

**Flächennutzungsplan
der Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen – Owingen – Sipplingen
- 3. Teiländerung -
(Stand September 2005)**

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen - 3. Teiländerung -

1.0 Lage + räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich liegt nordwestlich der Ortslage des Überlinger Teilortes Deisendorf und östlich des Gewerbegebietes „Oberried“ und des Gewerbe-, Schul- und Sondergebietes „Rengoldshausen“.

Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,2 ha und wird begrenzt

- im Norden von dem Gewerbebetrieb „Ziegelei Ott“,
- im Süden + Südwesten von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die eine Zäsur zwischen der Ortslage von Deisendorf und dem Weiler „Ziegelei“ bilden,
- im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Landesstrasse L 200a (Überlingen – Salem) quert das Plangebiet in West- Ost-Richtung.

Die Erschließung erfolgt über die Landesstrasse L 200a und den Andelshofer Weg, der von der Landesstrasse abzweigt.

2.0 Anlass der Planung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen sind im Teilort Deisendorf in der Ortslage Wohnbau- und Mischbauflächen ausgewiesen. Sie umfassen im Wesentlichen den Bestand und eine Erweiterungsfläche nördlich des Wohngebietes „Dorfhalde / Riedhalde / Gehren“. Die Festsetzungen im Bereich des Weilers „Ziegelei“ beschränken sich auf die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche für den Bestand der alteingesessenen Ziegelei und einer kleinen forstwirtschaftlichen Fläche zwischen Ziegelei und Landesstrasse 200a. Alle weiteren Gebäude des Weilers liegen im Aussenbereich.

Der Weiler „Ziegelei“ in Deisendorf entstand ursprünglich durch die Ansiedlung des Ziegeleibetriebes und den damit verbundenen Bau von Betriebswohnungen. In den vergangenen Jahrzehnten wurden weitere Bauvorhaben realisiert, aufgrund struktureller Veränderungen werden die früheren Betriebswohnungen auch von nicht Nicht-Betriebsangehörigen bewohnt.

In den Planungen der Stadt Überlingen sollte sich die Eigenentwicklung des Teilortes Deisendorf auf die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Dorfhalde / Riedhalde / Gehren“ beschränken. Nachdem nun Bauwünsche von 4 langjährig im Weiler „Ziegelei“ ansässigen Familien vorliegen, stellt sich die Frage nach dem Umgang mit dieser Splittersiedlung insgesamt.

Die Bebauung weiterer Flächen ohne Einbindung in eine längerfristige Konzeption würde dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen. Deshalb wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen - 3. Teiländerung -

3.0 Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Bodensee-Oberschwaben ist das Plangebiet – wie auch der gesamte Teilort Deisendorf – als „schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft“ = regional bedeutsames Wasserschutzgebiet dargestellt. Weitere Schutzkategorien und regionale Grünzüge sind nicht betroffen.

3.1 Altlasten

Auf Teilen der Grundstücke Fl.St. Nr. 179/1, 179/5 und 179/8 erstreckt sich die Altablagerung „Nonnenhölzle“ (Objekt-Nr. 01531). Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Lehmgrube, die Ende der 1950er Jahre verfüllt und planiert wurde. Die der Bodenschutzbehörde vorliegenden Erkenntnisse lassen keine Gefährdung der Umwelt vermuten. Die Fläche ist im zeichnerischen Teil durch Planzeichen gekennzeichnet.

4.0 Planung

4.1 Bauflächen

Das Plangebiet wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit können die in erheblicher Zahl vorhandenen innerörtlichen Baulücken geschlossen werden. Es wird die unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angestrebte Innenentwicklung gefördert. Flächen im Anschluss an die vorhandene Bebauung werden nur insoweit in die Ausweisung einbezogen, als sie zur Bildung bzw. Schließung des Ortsrandes erforderlich sind.

4.2 Landschaftliche Einbindung

Prägende Elemente der vielgestaltigen Kulturlandschaft, z.B. Streuobstwiesen, werden durch die vorliegende Planung nicht bzw. nur in geringem Umfang beeinträchtigt. Um die Siedlung jedoch harmonisch in die umgebende Landschaft einzubinden, sind die an die Wohnbauflächen angrenzenden Bereiche als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Hier werden die insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen realisiert.

4.3 Land- und Forstwirtschaft

Durch die Beschränkung der Ausweisung auf die vorhandene Siedlungsstruktur und unmittelbar angrenzender Bereiche werden landwirtschaftliche Nutzflächen nur in geringem Umfang in Anspruch genommen.

Die zwischen der Ziegelei Ott und der Landesstrasse 200a gelegene forstwirtschaftliche Fläche wird nach Süden hin etwas reduziert. Es wird an anderer Stelle ein Ausgleich gem. Landeswaldgesetz erforderlich.

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen
- 3. Teiländerung -

4.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandene Landesstrasse 200a und den Andelshofer Weg. Der Ausbaustandard beider Strassen ist ausreichend. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Es ist der Anschluss an das ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz geplant.

Anfallendes Oberflächenwasser wird über Retentions- und Versickerungsmulden, die im Plangebiet herzustellen sind, versickert.

Eine schadlose Versickerung im Sinne der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird im Rahmen der weitergehenden Planungen sichergestellt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

5.0 Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss
2. Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses
3. Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belangen (§ 4 Abs. 1 BauGB).....
5. Offenlagebeschluss
6. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
7. Feststellungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes.....

Überlingen, den.....
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen – Owingen - Sipplingen

Der Vorsitzende (Volkmar Weber, Oberbürgermeister)

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen - 3. Teiländerung -

Hinweise:

1. Wasserwirtschaft

Der Bebauungsplan befindet sich in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Nussdorf“. Die Schutzgebietsverordnung vom 18.12.1992 ist zu beachten.

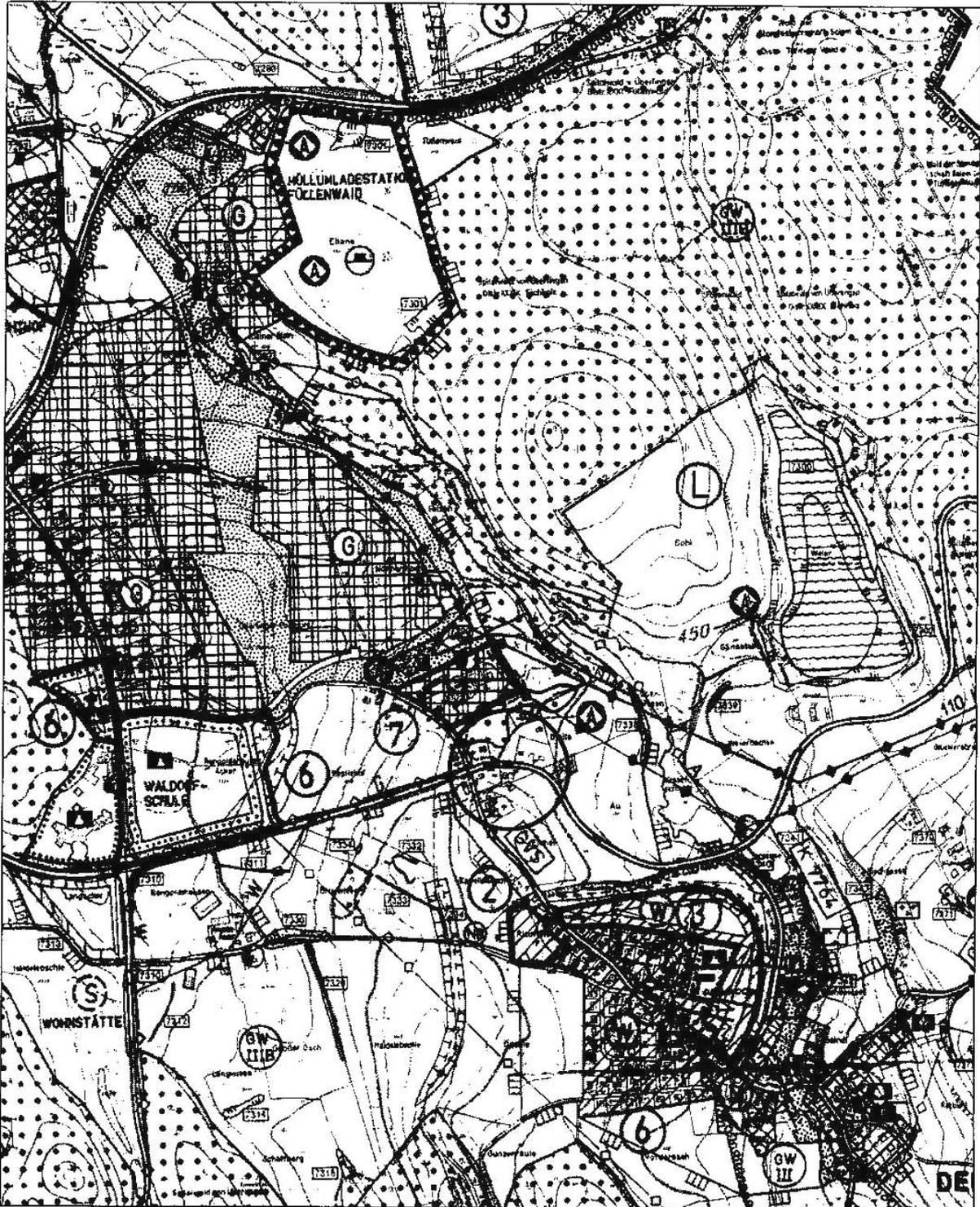
2. Altlasten

Es wird auf einen altlastenverdächtigen Bereich gem. HISTE B („Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen“) auf Teilen der Grundstücke Fl.St.Nr. 179/1, 179/5 und 179/8 hingewiesen. Es handelt sich um eine ehemalige Lehmgrube, die Ende der 1950er Jahre verfüllt und planiert wurde. Die der Bodenschutzbehörde vorliegenden Erkenntnisse lassen keine Gefährdung der Umwelt vermuten.

3. Archäologische Denkmalpflege

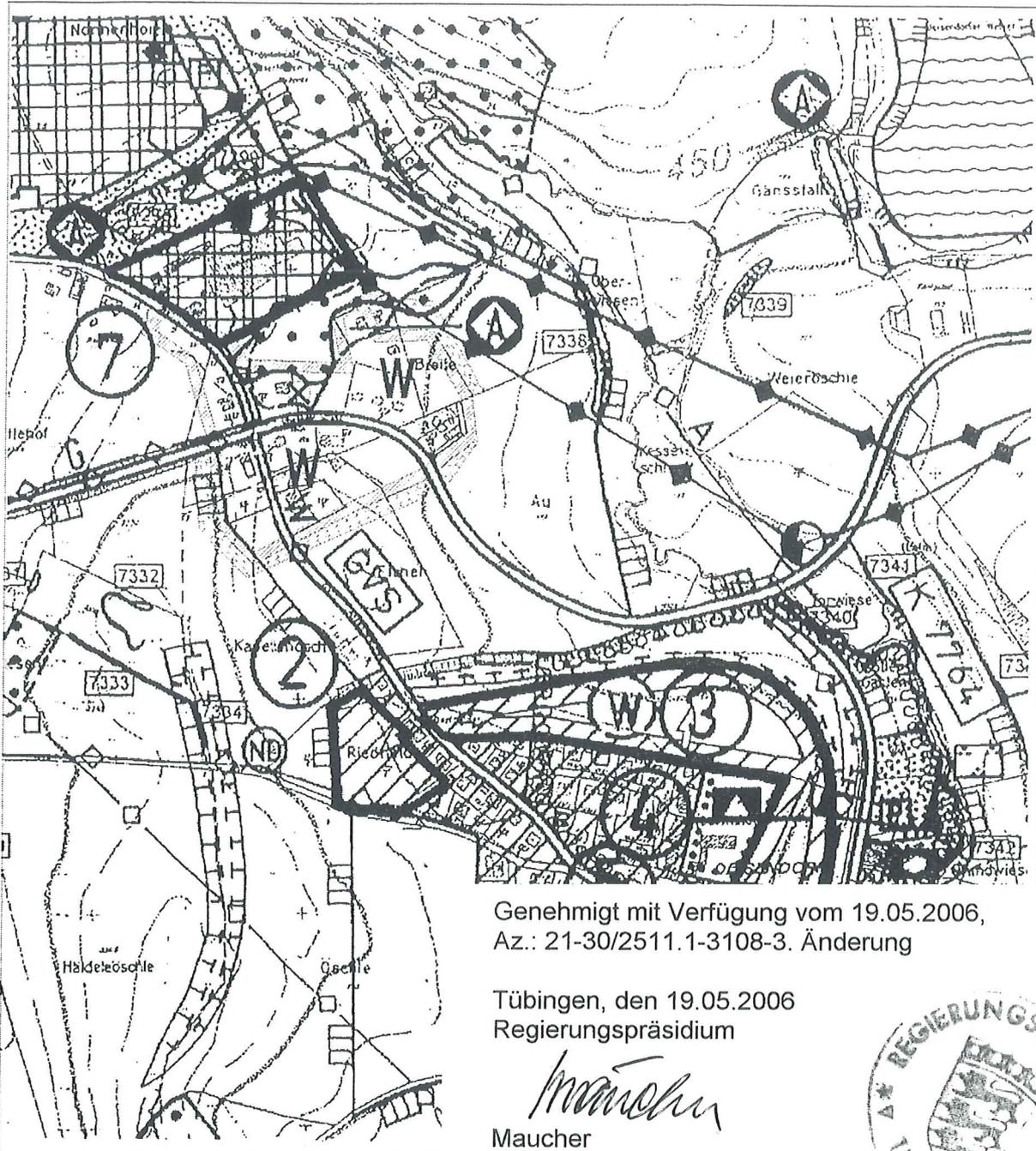
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen
- 3. Teiländerung -



**Auszug aus dem seit 1998 rechtswirksamen
Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen - Owingen - Sipplingen
M 1 : 10 000**

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen
- 3. Teiländerung -



Genehmigt mit Verfügung vom 19.05.2006,
Az.: 21-30/2511.1-3108-3. Änderung

Tübingen, den 19.05.2006
Regierungspräsidium

Maucher
Maucher



 Geplante Wohnbauflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft (Ausgleichsflächen)
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 2a BauGB)

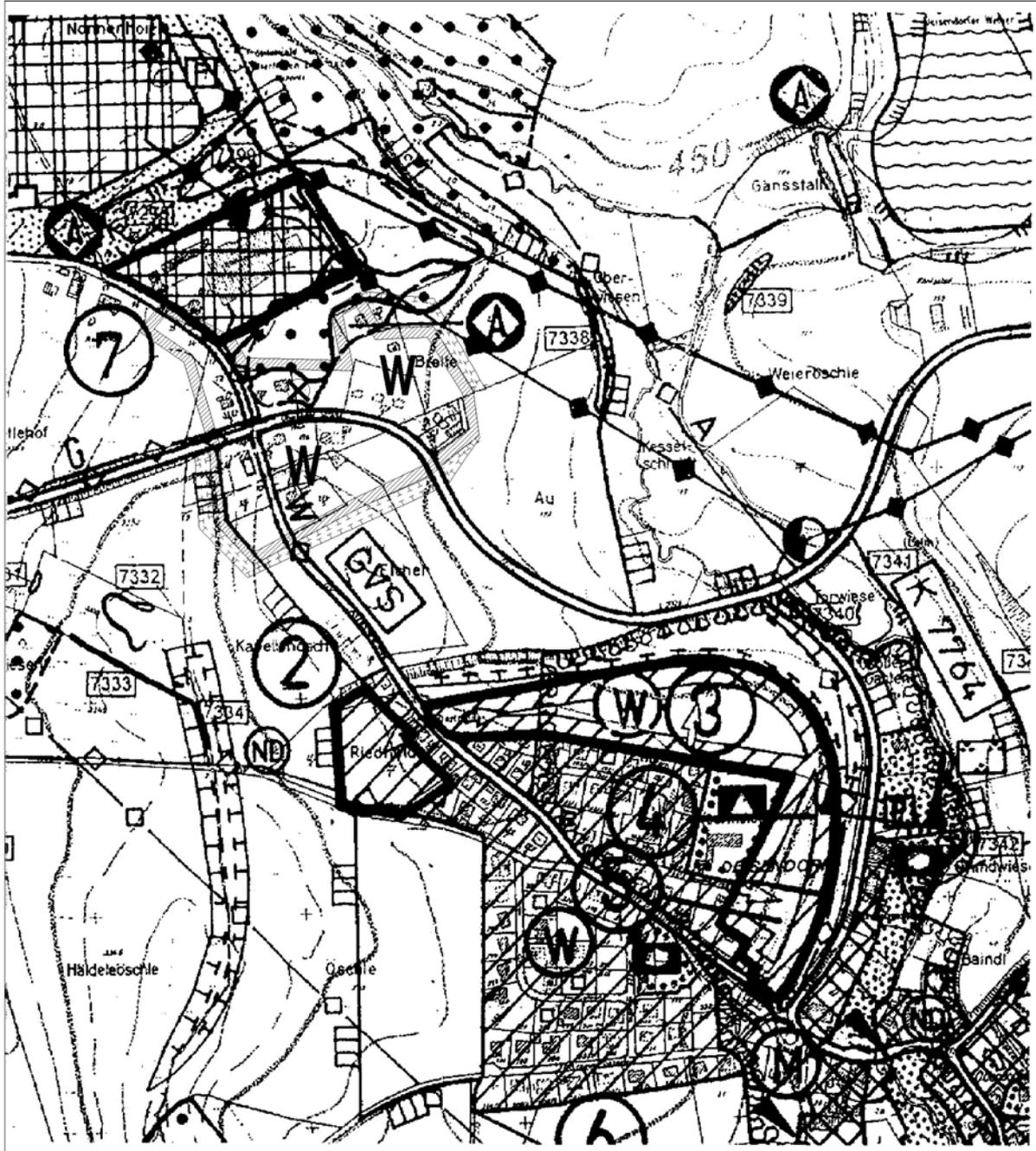
Flächennutzungsplan
der Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen - Owingen - Sipplingen
im Bereich "Deisendorf"
- 3. Teiländerung -
M 1 : 5000
(Stand September 2005)

 Lage von Flächen, deren Böden erheblich
mit umweltgefährdenden Stoffen belastet
sind
(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)



→ Auszug aus der Vorlage für den
gemeinsamen Ausdruck

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen
- 3. Teiländerung -



 Geplante Wohnbauflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft (Ausgleichsflächen)
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 2a BauGB)

**Flächennutzungsplan
der Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen - Owingen - Sipplingen
im Bereich "Deisendorf"
- 3. Teiländerung -
M 1 : 5000**

 Lage von Flächen, deren Böden erheblich
mit umweltgefährdenden Stoffen belastet
sind
(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

(Stand September 2005)

