück (Stand Anfang 2025). Verglichen mit den Baulücken von 2019 hat sich hier kaum eine Veränderung ergeben, da die Bauflächen in Privatbesitz sind und eine Vermarktung oft an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder den unterschiedlichen Vorstellungen der Interessenten und der Eigentümer scheitert.

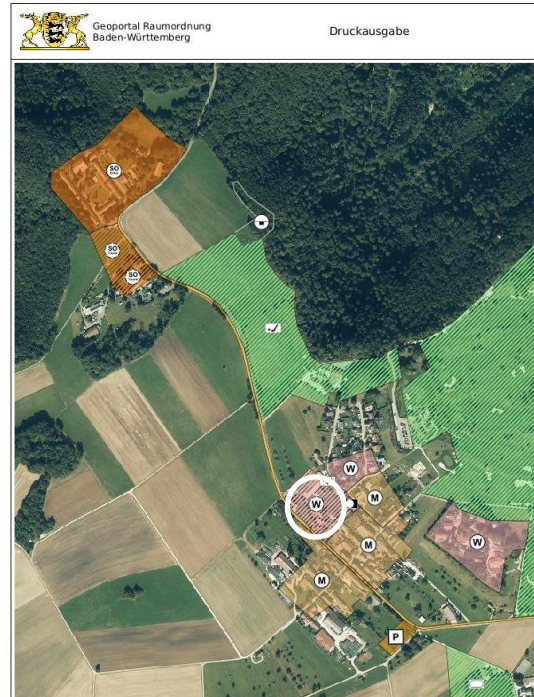
Reserveflächen

Von den geplanten Bauflächen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1995 sind im Hauptort Überkingen und im Teilort Oberböhringen noch Flächenreserven vorhanden. Dabei handelt es sich um folgende Bereiche

Überkingen: Abrundung Buck
Reservefläche: 0,5 ha



Oberböhringen: Dorfgärten
Reserve-Teilfläche: 0,7 ha



3.1.4 Innerörtliches Entwicklungspotential

Um den Bedarf nach Wohnraum zu decken ist die Gemeinde bemüht gewesen auch innerörtliche Flächen für eine Nachverdichtung zu nutzen. So hat sie im Bereich „Mühlwiesen“ Grunderwerb getätigt und im Rahmen einer Konzeptvergabe im Jahr 2022 für eine verdichtete Bebauung ausgeschrieben. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung gerieten diese Planungen ins Stocken, so dass hier keine Aussicht auf zeitnahe Umsetzung besteht. Ähnlich verhält es sich in Unterböhringen, wo auf einer Fläche von 600 m² Geschosswohnungsbau entstehen sollte, der zurzeit ebenfalls nicht vermarktbare ist.

Weitere Nachverdichtungen wurden durch die Änderungen der Bebauungspläne „Spitalwiesen“ 2020 und „Kahlenberg“ 2022 ermöglicht, wodurch jeweils ein weiteres Baugrundstück geschaffen wurde.

3.2 BEDARF

3.2.1 Zeitraum 2011-2025

Wohnbauflächenbedarf berechnet gemäß Regionalplan

Für Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung geht der Regionalplan als Planungsgrundlage von einem Zuwachs an Wohneinheiten von 1,0 % je 5 Jahre aus. Wird für den Zeitraum ab 2011, der über den angenommenen Zielhorizont des Flächennutzungsplanes 1995 hinausreicht, der Bedarf an Wohnbauflächen auf der Grundlage dieser Orientierungswerte und einer Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern je Wohneinheit ermittelt, so hätte sich bis 2025 für Bad Überkingen ein Bedarfszuwachs von 2,1 ha ergeben.

Wohnbauflächenbedarf berechnet gemäß Plausibilitätsprüfung

Auch bei der Überprüfung des Bedarfs anhand der Plausibilitätsprüfung ergibt sich für den Zeitraum bis 2025 folgender Bedarf:

EZ*	=	EZ1 + EZ2
EZ1	=	$\frac{\text{EW} \times 0,3 \times \text{Anzahl Jahre Planungszeitraum}}{100}$
EZ2	=	Prognose Zieljahr - Einwohner Zeitpunkt Planaufstellung

*EZ = Einwohnerzuwachs

EZ1	=	3.824 EW	x	0,3	x	15
				100		
EZ1	=	172 EW				

EZ2	=	3.788 EW	-	3.824 EW
EZ2	=	-36 EW		

EZ	=	172	+	-36
EZ	=	136 EW		

sich somit ergebender Wohnbauflächenbedarf	2,5 ha	bis 2025
--	---------------	----------

Stand 31.12. Einwohner 2010 3.824 Einwohner 2024 3.788

Die in diesem Zeitraum entwickelten Bauflächen, die über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinausgehen umfassen ca. 2,4 ha. Diese Entwicklung bewegt sich demnach im Rahmen der Orientierungswerte des Regionalplanes und kann anhand der Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung ebenfalls als gerechtfertigt angesehen werden

So kann festgestellt werden, dass sich die Gemeinde Bad Überkingen bislang maßvoll und bedarfsgerecht entwickelt hat.

3.2.2 Zeitraum 2025-2035

Da aus der Gemeinde Bad Überkingen heraus weiterhin eine große Nachfrage an Bauplätzen besteht und die privaten Bauflächen, wie in Kapitel „Innerörtliches Entwicklungspotential“ beschrieben, nicht zur Verfügung stehen, muss die Gemeinde auf die Flächen in Randlagen ausweichen. Der künftige Bedarf wird nachfolgend ermittelt und dargelegt.

Wohnbauflächenbedarf berechnet gemäß Regionalplan

Auch zur Ermittlung des weitergehenden Bedarfs bildet der Regionalplan die Planungsgrundlage. Im Anschluss an die vorhergehend dargelegten Entwicklungen bis 2025 erfolgt die weitere Bedarfsermittlung für den Zeitraum 2025-2035, also für die kommenden 10 Jahre.

Dabei werden folgende Daten zugrunde gelegt:

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| ■ Bruttowohndichte | = 55 EW/ha |
| ■ Zeitraum | = 10 Jahre (2025-2035) |
| ■ Einwohner 2024 ³ | = 3.788 |
| ■ Belegungsdichte | = 2,0 |

Gemäß den Ansätzen des Regionalplanes ist von insgesamt 2,0 % Zuwachs für den betrachteten Zeitraum auszugehen. In Verbindung mit einer Belegungsdichte von 2,0 Einwohnern je Wohneinheit und der Vorgabe zur Bruttowohndichte ergibt sich unter diesen Voraussetzungen ein Bedarf an **1,4 ha** Wohnbaufläche.

Wohnbauflächenbedarf berechnet gemäß Plausibilitätsprüfung

Zur Plausibilisierung des Bedarfs wird nachfolgend die Berechnung anhand des Hinweispapieres vorgenommen. Dabei werden die prognostizierten Einwohnerzahlen von 3.398 Einwohnern im Jahr 2035 berücksichtigt.

Anhand des in Kapitel 3.2.1 aufgezeigten Rechengangs ergibt sich folgendes Bild:

$$\text{EZ1: + 114 Einwohner} + \text{EZ2: - 390 Einwohner} = \text{EZ: - 241 Einwohner}$$

Der voraussichtliche Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2035 wird anhand der Plausibilitätsprüfung somit negativ prognostiziert. Bei dieser Betrachtung bestünde damit kein Bedarf an weiteren Bauflächen.

³ Zahlen für 2025 sind derzeit noch nicht in den Statistiken abrufbar, Stand 30.04.2026

Da die Gemeinde Bad Überkingen, wie aufgezeigt eine maßvolle und auf städtebaulichen Zielsetzungen basierende Entwicklung betrieben hat, durch welche der tatsächliche Wohnraumbedarf bedient wurde, ist das Ergebnis der Plausibilitätsprüfung nicht als realistisch anzusehen, da auch bei Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung von einem Bedarf von innen heraus auszugehen ist.

Daher wird der Bedarf auf Grundlage des Regionalplanes als nachvollziehbar angesehen und im Weiteren den Entwicklungsüberlegungen gegenübergestellt.

Baulücken

Anhand der Ausführungen in Kapitel 3.1.2 ist ersichtlich, dass die Zahl der Baulücken in den vergangenen 6 Jahren unverändert blieb. Daher ist eine Aktivierung für die kommenden 10 Jahre nicht anzunehmen, weshalb diese beim nachfolgend ermittelten Bedarf nicht in Abzug gebracht werden.

Entwicklungsabsichten/Reserveflächen

Für die weitere Entwicklung der Gemeinde hat sich der Gemeinderat zu Beginn des Jahres 2025 mit der weiteren baulichen Entwicklung im Rahmen einer Klausur auseinandergesetzt und dabei das im Vorfeld bereits angestoßene Verfahren zur Entwicklung der Baufläche „Viehweg III“ (0,7 ha) in Hausen mit einbezogen. Um den kurzfristigen Bedarf nach Wohnraum zu decken, sollte dessen Umsetzung zeitnah erfolgen, weshalb im Anschluss an die Klausur das Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden war.

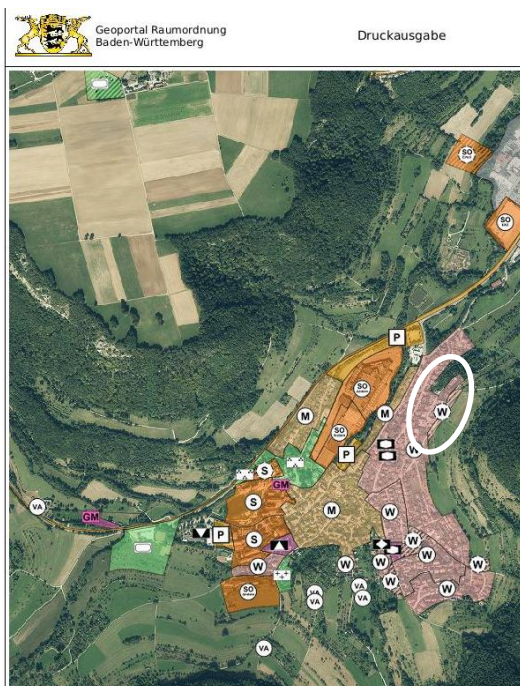
Im Rahmen dieser Entwicklungskonzeption wurde zudem festgelegt, dass neben dem Gebiet „Viehweg III“ eine weitere Entwicklung im Hauptort sowie in Unterböhringen ins Auge gefasst werden soll:

Überkingen: Josef-Neidhart-Straße
(Reservefläche Abrundung Buck)

Reservefläche: 0,5 ha

Unterböhringen: Wetterhecke V

Fläche: 1,3 ha



Als Reservefläche ist zudem die Teilfläche „Dorfgärten“ in Oberböhringen mit 0,7 ha noch im Flächennutzungsplan enthalten. Insgesamt umfassen die angedachten Entwicklungsflächen, einschließlich Reserveflächen, 3,2 ha:

- | | | |
|-----------------------|--------|--------------------------------------|
| ■ Viehweg III | 0,7 ha | (Entwicklung aus FNP-Fortschreibung) |
| ■ Josef-Neidhart-Str. | 0,5 ha | (Entwicklung aus FNP) |
| ■ Wetterhecke V | 1,3 ha | (Neu-Entwicklung) |
| ■ Dorfgärten | 0,7 ha | (Entwicklung aus FNP) |

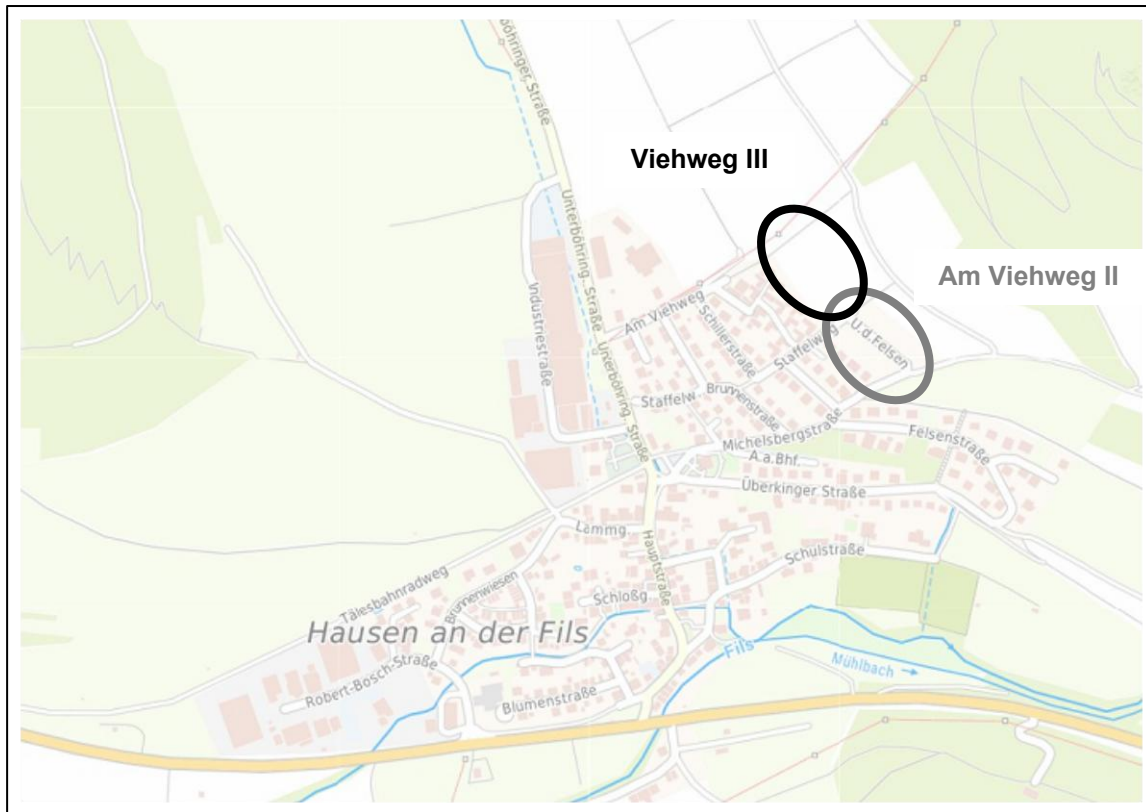
Diese Flächen übersteigen den vorhergehend ermittelten Bedarf von 1,4 ha, weshalb sich die Gemeinde dazu entschließt, auf die noch verbliebene Teilfläche „**Dorfgärten**“ mit **0,7 ha im Tausch** für das Gebiet „Viehweg III“ zu verzichten.

Die Fläche „**Wetterhecke V**“, die zwar im Rahmen einer Klausur als weitere künftige Entwicklung vorgesehen war, jedoch noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist, soll im Zeitraum bis 2035 zunächst nicht weiterverfolgt werden. Eine Berücksichtigung dieses Gebietes kann im Rahmen einer noch anstehenden **Gesamtüberarbeitung** des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Somit stehen dem ermittelten Bedarf von 1,4 ha noch die Bauflächen „Viehweg III“ und „Josef-Neidhart-Straße“ mit insgesamt 1,2 ha gegenüber. **Damit ist mit der vorliegenden Änderung eine Entwicklung im Rahmen des anzunehmenden Bedarfs vorgesehen.**

4. INHALT DER VORLIEGENDEN ÄNDERUNG

4.1 LAGEÜBERSICHT



4.2 INHALTE

4.2.1 Am Viehweg II - Berichtigung

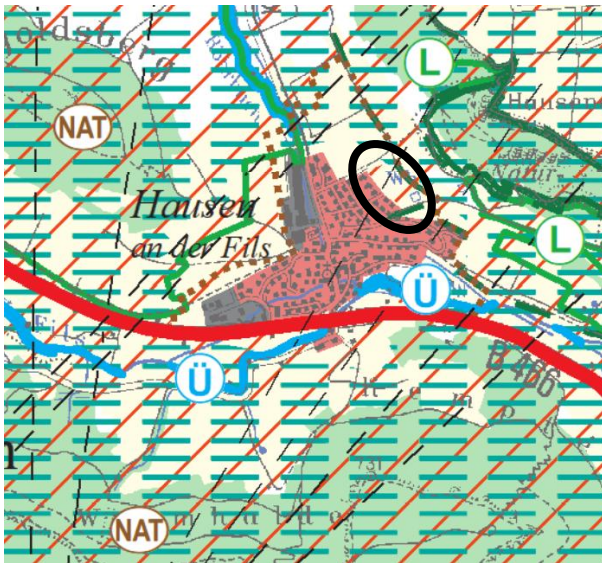
Am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Hausen wurde im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung ein allgemeines Wohngebiet im Verfahren nach §13b BauGB entwickelt. Im Rahmen dieses zu diesem Zeitpunkt möglichen vereinfachten Verfahrens war eine Entwicklung von Wohnbauland auch abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglich. Dieser sollte im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Diese Berichtigung wird nun vorgenommen, so dass die Flächen dieses Planbereichs künftig als Wohnbaufäche (Bestand) dargestellt werden.

4.2.2 Viehweg III

Vor dem Hintergrund des in Kapitel 3.2 beschriebenen Bedarfs hat sich die Gemeinde bereits für die Entwicklung dieser Wohnbaufächen entschieden und betreibt daher das Bebauungsplanverfahren zur Fläche „Viehweg III“. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mai 2025 gefasst.

5. RAUMORDNUNG



Die zur Region Stuttgart zählende Gemeinde Bad Überkingen ist landesplanerisch dem Mittelzentrum Geislingen an der Steige (Nahbereich) zugeordnet und gehört zur Randzone um den Verdichtungsraum. Geislingen/Steige übernimmt als Mittelzentrum die überörtliche Versorgungsfunktion (Einzugsbereich ca. 200.000 Einwohner).

Bei Bad Überkingen handelt es sich um eine Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung nach Plansatz (PS) 2.4.2 (Z) des Regionalplans der Region Stuttgart. In den Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung, sind Wohnbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs“ zulässig. Dabei gibt der Regional-

plan im Plansatz 2.4.0.8 (Z) eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vor.

Der Planbereich der vorliegenden Änderung befindet sich am Randbereich der Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet. Zudem ist ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie eine Richtfunkstrecke verzeichnet.

6. DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Abb 1. Flächennutzungsplan 1995

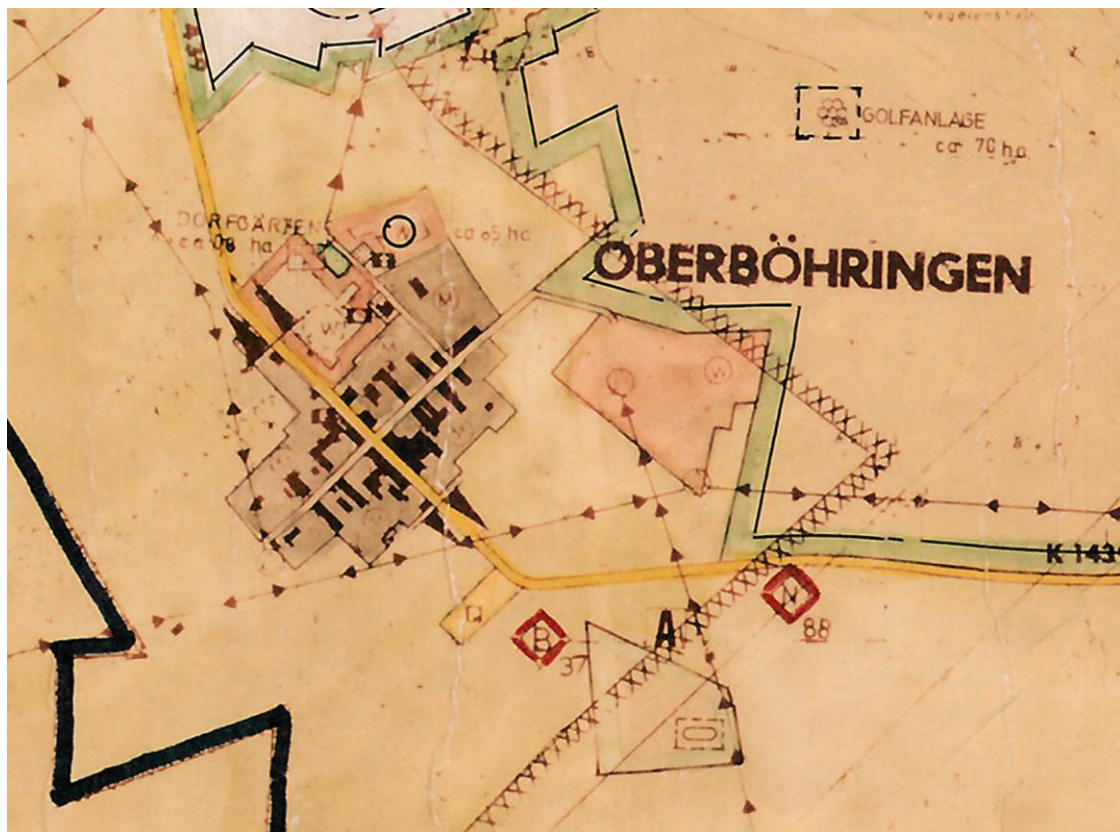


Abb 2. Flächennutzungsplan 1995

6.1 BERICHTIGUNG

Die Berichtigung umfasst 0,58 ha landwirtschaftliche Flächen, die als Wohnbaufläche Bestand dargestellt werden.

Bestand FNP

Berichtigung

Am Viehweg II



6.2 ÄNDERUNG

Die Änderung zu Viehweg III umfasst 0,68 ha landwirtschaftliche Flächen, die als geplante Wohnbauflächen dargestellt werden sollen. Dafür wird im Tausch auf 0,71 ha, also auf die nicht in Anspruch genommene Teilfläche der geplanten Wohnbaufläche Dorfgärten in Oberböhringen verzichtet. Die Korrektur der Planzeichnung erfolgt in der anstehenden Gesamtfortschreibung.

Bestand FNP

2. Änderung FNP

Viehweg III



Landwirtschaftliche Fläche 0,68 ha



Wohnbaufläche 0,68 ha

Dorfgärten - Oberböhringen



Wohnbaufläche 0,71 ha



Entfallend Wohnbaufläche 0,71 ha

7. UMWELTBELANGE

Da es sich bei der Änderung zum Bereich „Viehweg III“ um ein Parallelverfahren zum Bebauungsplan handelt, wurde im Rahmen dieses Verfahrens ein Umweltbericht erarbeitet, der als Vorentwurf vorliegt. Für den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung ist dieser weiter ausgearbeitet worden und liegt als Anlage bei.

7.1.1 Artenschutz

Auch wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Ermittlung der Belange des Artenschutzes bereits ein entsprechendes Gutachten erarbeitet. Dieses ist ebenfalls als Anlage beigelegt und die wesentlichen Inhalte sind im Umweltbericht berücksichtigt.

8. HOCHWASSERVORSORGE / STARKREGENEREIGNISSE

Die Gemeinde Bad Überkingen hat derzeit noch kein Starkregenrisikomanagement. Im digitalen Klimaatlas der Region Stuttgart, dem entsprechende Informationen zu Überflutungsbereichen und Abflussbahnen bei Starkregen entnommen werden können, sind für den Ortsteil Hausen nachfolgende Darstellungen abzulesen:

8.1.1 Überflutungen



Quelle: Digitaler Klimaatlas Region Stuttgart, Abfrage 12/2025

8.1.2 Abflussbahnen

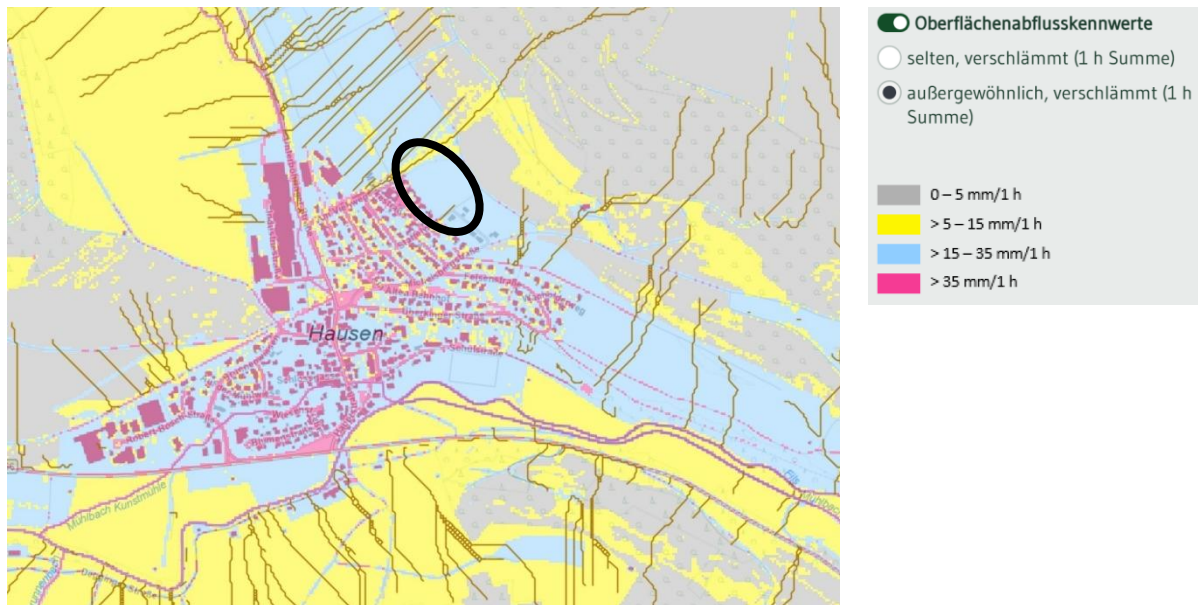


Quelle: Digitaler Klimaatlas Region Stuttgart, Abfrage 12/2025

Im direkten Bereich der Fläche Viehweg III sind weder Überflutungen noch Abflussbahnen bei Starkregenereignissen verzeichnet. Nördlich angrenzend verläuft am Randbereich der Planfläche ein Graben, der im Weiteren in den Rohrbach mündet und der bei Starkregen das anfallende Niederschlagswasser ableitet.

Somit sind Gefährdungen durch Starkregen für die künftige Bebauung nicht zu erwarten.

Anhand der Hinweiskarten zu Oberflächenabflüssen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) kann eine erste grobe Einschätzung der Starkregengefährdung einer Ortslage oder z. B. von geplanten Baugebieten vorgenommen werden, wenn hier noch keine Starkregengefahrenkarten vorliegen. Dabei wird der Anteil des Niederschlagswassers angezeigt, der zum Abfluss kommt.



Quelle: Digitaler Klimaatlas Region Stuttgart, Abfrage 12/2025

Dieser Karte ist zu entnehmen, dass auf den Flächen selbst ein höherer Anteil des Niederschlagswassers zum Abfluss kommt, auch wenn auf den topografisch höher gelegenen Flächen der Anteil noch geringer ist.

Um den künftigen Siedlungsbereich zu schützen, ist in den ersten Planungsüberlegungen bereits vorgesehen, am Gebietsrand eine Ableitung vorzusehen, die das Niederschlagswasser in den vorhandenen nördlich verlaufenden Graben und im Weiteren in den Rohrbach führt.