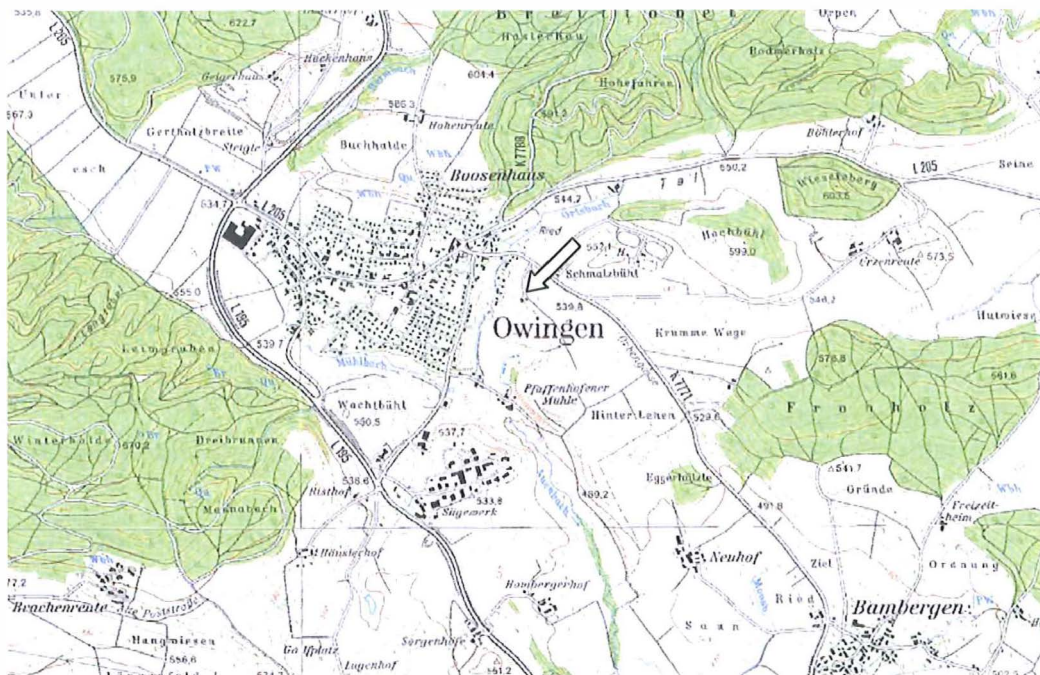


Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vor-/umstehende
Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift /
Ausfertigung/beglaubigten/einfachen Abschrift/Ablichtung
der/des

10.TA-FNP Bereich „Mehnewang“ Owingen übereinstimmt.
Bezeichnung des Schriftstückes

Überlingen, den 24.09.2015

Unterschrift



**10. Teiländerung
des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen – Owingen – Sipplingen
zur Schaffung von Wohnbauflächen
im Bereich "Mehnewang" in Owingen**

- Juli 2014 -

Begründung

1.0 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509.

2.0 Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus der Begründung und den Planausschnitten im Maßstab 1 : 5000, in denen die Änderungen

- 1** - Herausnahme von ca. 0,5 ha Wohnbauflächen aus dem FNP im Gewinn `Bergösch`,
- 2** - Herausnahme von ca. 1,0 ha Wohnbauflächen aus dem FNP im Gewinn `Döbele`,
- 3** - Herausnahme von ca. 0,3 ha Wohnbauflächen aus dem FNP im Gewinn `Mehnewang`,
- 4** - Neuausweisung von ca. 2,0 ha Wohnbauflächen im FNP im Gewinn `Mehnewang`

dargestellt sind.

3.0 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB			07.08.2013
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit			07.08.2013
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit			05.09.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Bau GB	16.09.2013	bis	15.10.2013
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	12.09.2013	bis	18.10.2013
Beschluss zur öffentlichen Auslegung			11.03.2014
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung			24.04.2014
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	06.05.2014	bis	05.06.2014
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	22.04.2014	bis	05.06.2014
Feststellungsbeschluss			30.09.2014
Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen gem. § 6 BauGB			Genehmigt mit Verfügung vom 15.12.2014, Az.: 21-30/2511.1-3108-10. Änderung
Bekanntmachung Genehmigung / Inkrafttreten	19.09.2015		Tübingen, den 15.12.2014 Regierungspräsidium

Überlingen, den

30.07.2015

Sabine Becker

Vorsitzende des Gemeinsamen Ausschusses der
Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen



Maucher



4.0 Inhalte der Planänderung

4.1 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die Planung umfasst die

- 1 - Herausnahme von ca. 0,5 ha Wohnbauflächen aus dem FNP im Gewann 'Bergösch' ,
- 2 - Herausnahme von ca. 1,0 ha Wohnbauflächen aus dem FNP im Gewann 'Döbele' ,
- 3 - Herausnahme von ca. 0,3 ha Wohnbauflächen aus dem FNP im Gewann 'Mehnewang' ,
- 4 - Neuausweisung von ca. 2,0 ha Wohnbauflächen im FNP im Gewann 'Mehnewang' am östlichen Ortsrand von Owingen, die direkt an das Wohngebiet 'Mehnewang' 1. und 2. Bauabschnitt anschliessen.

4.2 Anlass der Planänderung

Die Gemeinde Owingen beabsichtigt, das Plangebiet als Wohnbauflächen auszuweisen. Die Flächen liegen derzeit im Außenbereich, so dass die Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

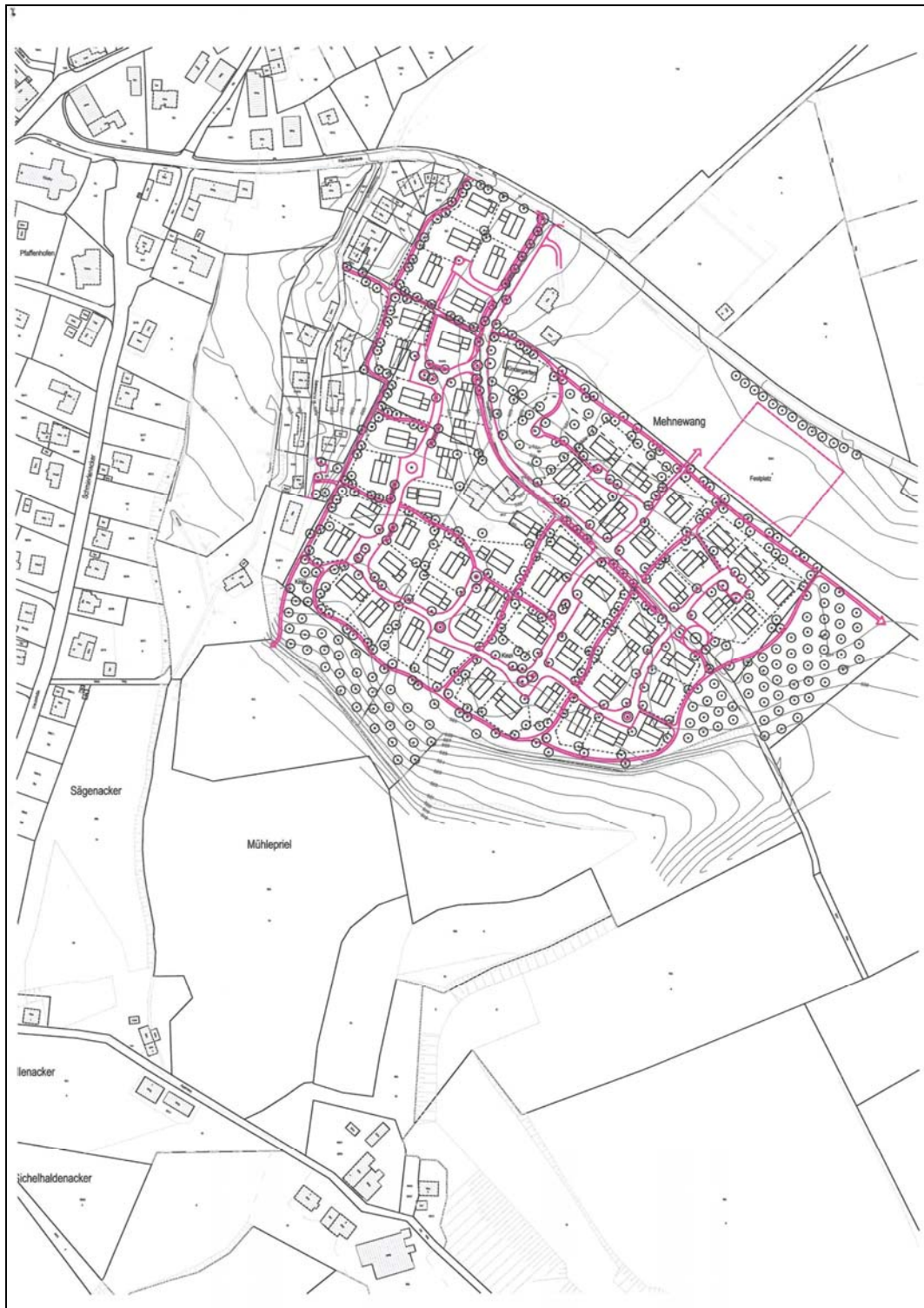
4.3 Ziele der Planung

Für das Plangebiet und die westlich angrenzenden Flächen liegt seit dem Jahr 2003 ein städtebauliches Entwicklungskonzept vor, das die abschnittsweise Entwicklung eines Wohnquartiers vorsieht. Die Bauabschnitte 1 und 2 des Wohngebietes 'Mehnewang' sind mittlerweile realisiert, es stehen derzeit keine Bauflächen zur Verfügung. Mit der vorliegenden Planung will die Gemeinde Owingen daher die erforderlichen Schritte zur Realisierung des 3. Bauabschnittes einleiten. In der Gemeinde gibt es nach wie vor eine lebhafte Nachfrage nach familiengerechten Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser. Neben der landschaftlich attraktiven Lage ist dies insbesondere auch auf die gute Infrastruktur zurückzuführen.

Im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben ist Owingen zusammen mit der benachbarten Großen Kreisstadt Überlingen als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen, d. h. als Bereich, in dem die Siedlungsentwicklung vorrangig zu konzentrieren ist und auch über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinaus gehen soll. Owingen übernimmt damit auch eine Entlastungsfunktion für Überlingen und ufernahen Orte am Überlinger See. Diese Entlastungsfunktion bedingt jedoch die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Im Rahmen des Modellprojektes 'Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials' (MELAP) hat die Gemeinde Owingen innerörtliche Flächen ermittelt, die für eine Bebauung geeignet sind. Eine Konkretisierung erfolgte im Rahmen der Gemeindeentwicklungsplanung, die 2012 abgeschlossen wurde. Derzeit bietet sich das Areal des Gemeinde-Bauhofs, der in das neue Gewerbegebiet ausgesiedelt werden soll, als einzige Möglichkeit zur Innenentwicklung an. Dieses ist aber flächenmäßig nicht in der Lage, den aktuellen Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken. Ein Großteil der sonstigen ermittelten Flächen steht jedoch auch längerfristig eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung, andere Flächen eignen sich eher für öffentliche Einrichtungen. Ähnlich verhält es sich bei der angestrebten Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude, die von der Gemeinde praktisch nicht steuerbar ist.

10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes
der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen
zur Schaffung von Wohnbauflächen im Bereich "Mehnewang" in Owingen
Stand Juli 2014



Städtebauliches Entwicklungskonzept 'Mehnewang', 2003, Büro Fakler + Binder, Kressbronn
(ohne Maßstab)

4.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

4.4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Owingen ist dem Ländlichen Raum im engeren Sinne und dem Mittelzentrum Überlingen zugeordnet. Als ein Ziel wird hier festgeschrieben:

„Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.“

Im Kapitel 3 – Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge wird unter Pkt. 3.1.6 für alle Raumkategorien als Ziel formuliert:

„Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird.....“

Somit entspricht die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich 'Mehnewang' den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes.

4.4.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben dargestellten regionalen Grünzüge. Weitere regionalplanerische Grundzüge und Ziele sind nicht berührt.



Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

4.4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' ausgewiesen.

5.0 Planung

Wesentlicher Planungsinhalt ist die Ausweisung von ca. 2,0 ha als Wohnbauflächen zur Erweiterung und als dritter Abschnitt des Baugebietes 'Mehnewang'. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung erfolgt über die Friedhofstraße – K 7771 und die dort abzweigende Linzgaustraße. Für die Ver- und Entsorgung ist die Erweiterung des im Gebiet 'Mehnewang' gelegenen Kanal- und Leitungsnetzes vorgesehen.

Die Kompensation der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen erfolgt durch

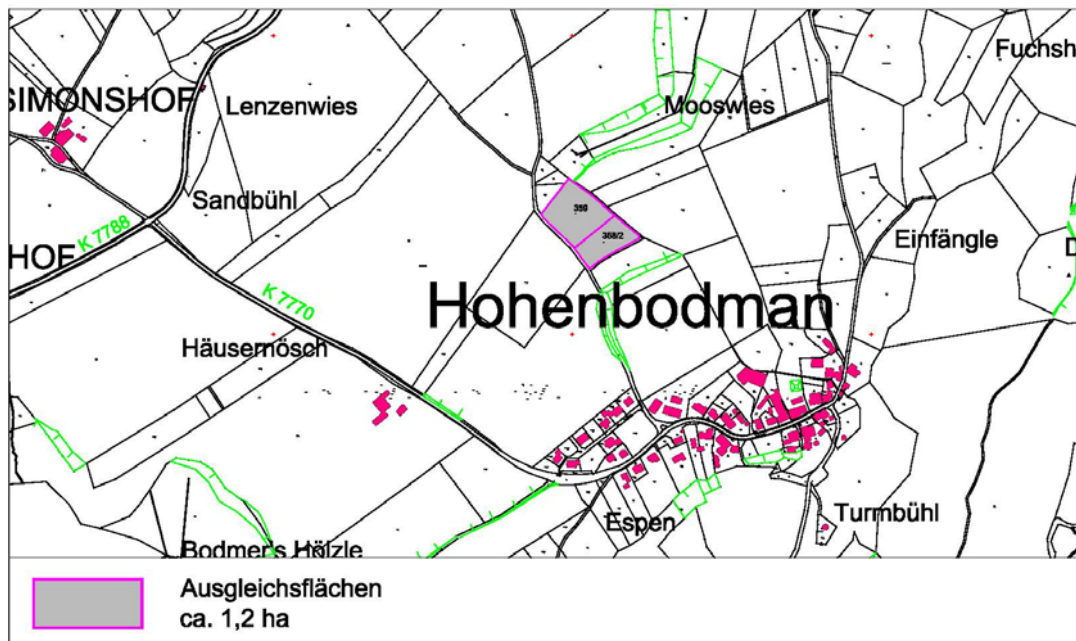
- 1** - Herausnahme von ca. 0,5 ha Wohnbauflächen aus dem FNP im Gewinn 'Bergösch',
- 2** - Herausnahme von ca. 1,0 ha Wohnbauflächen aus dem FNP im Gewinn 'Döbele',
- 3** - Herausnahme von ca. 0,3 ha Wohnbauflächen aus dem FNP im Gewinn 'Mehnewang'.

Diese Flächen stehen mittel- und längerfristig nicht zur Verfügung, so dass ihre Entwicklung unrealistisch erscheint.

Insgesamt werden 1,8 ha kompensiert, die verbleibenden 0,2 ha werden mit der Eigenschaft der Gemeinde Owingen als Siedlungsschwerpunkt (gemeinsam mit Überlingen) begründet. Dies wurde auch in einer Besprechung am 05.04.2013 mit der höheren Raumordnungsbehörde so abgestimmt.

6.0 Natur und Umwelt

Für die vorliegende Planung wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die wesentlichen umweltrelevanten Belange dargestellt sind. Er kommt zum Ergebnis, dass ein erheblicher Eingriff insbesondere auf das Schutzgut Boden durch die Überbauung und Flächenversiegelung im Plangebiet zu erwarten ist. Im Schutzgut Flora / Fauna ergibt sich bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ein Biotopwert-Überschuss. Dieser ist auf die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Bestand und auf Festsetzungen zur Grünordnung in der Planung zurückzuführen. Das Gesamt-Biotopwertdefizit beträgt überschlägig ca. 55.000 Biotopwertpunkte. Für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes steht der Gemeinde Owingen ein Flächenpotential von ca. 1,2 ha auf der Gemarkung Hohenbodman zur Verfügung. Ein exaktes Ausgleichskonzept mit Festlegung und Zuordnung von Flächen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.



Flächenpotential für Ausgleichsmaßnahmen auf der Gemarkung Hohenbodman (ohne Maßstab)

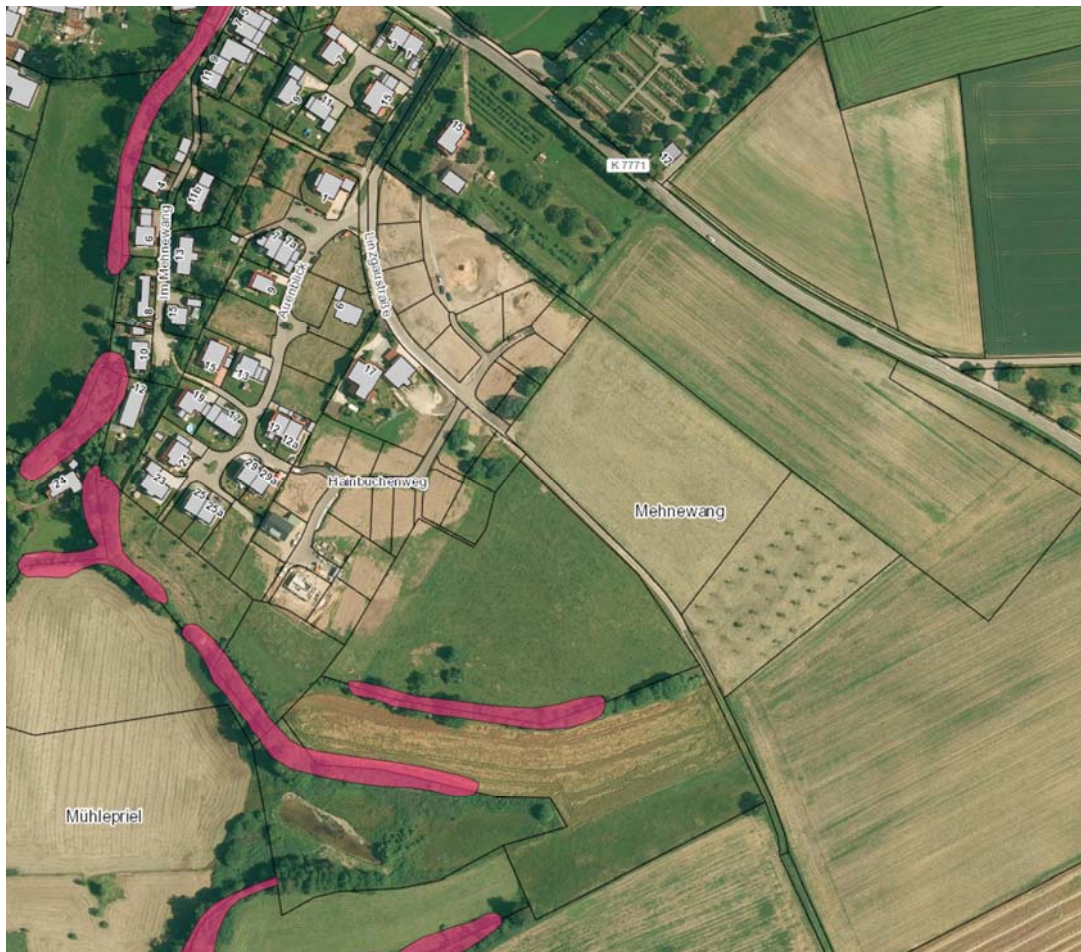
Gemäß Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) ist die Ausweisung nicht UVP-pflichtig. Es handelt sich um ein Städtebauprojekt (Pkt. Nr. 18.7) im bisherigen Außenbereich mit einer voraussichtlich zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m².

Die artenschutzfachliche Prüfung des Plangebietes ergab, dass geschützte Arten von der Planung nicht betroffen sind. Das südlich gelegene geschützte Biotop stellt jedoch einen wertvoller Lebens- und Nahrungsraum für Kleinsäuger, Insekten und die Avifauna dar und dient darüber hinaus als potentielle Leitstruktur für Fledermäuse. Unter der Voraussetzung, dass in das Biotop nicht eingegriffen wird und zwischen Wohnbebauung und Biotop entsprechende Abstandsflächen gewahrt bleiben, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht zu befürchten.

6.1 Ausgewiesene Schutzgebiete

Natura 2000	Natur-schutzgebiet	Landschafts-schutzgebiet	Wasser-schutzgebiet	§ 30 Biotope	Naturdenkmal
nein	Nein	nein	nein	ja	nein

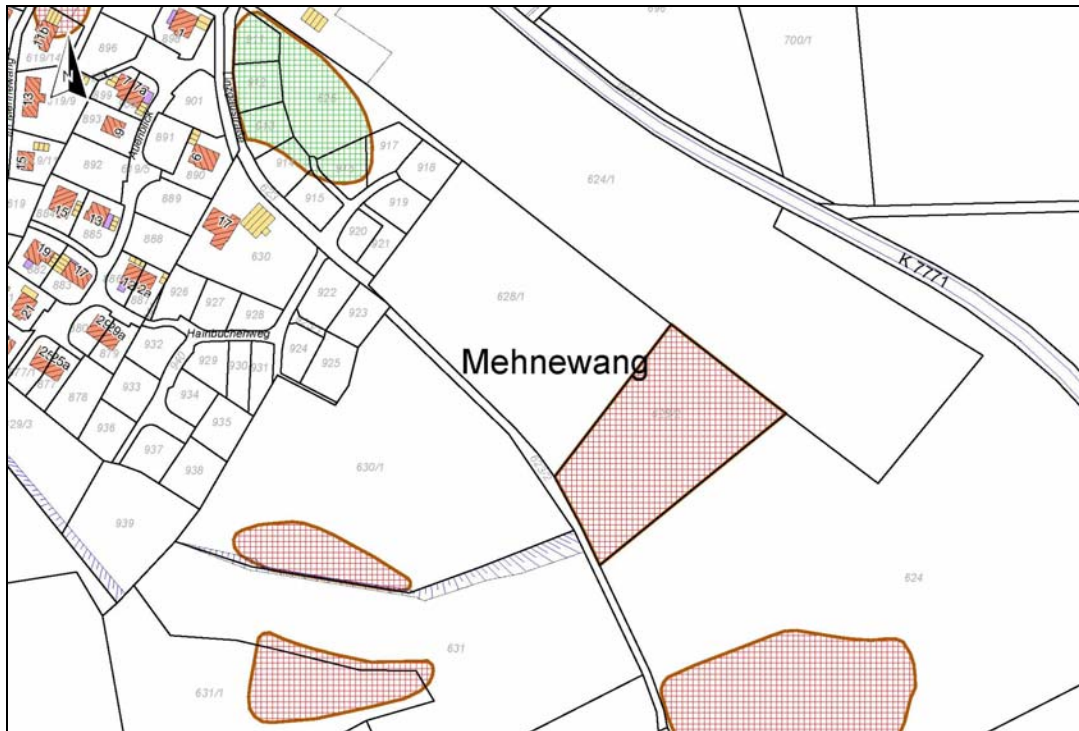
Südlich des Plangebiets liegt das § 30-Biotop Nr. 1821-435-5374 "Schilfbestand und Hecke südöstlich Owingen". Es ist von den geplanten Ausweisungen nicht direkt betroffen. Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen können jedoch nicht ausgeschlossen werden, so dass während der Bauzeiten entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen sind.



LUBW- Kartierung (ohne Maßstab)

6.2 Auffüllungen / Altablagerung

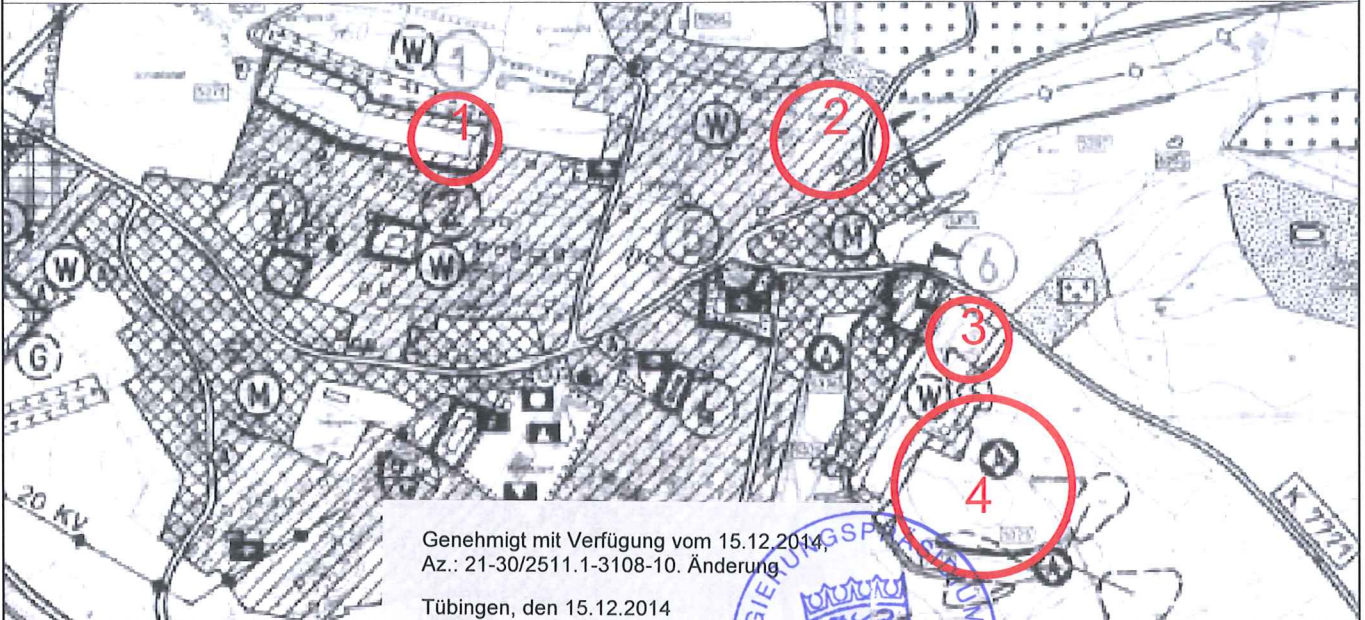
Am Rand des Plangebietes befinden sich Auffüllungen bzw. Altablagerungen. Dabei handelt es sich um ehemalige Kiesgruben, die wohl in den 60-er und 70-er Jahren teilweise mit Hausmüll verfüllt wurden. Die Flächen liegen weitgehend außerhalb der geplanten Bebauung und sind in der FNP-Änderung dargestellt.



Lageplan der Auffüllungen (ohne Maßstab)

10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen zur Schaffung von Wohnbauflächen im Bereich "Mehnewang" in Owingen

FNP 1998



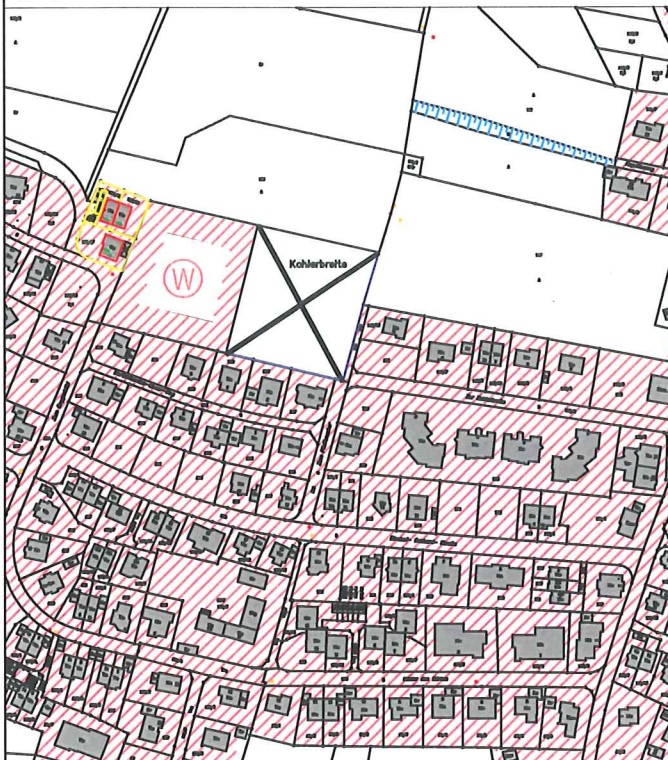
Genehmigt mit Verfügung vom 15.12.2014
Az.: 21-30/2511.1-3108-10. Änderung

Tübingen, den 15.12.2014
Regierungspräsidium

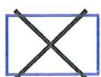
Maucher
Maucher



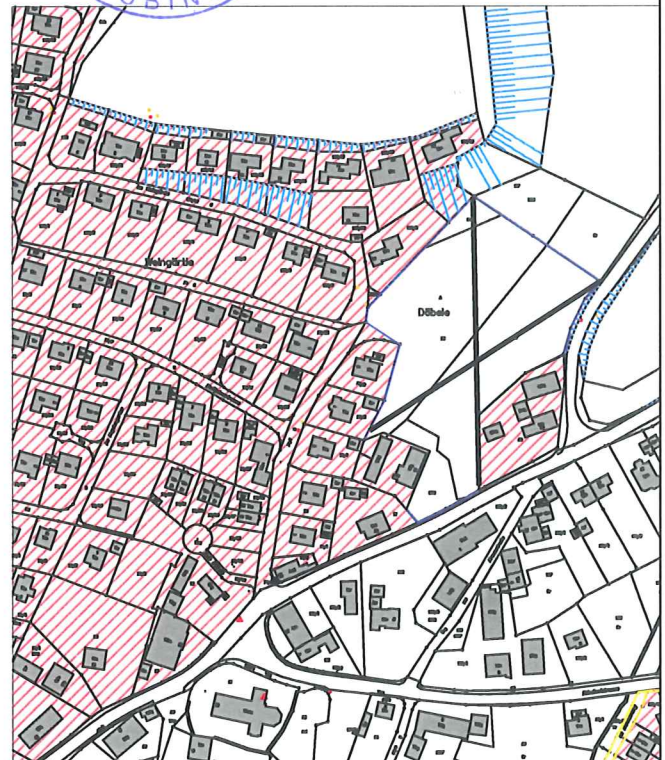
geplante Änderungen



1 - Plangebiet "Bergösch"



Herausnahme von Wohnbauflächen
ca. 0,5 ha



2 - Plangebiet "Döbele"



Herausnahme von Wohnbauflächen
ca. 1 ha

10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes
der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen
zur Schaffung von Wohnbauflächen im Bereich "Mehnewang" in Owingen



Plangebiet "Mehnewang"

Genehmigt mit Verfügung vom 15.12.2014,
Az.: 21-30/2511.1-3108-10. Änderung

Tübingen, den 15.12.2014
Regierungspräsidium

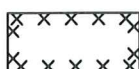
Maucher



3 - Herausnahme von Wohnbauflächen
ca. 0,3 ha



4 - Ausweisung von Wohnbauflächen
ca. 2,0 ha



15.12. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen,
deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
(§ 5 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

hier: Auffüllungen/ Ablagerungen



UMWELTBERICHT

**Umweltbericht zur 10. Teiländerung
des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen – Owingen – Sipplingen
zur Schaffung von Wohnbauflächen
im Bereich "Mehnewang" in Owingen**

Juli 2014

Inhalt

1.0	Einleitung.....	3
1.1	Inhalt und Ziel der Planung	3
1.2	Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes.....	4
1.2.1	Fachgesetze	4
1.2.2	Aussagen des Landesentwicklungsplans	5
1.2.3	Aussagen des Regionalplans	5
1.2.4	Aussagen des Flächennutzungsplans	6
1.2.5	Ausgewiesene Schutzgebiete	6
2.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
2.1	Bewertung des Plangebietes	8
	im Bestand und bei Umsetzung der Planung	8
2.1.1	Örtliche Lage / Landschaftsbild	8
2.1.2	Boden	11
2.1.3	Klima / Luft.....	15
2.1.4	Wasser.....	16
2.1.5	Flora/Fauna.....	17
2.1.5.1	Besonders geschützte Arten	19
2.1.6	Bevölkerung.....	20
2.1.7	Energienutzung.....	21
2.1.8	Kultur- und Sachgüter	21
2.1.9	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	21
2.2	Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben	21
2.3	Alternativenprüfung.....	22
2.4	Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichs - bilanzierung	22
3.0	Zusätzliche Angaben	23
3.1	Prüfungsverfahren	23
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	23
3.3	Zusammenfassung	23

1.0 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Die Gemeinde Owingen, beabsichtigt, das bestehende Baugebiet 'Mehnewang' um ca. 2 ha zu erweitern. Es handelt sich um den dritten Bauabschnitt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und liegt am östlichen Ortsrand von Owingen.



Blick aus dem Plangebiet auf die bestehende Bebauung im Baugebiet 'Mehnewang' (2. Bauabschnitt)

Die voraussichtlichen Kennzahlen stellen sich wie folgt dar:

öffentliche Erschließungsflächen (Straßen, Wege)	
max. 15 %	= 3.000 m ²
Baufläche	= 17.000 m ²

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sollen Ein- bis Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und möglicherweise einige Mehrfamilienhäuser in jeweils zweigeschossiger Bauweise möglich sein.

Im Gegenzug zur Neuausweisung werden im Gewann 'Bergösch' ca. 0,5 ha, im Gewann 'Döbele' ca. 1,0 ha und im Gewann 'Mehnewang' ca. 0,3 ha Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan gestrichen.

1.2 Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch - BauGB §§ 1 (6), 1a (3) und 2a :

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung)
- Belange des Umweltschutzes

Bundes-Naturschutzgesetz - BNatSchG

- Schutz von Natur und Landschaft
- Eingriffe in Natur und Landschaft
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg - NatSchG BW §§ 9, 20, 21

- Eingriffsregelung
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Wassergesetz Baden-Württemberg

- Regenwassermanagement
- oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG

- Umweltverträglichkeitsprüfung

FFH-Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft

- Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG

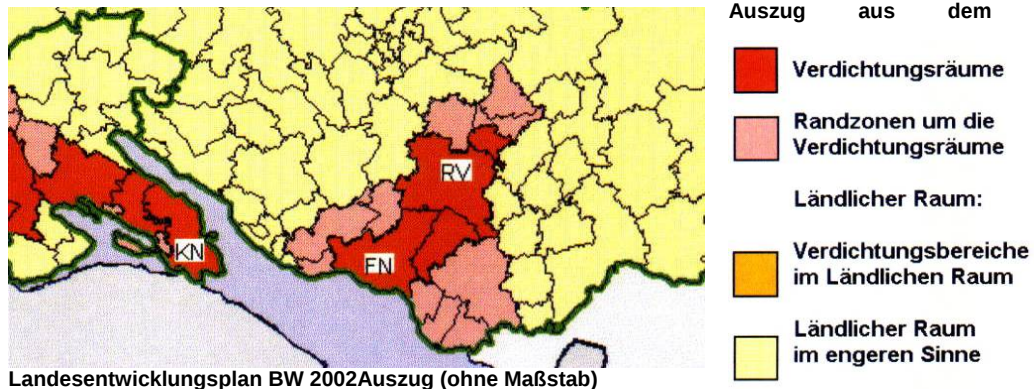
- Schutz und Sicherung der Funktionen des Bodens
- Altlastensanierung

Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG

- Emissionen / Immissionen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz

1.2.2 Aussagen des Landesentwicklungsplans

Owingen ist dem Ländlichen Raum im engeren Sinne und dem Mittelzentrum Überlingen zugeordnet.



Als ein Ziel wird hier festgeschrieben:

„Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.“

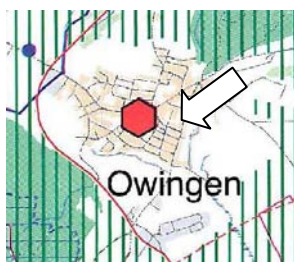
Im Kapitel 3 – Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge wird unter Pkt. 3.1.6 für alle Raumkategorien als Ziel formuliert:

„Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird.....“

Somit entspricht die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich 'Mehnewang' den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes.

1.2.3 Aussagen des Regionalplans

Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist Owingen als Siedlungsbereich / Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Die dargestellten regionalen Grünzüge sowie weitere regionalplanerische Grundzüge und Ziele sind nicht berührt.



Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

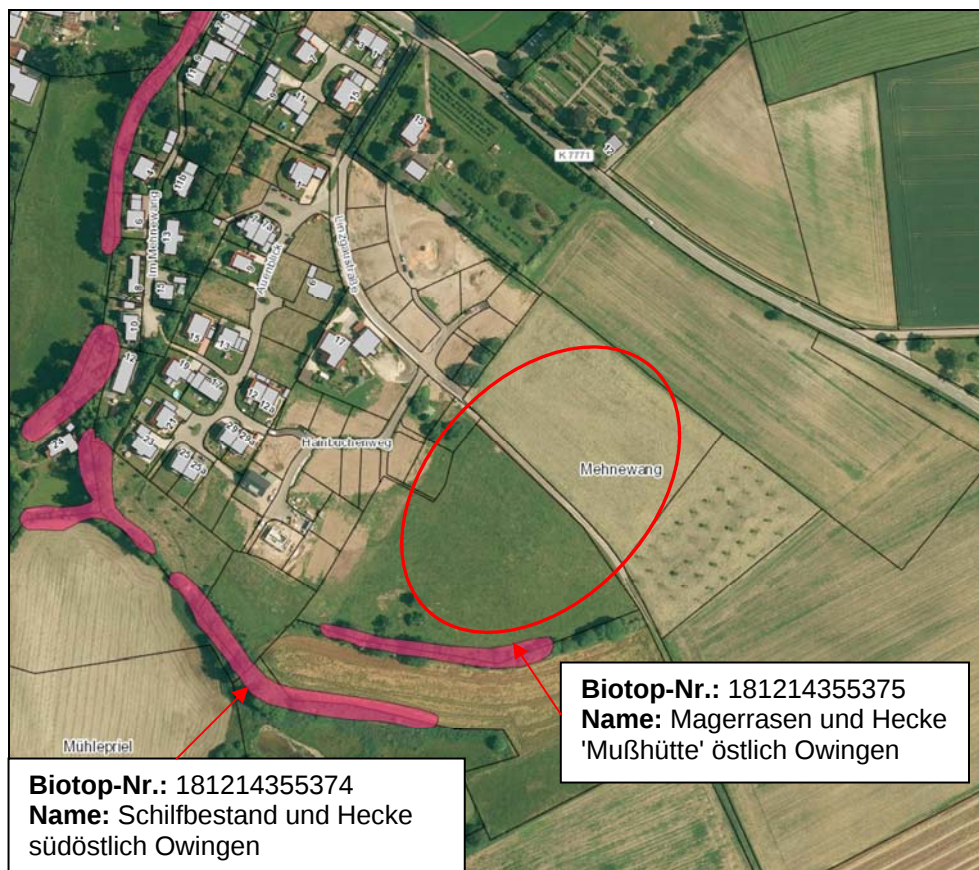
1.2.4 Aussagen des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' ausgewiesen.

1.2.5 Ausgewiesene Schutzgebiete

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind folgende Schutzkategorien ausgewiesen:

Natura 2000	Natur-schutzgebiete	Landschafts-schutzgebiete	Wasser-schutzgebiete	§ 30 Biotope	Naturdenkmal
Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein



LUBW-Kartierung (ohne Maßstab)

Die beiden außerhalb des Plangebietes gelegenen Biotope sind Teil einer übergeordneten, linearen Biotopstruktur, die im Westen, Süden und Südosten um das Baugebiet 'Mehnewang' herum verläuft. Sie schliesst im Osten an eine bestehende Streuobstwiese an, die im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen für den 1. BA des Gebietes angelegt wurde.



Blick von Norden auf das Biotop Nr. 181214355375 'Magerrasen und Hecke 'Mußhütte' östlich Owingen'



Streuobstwiese am östlichen Rand des Plangebietes

2.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
------------	--

2.1 **Bewertung des Plangebietes**
im Bestand und bei Umsetzung der Planung

2.1.1 **Örtliche Lage / Landschaftsbild**



Blick von Nordosten auf das Plangebiet

Bestand

Das Plangebiet ist Teil des 'grünen' Ortsrandes von Owingen, der durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist und sich durch eine vielfältige Struktur auszeichnet. Zu dieser Struktur gehören auch zwei geschützte Biotope im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes.

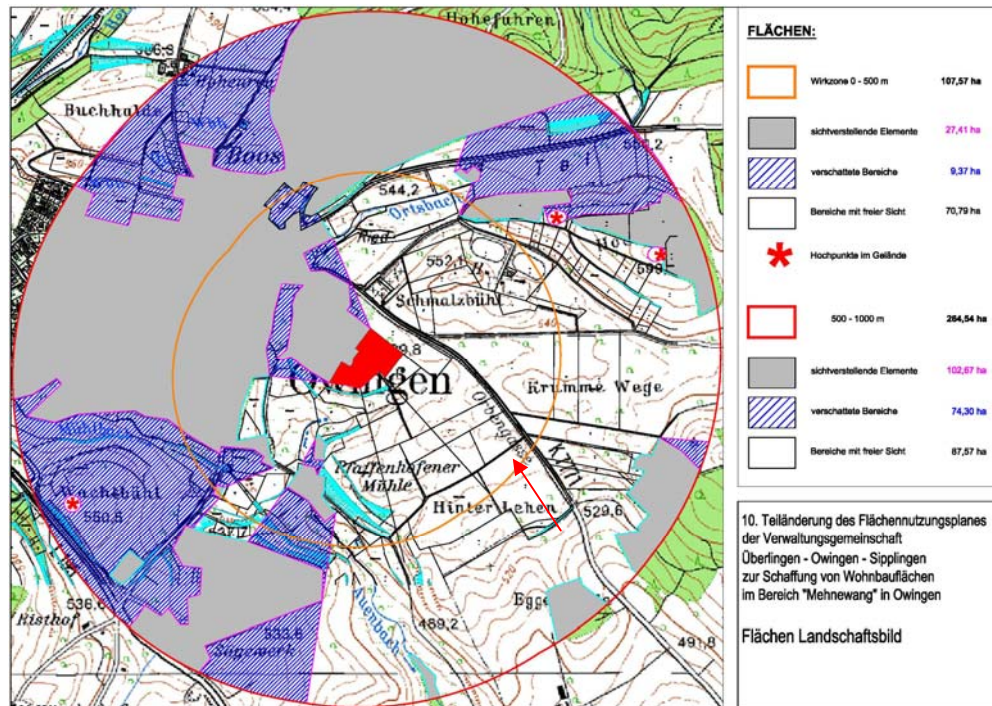
Planung

Es soll ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Mit dem dritten Bauabschnitt verschiebt sich der unbebaute Ortsrand Osten.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Ermittlung des Eingriffs in das Schutzgut 'Landschaftsbild' erfolgt nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg.

Vorgabe: Sonstige Baugebiete ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 qm - entspricht Eingriffstyp 3.



Flächen Schutzgut Landschaftsbild (ohne Maßstab)

Wirkzonen I und II (gerundet)

- Wirkraum gesamt: - 372 ha
- Verschattung: - 84 ha
- Sichtverstellende Flächen: - 130 ha
- Beeinträchtigte Fläche gesamt: - 158 ha

Tab. 1: Bewertung des Landschaftsbildes

	Beeinträchtiger Raum	Bewertung Raumeinheiten	Wahrnehmungskoeffizient	Erheblichkeitsfaktor	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang in Biotopwertpunkten
Zone I (500 m)	70,79 ha	3	0,1	0,5	0,1	$707.900 \times 3 \times 0,1 \times 0,5 \times 0,1 = 3.540 \text{ BWP}$
Zone II (1.000 m)	87,57 ha	4	0,05	0,4	0,05	$875.700 \times 4 \times 0,05 \times 0,4 \times 0,05 = 3.503 \text{ BWP}$
Gesamt	158,36 ha					7.043 BWP

Begründung der Raumeinheiten:

Die Wirkzone I wird in erster Linie von dörflichen Siedlungsstrukturen, in der unbebauten Landschaft am Ortsrand. In Wirkzone II dominieren ebenfalls dörfliche Strukturen und relevante Landschaftsstrukturen sind noch meist deutlich erkennbar. Die Landschaft ist nahezu vollständig durchwanderbar.

Begründung zur Wahl des Erheblichkeitsfaktors:

Der Eingriff bewirkt eine Verstärkung der Überprägung der Landschaft im Bereich des vorhandenen Wohnbietetes. Infolge der Einbindung in die Landschaft und der vorgegebenen 'kleinkörnigen' Baustruktur kann von einer insgesamt mittleren Empfindlichkeit ausgegangen werden. Mit abnehmender Entfernung (Wirkungszone II) relativieren sich die Auswirkungen.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes in das Landschafts-/Ortsbild tragen bei:

- Erhalt unbebauter Flächen zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Biotop Nr. 181214355375 'Magerrasen und Hecke 'Mußhütte' östlich Owingen'
- Erhalt einer südlich des Plangebietes gelegenen Obstwiese
- Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen durch Lichteffekte.

Festsetzungen im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens:

- Anordnung der überbaubaren Flächen / Baufenster so, dass eine Mindest - Freiraumstruktur mit Pflanzgeboten gesichert wird,
- Begrünungsmaßnahmen im Osten und Norden des Plangebietes
- Begrenzung der Gebäudehöhe
- Pflanzgebote für private Baugrundstücke

Festsetzungen zur Gebäudegestaltung im Rahmen örtlicher Bauvorschriften:

Festsetzung geneigter Dächer

- Beschränkung von Dach- und Fassadenfarben und –materialien
- Beschränkung von Werbeanlagen

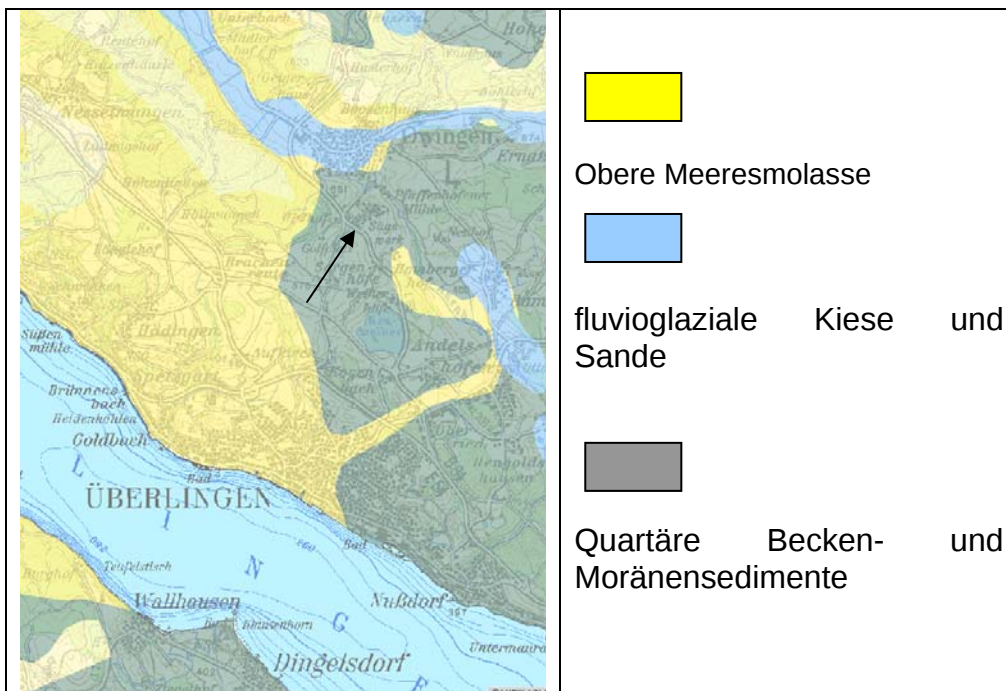
Zum Ausgleich des Eingriffes sind im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Flora/Fauna Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild verursachen ein überschlägiges Biotopwert-Defizit von ca. 7.000 Biotopwertpunkten.

2.1.2 Boden

Bestand

Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich weitgestufter Moränensedimente der Würm-Eiszeit.



Geologische Karte, Quelle LUBW

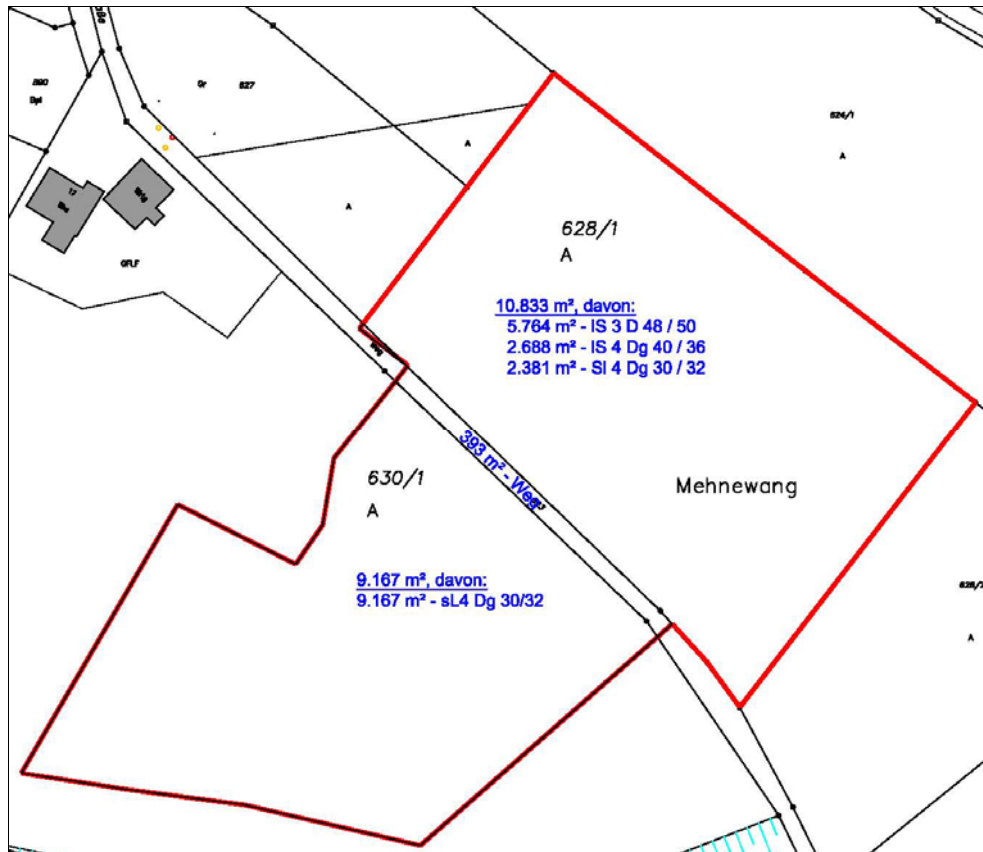
Das Plangebiet ist derzeit weitgehend unversiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt.

Der Boden wurde nach der Reichsbodenschätzung entsprechend dem Leitfaden des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg (Heft 31) bewertet. Demnach finden sich im Plangebiet:

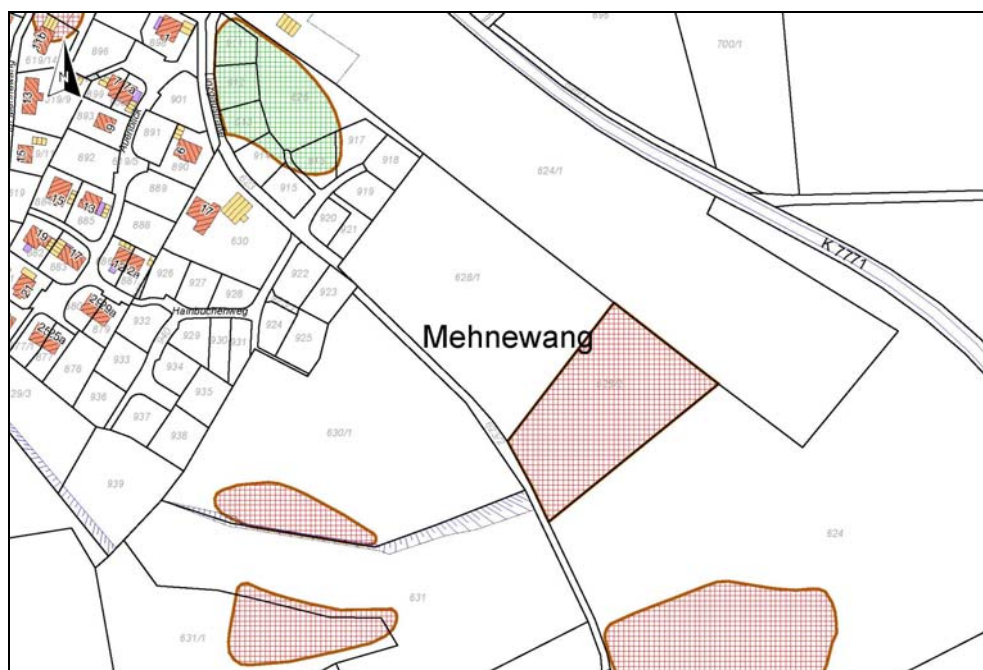
- Ackerland: lehmiger Sand, Zustandsstufe 3 und 4, Bodenzahl 40 bis 48
- Ackerland: anlehmiger Sand, Zustandsstufe 4, Bodenzahl 30
- Ackerland: sandiger Lehm, Zustandsstufe 4, Bodenzahl 30

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich Auffüllungen, die allerdings größtenteils außerhalb der geplanten Bauflächen liegen. Dabei handelt es sich um ehemalige Kiesgruben, die vermutlich teilweise mit Hausmüll verfüllt wurden.

Die Flächen gliedern sich wie folgt:



Lageplan mit Bodenwerten (ohne Maßstab)



Lageplan der Auffüllungen (ohne Maßstab)

Bewertung Boden im Bestand

Fl.St.Nr	Fläche m ²	Klassen- zeichen	Bodenfunktionen			Wertstufe (Gesamt- bewertung der Böden)	Biotopwert punkte	Bilanzwert (Punkte)
			Natürliche Boden- fruchtbarkeit	Ausgleichs- körper im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe			
628/1	5.764	IS 3 D 48/50	2	3	2	2,333	9,332	53.790
	2.688	IS 4 Dg 40/36	2	2	2	2	8	21.504
	2.381	SI 4 Dg 30/32	1	3	1	1,666	6,664	15.867
623/2	393	Weg	1	1	1	1	4	1.572
630/1	9.167	sL4 Dg 30/32	1	2	3	2	8	73.336
Gesamt	20.393							166.069

Planung

Durch die geplante Bebauung und Ausweisung von Verkehrsflächen entsteht durch die Versiegelung ein voraussichtlicher Eingriff in das Schutzgut Boden im nachfolgend dargestellten Umfang:

Vollständig versiegelte Flächen

Verkehrsfläche	- 3.060 m ²
WA 14.273 m ² x GRZ 0,30	- 4.282 m ²
50% x 4.282 m ²	- 2.141 m ²
	9.483 m²

Rasenflächen / Gärten

14.273 m ² - 6.423 m ²	7.850 m²
Grünflächen	3.060 m²
Gesamt:	20.393 m²

Damit verliert der Boden auf einer Fläche von ca. **9.500 m²** seine natürlichen Funktionen als:

- Lebensraum für Bodenorganismen
- Standort für Kulturpflanzen
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt
- Filter und Puffer für Schadstoffe

Bewertung von Boden und Grundwasser nach dem Eingriff

Bewertungs- klasse für die Boden- funktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Biotopwert- punkte	Fläche (m ²)	Bilanzwert (Punkte)
2 – 3 – 2	2,333	9,332	3.140	29.302
2 – 2 – 2	2	8	1.481	11.848
1 – 3 – 1	1,666	6,664	1.303	8.683
1 – 2 – 3	2	8	4.986	39.888
0	0	0	9.483	0
Gesamt			20.393	89.721

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Minimierung des Eingriffes sind im Bebauungsplanverfahren folgende Punkte zu berücksichtigen:

- möglichst sparsamer Umgang mit den knappen Bauflächen, Ausweisung kleinerer Baugrundstücke
- Ausweisung von Grünflächen
- Erhalt der Topographie
- Herstellung von Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen mit wasser-durchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wasser-gebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster)
- Vorlage eines Bodenverwertungskonzeptes mit dem Bauantrag
- Lagerung von Oberboden und Aushub nur innerhalb des Plangebietes, Abtragung + Lagerung gem. DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten)
- genauere Erkundung der vorhandenen Auffüllungen, ggfs. Erarbeitung eines Entsorgungs- und / oder Sanierungskonzeptes in Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis.

Die Ausweisung des Baugebietes verursacht durch Überbauung und Versiegelung ein überschlägiges Biotopwert-Defizit von ca. 76.350 Biotopwertpunkten.

Der genaue Ausgleichsbedarf wird im Bebauungsplanverfahren ermittelt.

2.1.3 Klima / Luft

Das Plangebiet in Owingen gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warmgemäßigten Regenklima der mittleren Breiten. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 – 9,0°, die mittlere Jahresniederschlagshöhe bei 850 – 900 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Das Plangebiet trägt derzeit auf den nicht bebauten Flächen zur Kaltluftproduktion bei, die entsprechend der Topographie nach Süden abfließt.

Aufgrund

- der angrenzenden, freien Landschaft
- der Topographie
- der Hauptwindrichtung und
- der geringen Größe

hat das Plangebiet allerdings keine erhebliche Bedeutung für das Lokalklima im Siedlungsraum.

Planung

Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung reduzieren die Kaltluftbildung. Durch Wegfall der Vegetation wird in die Frischluftbildung eingegriffen. Die durch Bebauung und Erschließung versiegelte Fläche erhöht die Wärmeabstrahlung.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

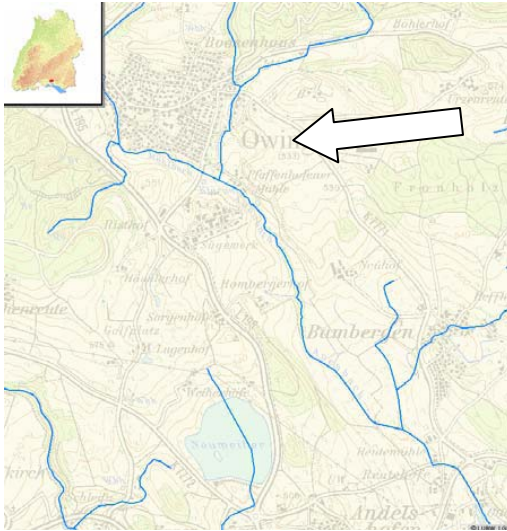
Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffes tragen folgende Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren bei:

- Ausweisung von Grünflächen
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

Der Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft kann über die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild und Flora/Fauna ausgeglichen werden.

2.1.4 Wasser

Bestand



Quelle: LUBW

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Südlich des Plangebietes verläuft der Auenbach, der von der Planung nicht berührt ist.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die mittlere Jahresniederschlagshöhe liegt bei 850 - 900 mm. Die nicht überbauten Flächen dienen der Grundwasser-Neubildung sowie als Filter für Schadstoffe. Anfallendes Niederschlagswasser wird gepuffert und verzögert abgeleitet.

Planung

Durch die Flächenversiegelung reduzieren sich die Grundwasser-Neubildung und die Funktion als Filter für Schadstoffe. Niederschlagswasser wird beschleunigt abgeleitet.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Der Ausgleich für das Schutzgut Wasser kann über die Maßnahmen zugunsten des Schutzgutes Boden erfolgen.

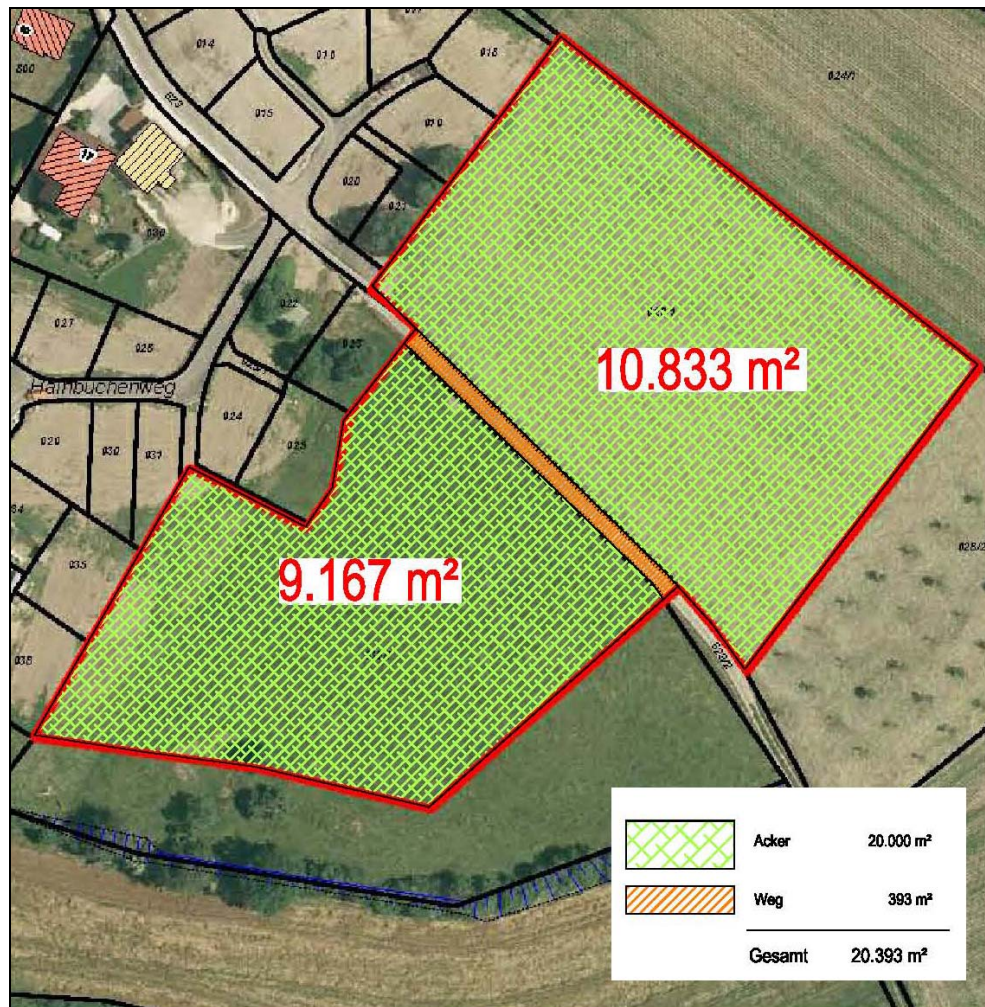
- Herstellung von Zufahrten, Zugängen und Parkplätze wasserdurchlässig (Schotterrasen, Rasenpflaster, Dränpflaster)
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer bei Garagen und Carports.

2.1.5 Flora/Fauna

Bestand

Biotopwert des Plangebietes im Bestand

Nr:	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	Bilanzwert (Punkte)
37.11	Acker	4	20.000	80.000
60.25	Grasweg	6	393	2.358
Gesamt			20.393	82.358



Flächen – Bestand (ohne Maßstab)

Planung

Vollständig versiegelte Flächen

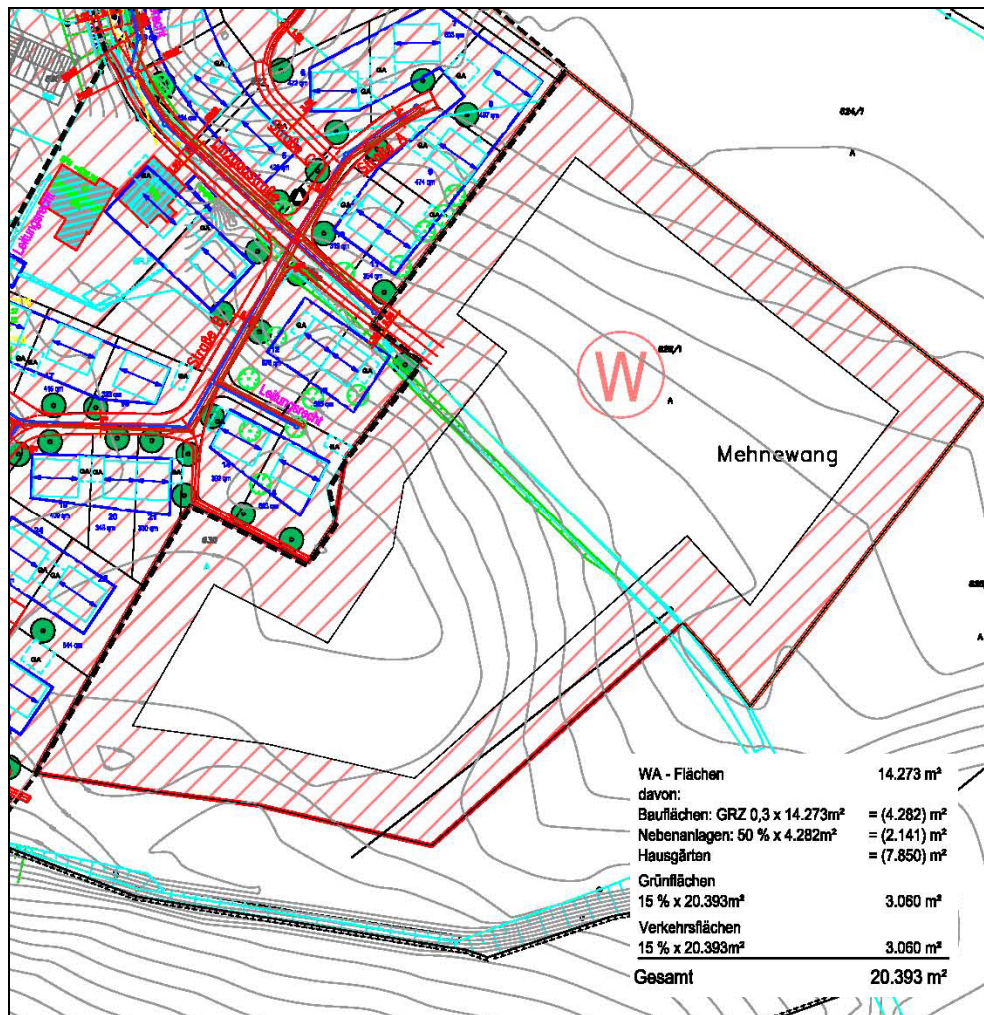
Verkehrsfläche	- 3.060 m ²
WA 14.273 m ² x GRZ 0,30	- 4.282 m ²
50% x 4.282 m ²	- 2.141 m ²
	<u>9.483 m²</u>

Rasenflächen

14.273 m ² - 6.423 m ²	7.850 m²
--	----------------------------

<u>Grünflächen</u>	3.060 m²
--------------------	----------------------------

Gesamt:	20.393 m²
----------------	-----------------------------



Flächen – Planung (ohne Maßstab)

Biotopwert des Plangebietes in der Planung

Nr:	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	Bilanzwert (Punkte)
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	3.060	39.780
45.10-45.30b	Einzelbäume - neu	6 x 78 x 30 ^{*1)}		14.040
60.10 60.21	Völlig versiegelte Flächen	1	9.483	9.483
60.60	Garten	6	7.850	47.100
Gesamt			20.393	110.403

^{*1)} = Grundwert x Stammumfang nach 25 Jahren Entwicklungszeit x Stückzahl

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffes tragen bei:

- Ausweisung von Grünflächen
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher (mindestens ein Laubbaum je Baugrundstück, zusätzliche Pflanzungen auf öffentlichen Flächen).

Die geplanten Maßnahmen führen zu einem Biotopwert-Überschuss von ca. 28.000 Biotopwertpunkten.

2.1.5.1 Besonders geschützte Arten

Im Plangebiet und seinem Umfeld gab es keinerlei Hinweise auf das Vorhandensein besonders oder streng geschützter Arten. Dies hängt mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen und dem Fehlen von Landschaftselementen zusammen. Bodenbrütende Arten konnten nicht festgestellt werden.

Das geschützte Biotop Nr. 181214355375 'Magerrasen und Hecke 'Mußhütte' östlich Owingen' ist jedoch ein wertvoller Lebens- und Nahrungsraum für Kleinsäuger, Insekten und die Avifauna. Es dient darüber hinaus als potentielle Leitstruktur für Fledermäuse. Potentielle Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb (Ablagerungen etc.) sind nicht auszuschließen.

Vermeidung, Minimierung

- Schutzmaßnahmen (Absperrungen) für das Biotop während der Bauzeit
- Einhaltung entsprechender, extensiv genutzter Abstandsflächen zwischen Bebauung und Biotop als offene Wiesenflächen
- Außenbeleuchtungen vom Biotop weg gerichtet, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtkörper.

Bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen ist nicht von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG auszugehen.

2.1.6 Bevölkerung

Bestand

Das Plangebiet wird als Teil der vielfältig strukturierten Landschaft wahrgenommen. Der Weg, der als Verlängerung der Linzgaustraße nach Südosten führt, ist Teil eines Wegenetzes und wird als Spazier- und Wanderweg genutzt.

Planung

Durch die Planung verschiebt sich der Ortsrand nach Südosten. Die Erlebniswirkung der Landschaft wird reduziert.

Die Wegeverbindung bleibt erhalten. Es entstehen Bauplätze für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser in einer bevorzugten Lage mit einem attraktiven Wohnumfeld.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Vermeidung und Minimierung erfolgen durch Maßnahmen zugunsten des Schutzgutes Landschaftsbild:

- Einbindung des Plangebietes in die Landschaft durch die Ausweisung von Grünflächen und Pflanzgebieten
- Festsetzungen zur Gebäudehöhe und -gestaltung
- Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen durch Lichteffekte.

2.1.7 Energienutzung

Die Nutzung regenerativer Energien kann unter Berücksichtigung der nachstehend genannten Punkte im Plangebiet ohne Einschränkungen erfolgen:

- Orientierung der Baufenster bevorzugt nach Süden
- Ausweisung von Baufenstern und Pflanzgeboten so, dass keine Verschattungseffekte entstehen
- Berücksichtigung ausreichender Erschließungsflächen für die Andienung von regenerativen Energieträgern(Holzhackschnitzel, Pellets).

2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Von der Planung sind keine Kulturgüter betroffen. Als Sachgüter sind die anstehenden Böden zu bewerten, die aufgrund der Überbauung und Versiegelung beeinträchtigt werden.

2.1.9 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 7771. Lärmemissionen in das geplante Wohngebiet sind nicht auszuschließen. Genauere Untersuchungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes wird der zusätzliche Fahrverkehr zu Lärm- und Abgasemissionen führen, die durch entsprechende Maßnahmen der Verkehrsführung (kein Durchgangsverkehr, reduzierte Geschwindigkeiten) minimiert werden können.

Die ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Abfälle und Abwässer ist durch die ausreichend dimensionierte Erschließung des Plangebietes gewährleistet.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne das geplante Vorhaben würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es stünden jedoch keine Baugrundstücke zur Verfügung, da die Gemeinde Owingen derzeit keine Möglichkeit hat, diese an anderer Stelle auszuweisen.

2.3 Alternativenprüfung

Die eingehende Alternativenprüfung führte zum Ergebnis, dass die wenigen, im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen längerfristig nicht zur Verfügung stehen. Sie werden deshalb aus der FNP-Ausweisung herausgenommen. Flächen für die Innenentwicklung gibt es ebenfalls nur sehr begrenzt, sie reichen in keiner Weise aus, den tatsächlichen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Das Plangebiet stellt somit unter Berücksichtigung der bewerteten Schutzgüter die verträglichste Lösung dar, zumal es auf einer Gesamtkonzeption für das Wohngebiet 'Mehnewang' aus dem Jahr 2003 beruht.

2.4 Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Durch die vorliegende Planung entsteht ein rechnerischer Eingriff wie folgt:

Schutzgut Landschaftsbild Kompensationsbedarf = ca. - 7.000 Biotopwertpunkte

Schutzgut Boden Kompensationsbedarf = ca. - 76.350 Biotopwertpunkte

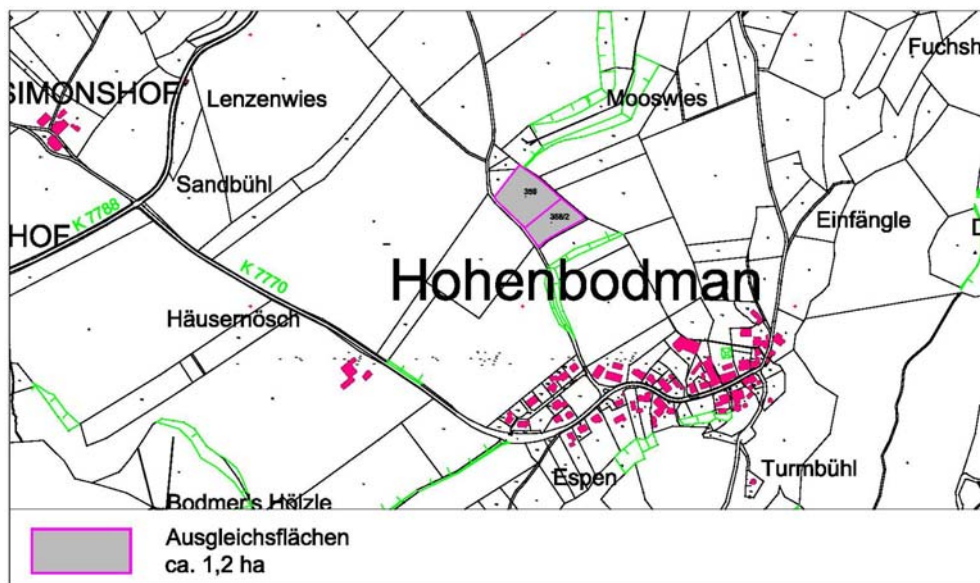
(Bestand 166.069 abzügl. Planung 89.721)

Schutzgut Flora + Fauna Überschuss = ca. + 28.000 Biotopwertpunkte

(Bestand 82.000 abzügl. Planung 110.000)

Kompensationsbedarf = 55.350 Biotopwertpunkte

Die Festlegung geeigneter Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Für außerhalb des Plangebietes gelegene Maßnahmen steht der Gemeinde ein Flächenpotential auf der Gemarkung Hohenbodman zur Verfügung.



Flächenpotential für Ausgleichsmaßnahmen auf der Gemarkung Hohenbodman (ohne Maßstab)

3.0 Zusätzliche Angaben

3.1 Prüfungsverfahren

Das Plangebiet wurde auf folgenden Grundlagen bewertet:

- Aussagen des Landesentwicklungsplanes
- Aussagen des Regionalplans
- Aussagen des Flächennutzungsplanes
- Reichsbodenschätzung
- Bewertungssystem der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Kontrollbegehungen und Bestandserfassung vor Ort.
-

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinde Owingen wird die Einhaltung der Festsetzungen des noch zu erstellenden Bebauungsplanes nach Inkrafttreten überprüfen. Dies gilt insbesondere für Umsetzung der Pflanzgebote, die Funktionsfähigkeit der Einrichtungen zur Regenwasser-Bewirtschaftung und für die Maßnahmen zum Schutz des südlich gelegenen Biotopes.

3.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Owingen plant die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes `Mehnewang` um einen dritten, ca. 2 ha großen Bauabschnitt, der im Osten direkt an die bestehende Bebauung anschließt. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Süden an ein geschütztes Biotop an. Die Erschließung erfolgt über die Linzgaustraße und deren Erweiterung in Richtung Südosten. Im Gegenzug zur Neuausweisung werden im Gewinn `Bergösch` ca. 0,5 ha, im Gewinn `Döbele` ca. 1,0 ha und im Gewinn `Mehnewang` ca. 0,3 ha Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan gestrichen.

Die Bewertung der Planung ergab, dass Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter `Landschaftsbild` und `Boden` zu erwarten sind. Für die Vermeidung, Minimierung und / oder den Ausgleich der Eingriffe sind Maßnahmen und Festsetzungen erforderlich, die im Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden. Sie betreffen insbesondere die Ausweisung von Grünflächen, die Festsetzung von Pflanzgeboten sowie Festsetzungen zur Kubatur und Gestaltung der geplanten Gebäude.

Der rechnerische Ausgleichsbedarf beträgt überschlägig ca. 55.000 Biotopwertpunkte und muss voraussichtlich außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die am Rand des Plangebietes vorhandenen Auffüllungen müssen noch genauer erkundet werden. Gegebenenfalls ist ein Entsorgungs- bzw. Sanierungskonzept zu erstellen.

Das südlich gelegene geschützte Biotop ist Lebens- und Nahrungsraum für geschützte Arten und ist vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen.

Die Nutzung regenerativer Energien ist im Plangebiet ohne Einschränkungen möglich.

Alternativen zur vorliegenden Planung wurden geprüft. Es zeigte sich, dass praktisch keine anderen Flächen für die Ausweisung von Baugrundstücken verfügbar sind und dass Maßnahmen der Innenentwicklung nur sehr begrenzt wirksam sein können. Die Erweiterung des Wohngebietes 'Mehnewang' stellt daher bei Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen und Festsetzungen eine verträgliche Lösung zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen dar.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

**Zusammenfassende Erklärung zur 10. Teiländerung
des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen – Owingen – Sipplingen
zur Schaffung von Wohnbauflächen im Bereich "Mehnewang" in Owingen**

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan (FNP) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen 'über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde'.

Ziele der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Ziel der Planung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen im Gewann 'Mehnewang' der Gemeinde Owingen. Das ca 2 ha große Plangebiet stellt die Erweiterung eines bestehenden, westlich angrenzenden Wohngebietes dar. Die Kompensation dieser Ausweisung erfolgt durch die Herausnahme von ca. 0,5 ha Wohnbauflächen aus dem FNP im Gewann 'Bergösch', die Herausnahme von ca. 1,0 ha Wohnbauflächen aus dem FNP im Gewann 'Döbele' und die Herausnahme von ca. 0,3 ha Wohnbauflächen aus dem FNP im Gewann 'Mehnewang'. Insgesamt werden 1,8 ha kompensiert, die verbleibenden 0,2 ha werden in Abstimmung mit der höheren Raumordnungsbehörde mit der Eigenschaft der Gemeinde Owingen als Siedlungsschwerpunkt (gemeinsam mit Überlingen) begründet. Die Planung steht Zielen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen.

Verfahrensablauf

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen hat am 07.08.2013 den Aufstellungsbeschluss zur 10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 16.09.2013 bis zum 15.10.2013, die der Träger öffentlicher Belange vom 12.09.2013 bis zum 18.10.2013. Die aus der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden am 11.03.2014 abgewogen, gleichzeitig erfolgte der Beschluss zur öffentlichen Auslegung. Diese fand vom 06.05.2014 bis zum 05.06.2014 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 22.04.2014 bis zum 05.06.2014. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und der Feststellungsbeschluss erfolgten am 30.09.2014.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden, Klima + Luft, Wasser, Flora + Fauna, Bevölkerung / Naherholung sowie geschützte Arten überschlägig ermittelt und bewertet. Erhebliche Eingriffe sind demnach insbesondere für das Schutzgut Boden durch die geplante Überbauung und die Anlage von Erschließungsflächen zu erwarten, während im Schutzgut Flora / Fauna Verbesserungen möglich sind. Die exakte Bilanzierung und Festlegung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

**Zusammenfassende Erklärung zur 10. Teiländerung
des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen – Owingen – Sipplingen
zur Schaffung von Wohnbauflächen im Bereich "Mehnewang" in Owingen**

Zur Minimierung der voraussichtlichen Eingriffe tragen folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen bei:

Landschaftsbild:

- Erhalt unbebauter Flächen zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Biotop Nr. 181214355375 'Magerrasen und Hecke 'Mußhütte' östlich Owingen',
- Erhalt einer südlich des Plangebietes gelegenen Obstwiese.

Festsetzungen im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens:

- Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen durch Lichteffekte,
- Anordnung der überbaubaren Flächen / Baufenster so, dass eine Mindest - Freiraumstruktur mit Pflanzgeboten gesichert wird,
- Begrünungsmaßnahmen im Osten und Norden des Plangebietes,
- Begrenzung der Gebäudehöhe,
- Pflanzgebote für private Baugrundstücke.

Festsetzungen zur Gebäudegestaltung im Rahmen örtlicher Bauvorschriften:

- Festsetzung geneigter Dächer.
- Beschränkung von Dach- und Fassadenfarben und -materialien.
- Beschränkung von Werbeanlagen.

Zum Ausgleich des Eingriffes sind im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Flora/Fauna Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Boden:

- möglichst sparsamer Umgang mit den knappen Bauflächen, Ausweisung kleinerer Baugrundstücke

Festsetzungen im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens:

- Ausweisung von Grünflächen,
- Erhalt der Topographie,
- Herstellung von Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster),
- Vorlage eines Bodenverwertungskonzeptes mit dem Bauantrag,
- Lagerung von Oberboden und Aushub nur innerhalb des Plangebietes, Abtragung + Lagerung gem. DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten),

**Zusammenfassende Erklärung zur 10. Teiländerung
des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen – Owingen – Sipplingen
zur Schaffung von Wohnbauflächen im Bereich "Mehnewang" in Owingen**

- genauere Erkundung der vorhandenen Auffüllungen, ggfs. Erarbeitung eines Entsorgungs- und / oder Sanierungskonzeptes in Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis.

Klima / Luft:

- Ausweisung von Grünflächen

Festsetzungen im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens:

- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

Der Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft kann über die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild und Flora/Fauna ausgeglichen werden.

Wasser:

Festsetzungen im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens:

- Herstellung von Zufahrten, Zugängen und Parkplätze wasserdurchlässig (Schotterrasen, Rasenpflaster, Dränpflaster),
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer bei Garagen und Carports.

Flora + Fauna:

Festsetzungen im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens:

- Ausweisung von Grünflächen,
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher (mindestens ein Laubbaum je Baugrundstück, zusätzliche Pflanzungen auf öffentlichen Flächen).

Geschützte Arten:

Im Plangebiet selbst ergaben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein geschützter Arten. Das südlich gelegene geschützte Biotop Nr. 181214355375 'Magerrasen und Hecke 'Mußhütte' östlich Owingen' ist jedoch ein wertvoller Lebens- und Nahrungsraum für Kleinsäuger, Insekten und die Avifauna. Es dient darüber hinaus als potentielle Leitstruktur für Fledermäuse. Es werden folgende Maßnahmen erforderlich:

- Schutzmaßnahmen (Absperrungen) für das Biotop während der Bauzeit,
- Einhaltung entsprechender, extensiv genutzter Abstandsflächen zwischen Bebauung und Biotop als offene Wiesenflächen,
- Außenbeleuchtungen vom Biotop weg gerichtet, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtkörper.

Bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

**Zusammenfassende Erklärung zur 10. Teiländerung
des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen – Owingen – Sipplingen
zur Schaffung von Wohnbauflächen im Bereich "Mehnewang" in Owingen**

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die während der Offenlagen und Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in Synopsen zusammengefasst und dem gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft sowie dem Gemeinderat mit Abwägungsvorschlägen vorgelegt. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Gemeinde Owingen vom **Landratsamt Bodenseekreis** aufgefordert, Potentiale der Innenentwicklung zu prüfen. Dies ist jedoch schon im Rahmen der Gemeindeentwicklungsplanung 'Owingen 2025' geschehen. Dabei hat sich gezeigt, dass für die Innenentwicklung nur sehr begrenzt Flächen zur Verfügung stehen. Im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet die Gemeinde jedoch auf drei im FNP ausgewiesene Flächen am Ortsrand und trägt so zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Zu den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wurde darauf hingewiesen, dass externe Ausgleichsflächen Bestandteil einer Gesamtkonzeption sein sollen. Es erfolgte außerdem der Hinweis dass sich im Plangebiet und seinem Umfeld mehrere mutmaßliche Altablagerungen befinden, die durch eine Baugrunduntersuchung erkundet werden sollten. Dies wird im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens geschehen.

Seitens der Belange der Landwirtschaft wurde angeregt, einen flächenschonenderen Ausgleich zu prüfen. Anstatt intensives Grünland zu extensivieren oder evtl. mit Streuobstbäumen zu bepflanzen, wird empfohlen, nach Möglichkeiten z. B. bereits bestehende Biotope zu erweitern oder aufzuwerten. Hierzu stellt die Gemeinde fest, dass Ausgleichsmaßnahmen zur Bildung eines 'grünen' Ortsrandes im Nahbereich des Plangebietes und möglicherweise auf gemeindeeigenen Flächen in Hohenbodman realisiert werden sollen.

Das Regierungspräsidium Tübingen wies zu den Belangen der Raumordnung drauf hin, dass der Flächenverbrauch in allen Landesteilen reduziert werden soll. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächensparend wie möglich erfolgen. Es stimmt der Entwicklung des Baugebiets „ Mehnewang“ unter der Bedingung zu, dass die entsprechende Kompensation von Wohnbauflächen erfolgt. Diese Kompensation erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung durch die Streichung von drei Teilflächen.

Zum Thema Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gefordert. Wenn diese vorliegt, soll das Regierungspräsidium nochmals beteiligt werden. Diese Prüfung hat stattgefunden, „mit dem Ergebnis,

**Zusammenfassende Erklärung zur 10. Teiländerung
des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen – Owingen – Sipplingen
zur Schaffung von Wohnbauflächen im Bereich "Mehnewang" in Owingen**

dass es im direkten Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Arten gibt, während das südlich angrenzende Biotop einen wertvollen Lebensraum darstellt, in dem auch geschützte Arten vermutet werden können. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Festsetzungen zum Schutz dieses Biotops getroffen werden.

Weitere Hinweise des Regierungspräsidiums betrafen die archäologische Denkmalpflege. Sie werden in den zu erstellenden Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen der Offenlage stellte das **Landratsamt Bodenseekreis** fest, dass gegen die Durchführung der Planung keine Bedenken bestehen. Allerdings kann eine Vereinbarkeit der vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege noch nicht erkannt werden. Hier weist die Gemeinde auf das erforderliche Bebauungsplanverfahren hin, in dessen Rahmen die Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert werden sollen.

Das Landratsamt wies weiterhin darauf hin, dass das Plangebiet derzeit als Grünland und nicht, wie in der Begründung dargelegt, als Acker genutzt wird. Die Gemeinde Owingen stellt hierzu fest, dass die Flächen im aktuellen Liegenschaftskataster als Acker eingestuft sind. Wenn diese Flächen für eine begrenzte Zeit auch als Grünland genutzt werden, kann die Einstufung als Acker beibehalten werden, nicht jedoch, wenn die Grünlandnutzung in einem zusammenhängenden Zeitraum von 5 Jahren erfolgt ist, dann greift das Grünland-Umbruchverbot. In diesem Fall müsste die Einstufung als Grünland erfolgen, was zu einem höheren Ausgleichsbedarf führen würde. Die Dauer der Grünlandnutzung wird überprüft, dauert sie schon seit mindestens 5 Jahren, werden die Einstufung und die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Bebauungsplanverfahren korrigiert.

Der Themenkomplex des Artenschutzes sollte lt. Landratsamt auf der Ebene des Bebauungsplanes nochmals überprüft werden. Die Bewertung des Eingriffs in das Schutzgutes Boden im Umweltbericht wurde kritisiert und entsprechend korrigiert.

Vom Regierungspräsidium Tübingen wurde nochmals das Thema Artenschutz angesprochen und festgestellt, dass kein Umweltbericht vorliege. Hierbei handelte es sich offensichtlich um einen Irrtum, in einem Telefonat mit dem Regierungspräsidium wurde vereinbart, dass die Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes einen entsprechenden Hinweis zum Artenschutz enthalten solle und vertiefende Aussagen im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgen können.

Das Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau – stellte fest, dass bei den von der Planung betroffenen Gebieten im Vorfeld von Bauvorhaben besonders auf die Verbreitungsbereiche junger, ggf. organischer Talfüllungen und Abschwemmmassen sowie auf Ausstrichbereiche von

**Zusammenfassende Erklärung zur 10. Teiländerung
des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen – Owingen – Sipplingen
zur Schaffung von Wohnbauflächen im Bereich "Mehnewang" in Owingen**

rutschungsanfälligen Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse des Tertiärs zu achten ist. In den genannten Fällen kann es zu Erschwernissen in der Erschließung und Bebauung kommen. Die Gemeinde Owingen wird begleitend zum Bebauungsplan ein Baugrundgutachten erstellen lassen und den künftigen Grundstückseigentümern zur Verfügung stellen.

Von den übrigen Trägern öffentlicher Belange, den Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie den Nachbargemeinden gab es keine Stellungnahmen, die auf die Inhalte der vorliegenden Planung Einfluss gehabt hätten.

Planungsalternativen

Bereits seit dem Jahr 2003 liegt der Gemeinde Owingen ein städtebauliches Entwicklungskonzept vor, in dem der Bereich 'Mehnewang' als Wohnbau-Schwerpunkt ausgewiesen ist. Die ersten beiden Bauabschnitte wurden mittlerweile realisiert und sind nahezu vollständig bebaut. Der Gemeinde stehen derzeit keine anderen Flächen zur Verfügung, drei kleinere Ausweisungen im Flächennutzungsplan werden im Rahmen der vorliegenden Planung gestrichen, weil sie mittelfristig nicht zur Verfügung stehen und der Kompensation für die Neuausweisung dienen. Innerörtliche Potentiale gibt es nur sehr begrenzt und sind teilweise auch ausgeschöpft (z. B. Bauhof-Areal im Ortskern). Der Verzicht auf die vorliegende Planung (O-Variante) hat also zur Folge, dass die Gemeinde keine Bauplätze mehr zur Verfügung stellen kann. Die Planung dient zur Sicherung der Eigenentwicklung und der vorhandenen Infrastruktur und trägt dem anhaltenden Bedarf nach Baugrundstücken Rechnung. Darüber hinaus übernimmt Owingen eine Entlastungsfunktion für die Seeufer-Gemeinden, insbesondere für Überlingen. Zur vorliegenden Planung gibt es daher keine Alternativen.

Fazit

Die vorliegende Planung stellt die Realisierung eines weiteren Abschnitts des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 'Mehnewang' dar. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und umweltbezogenen Aspekte hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft die unterschiedlichen Belange abgewogen und ist zum Ergebnis gekommen, dass die Planung eine verträgliche Siedlungsentwicklung darstellt und den Zielender Gemeinde Owingen entspricht. Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft hat daher am 30.09.2014 den Feststellungsbeschluss zur 10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes gefasst.