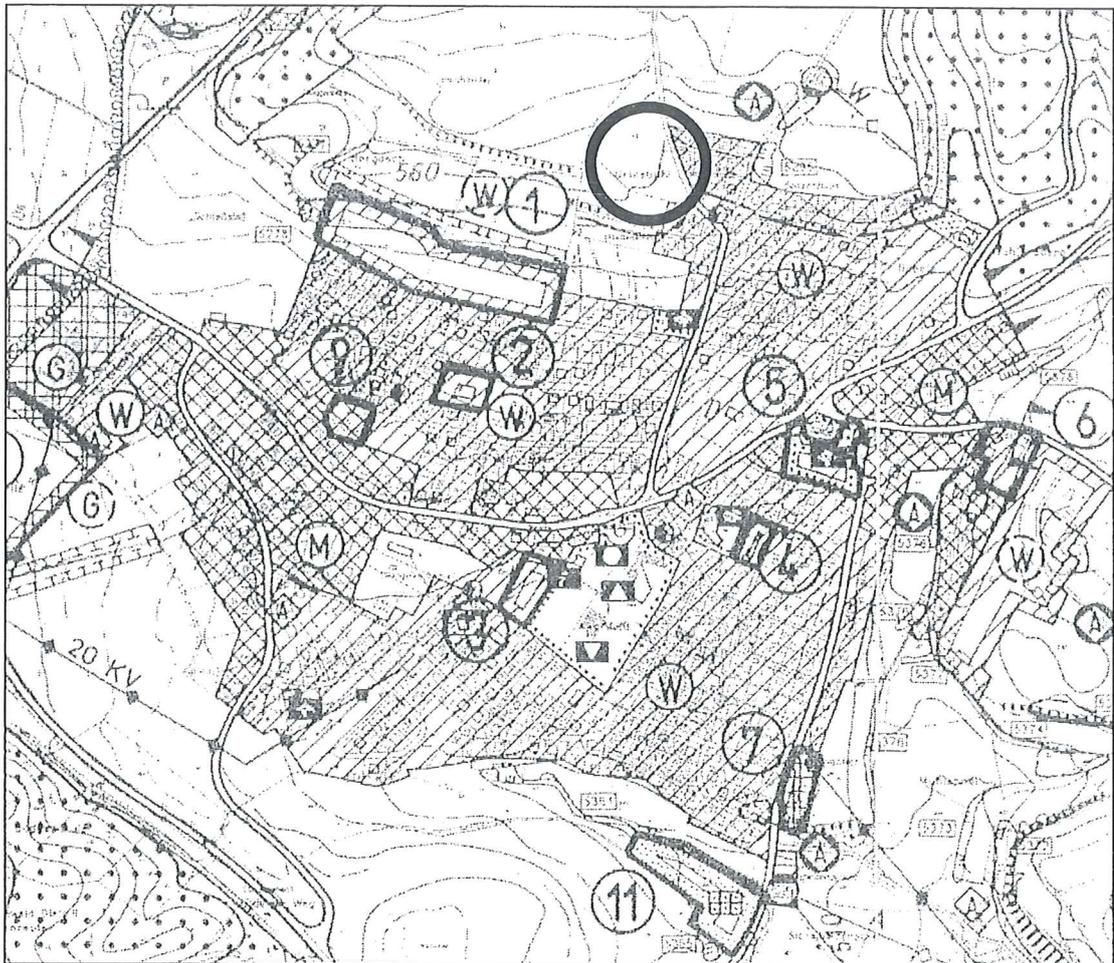




Flächennutzungsplan

der Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen—Owingen—Sipplingen

— 4. Teiländerung —



08.11. 2005
GR Sitzung Owingen

Flächennutzungsplan

der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owlingen-Sipplingen — 4. Teiländerung —

INHALT

I. BEGRÜNDUNG

1. EINLEITUNG

1.1	Rechtliche Grundlagen	1
1.2	Planwerk	1
1.3	Verfahrensvermerke	1

2. ÄNDERUNGEN

2.1	Lage und Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.2	Anlaß der Teiländerung	2
2.3	Ziele und Zwecke der Planung	2
2.4	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	3
2.5	Planung	3
2.6	Umweltbericht	4

II. PLAN

Wirksamer Flächennutzungsplan (Planausschnitt)	11
4. Teiländerung (Ausschnittsvergrößerung)	11
Zeichenerklärung	12

PLANUNG

FAKLER - BINDER DIPL.-ING. FREIE ARCHITEKTEN UND PLANER SRL
88079 KRESSBRONN AM BODENSEE BODANSTRASSE 14
TEL 07543 / 9607-0 FAX -20

I. BEGRÜNDUNG

LEITUNG

1.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, geändert am 22.4.1993
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes, vom 18.12.1990

Der Flächennutzungsplan bezieht sich auf die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung von Städten und Gemeinden; er hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vorzubereiten, wobei die von den zuständigen Körperschaften festgelegten Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen sind.

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, d.h., er ist für den einzelnen Bürger nicht bindend, wohl aber für am Verfahren beteiligte öffentliche Planungsträger, wenn sie dem Plan nicht widersprochen haben. Er entfaltet gewisse Rechtswirkungen, insbesondere für den Bebauungsplan als dem verbindlichen Bauleitplan, der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

1.2 Planwerk

Die Flächennutzungsplanänderung besteht aus:

- Planausschnitt M 1 : 5.000 mit Eintragung der Änderungen.
- Begründung gem. § 5 (5) BauGB mit Darstellung der Änderungen.

1.3 Verfahrensvermerke

Die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen hat beschlossen, für die anstehenden Änderungen im Bereich der Gemeinde Owingen ein 4. Änderungsverfahren durchzuführen.

- | | |
|--|------------------------|
| - Änderungsbeschluß | 10.12.2004 |
| - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB | |
| - Beschluß 1. Offenlage | 10.12.2004 |
| - Beteiligung der Behörden gem. §4 (1) BauGB | ab 14.12.2004 |
| - 1. Öffentliche Auslegung | 10.01. bis 09.02. 2005 |
| - Beschluß 2. Offenlage | 25.04.2005 |
| - Bekanntmachung 2. Offenlage | 04.05.2005 |
| - 2. Öffentliche Auslegung | 17.05. bis 16.06.2005 |
| - Feststellungsbeschluß | 09.02.06 |

Überlingen, den 09.02.06

Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen – Owingen - Sipplingen

Der Vorsitzende (Volkmar Weber, Oberbürgermeister)



2. ÄNDERUNGEN

Ausweisung Wohnbaufläche ‚Griesbühl‘ Gemeinde Owingen

(siehe Lageplan O 4.1)

2.1 Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich ‚Griesbühl‘ liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Owingen und umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 0,44 ha auf dem Teilflurstück Nr. 142. Östlich sowie südlich schließt eine Wohnbebauung an.

2.2 Anlaß der Teiländerung

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Es ist daher parallel zur Aufstellung des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ‚Griesbühl‘ eine Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren auf der Grundlage von § 8(3) BauGB erforderlich.

Das Änderungsverfahren wurde bereits im Jahr 2003 im Gemeinderat von Owingen auf den Weg gebracht. Der Beschluß in der Verwaltungsgemeinschaft folgte im Oktober 2004.

2.3 Ziele und Zweck der Planung

Das Planungsgebiet ist bereits seit den 1970er Jahren als potentielle Baufläche östlich des Kapellenwegs zur Erreichung einer beidseitigen Wohnbebauung und Nutzung einer vorhandenen Erschließung vorgesehen. Nach der Prüfung aller Entwicklungspotentiale 2003 wurde die Fläche als weitere Baulandfläche vom Gemeinderat beschlossen und ein Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Die städtebauliche Erforderlichkeit der Ausweisung stellt sich heute wie folgt dar:

- Owingen ist zusammen mit Überlingen im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben als ‚Siedlungsschwerpunkt‘ ausgewiesen, in dem die Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinausgehen soll und vorrangig zu konzentrieren ist. Owingen übernimmt damit auch eine Entlastungsfunktion für das Mittelzentrum Überlingen und die ufernahen Orte. Dazu ist es erforderlich, daß die Gemeinde entsprechende Bauflächen zur Verfügung stellt.
Die Nachfrage ist aufgrund der attraktiven Lage und der guten, auf die regionalen Zielsetzungen ausgerichteten Infrastrukturausstattung entsprechend groß. Die Gemeinde Owingen erfährt nach wie vor eine spürbare Nachfrage nach Grundstücken für eine familiengerechte Einzel- oder Doppelhausbebauung. 1999-2003 wurden gem. den Angaben der Gemeinde pro Jahr ca. 20 Bauanträge gestellt und gem. den Angaben des statistischen Landesamtes 17-12 Wohngebäude pro Jahr erstellt. Aufgrund des abnehmenden Baulandangebots war die Zahl 2003 rückläufig.
- Bei der Prüfung der innerörtlichen Baulandreserven wurden im Rahmen des Modellprojektes Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials (MELAP) in Owingen das theoretische Flächeneinsparpotential ermittelt, das für eine Bebauung geeignet ist. Nach Abzug der Flächen, die aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung stehen und der Flächen, die eher für andere Nutzungen (Seniorenwohnen, öffentliche Einrichtungen etc.) geeignet sind, ist mittelfristig lediglich ein minimales Baulandangebot (4 Baugrundstücke) vorhanden, diese zudem teilweise mit Bauträgerbindung.
- Das Umnutzungspotential in vorhandener landwirtschaftlicher Bausubstanz ist ebenfalls nur marginal und nicht durch die Gemeinde steuerbar. 2003 und 2004 wurden im wesentlichen von Eigentümern je drei Anträge gestellt.
- Das Angebot im Rahmen von bestehenden Bebauungsplänen zeigt, daß bis auf das Gebiet ‚Mehnewang‘ alle Bauflächen aufgefüllt sind, zuletzt auch im Baugebiet ‚Guggenbühl‘. Für das

Baugebiet ‚Mehnewang‘ wurde 2004 ein Bebauungsplan erstellt, nachdem eine Einigung mit den Grundstückseigentümern gegeben war. Es werden im 1. BA (ab ca. Okt. 2005) 32-37 Bauplätze angeboten. Die Gemeinde geht von einer Veräußerung von 5-6 gemeindeeigenen Bauplätzen pro Jahr aus. Dies deckt die Baulandnachfrage in Owingen nur bedingt ab. Hinzu kommt, daß 20 Bauplätze in erbbaurechtlicher Vergabe durch die Kirche vorgesehen ist. Für diese zeigt sich angesichts der derzeitigen Zinslage eine erschwerte Vermarktung. Es werden daher trotz des Baugebiets ‚Mehnewang‘ unbedingt weitere Bauflächenpotentiale als erforderlich angesehen, um die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde mittelfristig sicherzustellen.

- Weitere Alternativflächen befinden sich in Privatbesitz. Die Eigentümer sind derzeit nicht bereit, die Flächen zu veräußern, sodaß die Entwicklung der Flächen nicht durch die Gemeinde steuerbar ist.
- Auf eine detaillierte Untersuchung von Standortalternativen zum Gebiet ‚Griesbühl‘ wird daher aufgrund der vorgenannten Punkte, aufgrund der vorhandenen Erschließung und der Vorbelastung durch die östlich anschließende Bebauung verzichtet.

Ergänzend zu den städtebaulichen Gründen sind für die Gemeinde bei der Ausweisung der Bauplätze wirtschaftliche Gründe zu nennen:

- Die Erschließung des Gebiets mit Straße, Abwasser und Wasser war im wesentlichen vorhanden und wurde 2004 geringfügig ergänzt. Mit der Bebauung erhöht sich die Möglichkeit, für die Infrastruktur Erschließungskosten nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG und BauGB) zu erheben. Die Gemeinde hat seit den 70-er Jahren die seinerzeit umgelegten Erschließungsbeiträge bis heute vorfinanziert. Desweiteren erhält die Gemeinde ein Baugrundstück kostenlos übertragen. Der Erlös dieses Grundstücks trägt zur Stützung des Gemeindehaushalts bei.

2.4 Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist der Bereich der Teiländerung als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ ausgewiesen.

Das beabsichtigte Wohngebiet arrondiert die bestehende Bebauung und nutzt die vorhandene bislang einseitig genutzte Erschließung. Aufgrund der geringen Größe der geplanten Wohnbaufläche und der bereits vorhandenen Erschließungsstraße bleibt bei der vorgesehenen Teiländerung das Grundkonzept des FNP und seine Steuerungsfunktion für die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gesamtgemeinde unberührt. Die Raumordnungsbehörde erhebt keine Bedenken.

2.5 Planung

Nutzung

Im Plangebiet wird unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstruktur eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Ortsrandeingrünung ist vorgesehen.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung ist über den vorhandenen Kapellenweg gesichert. Versiegelte Flächen sollen entsprechend minimiert werden.

Technische Erschließung

Die technische Erschließung soll durch einen Anschluß an das ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz erfolgen. Möglichkeiten der Versickerung oder ortsnahen Einleitung in ein Gewässer werden derzeit nicht gesehen. Die Möglichkeiten der Oberflächenwasserentsorgung über ein modifiziertes Entwässerungssystem (z.B. abwirtschaftbare Zisternen) wird im Rahmen der

Erschließungsplanung geprüft. Für eine eventuelle Rückhaltung der Regenwässer am Ort der Entstehung sind die dargestellten Grünflächen zwar topografisch problematisch jedoch ausreichend bemessen. Ebenso sollten im Bebauungsplan Vorgaben zur Vermeidung des anfallenden Niederschlagswassers beispielsweise durch wasserdurchlässige Bodenbeläge im Bereich der Zufahrten und Stellplätze und Dachbegrünung formuliert werden.

Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen werden nur in einem Umfang von ca. 0,4 ha in Anspruch genommen. Einwände des Landwirtschaftsamtes gegen das Vorhaben wurden nicht erhoben. Für Grünland im hängigen Gelände bestehen seitens der Landwirtschaft aufgrund des Rückgangs der Viehhaltung nur geringes Interesse. Durch den Grünpuffer ist ein entsprechender Abstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung gegeben.

2.6 Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die umweltrelevanten Belange, die von der Planung berührt werden und die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Plans auf die Umwelt und das Ergebnis der Umweltprüfung zusammengestellt. Der Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens entsprechend den Erkenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

a) Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Inhalt und Ziele des Bauleitplans
<ul style="list-style-type: none"> ▪ planungsrechtliche Absicherung von Wohnbauflächen ▪ einzeilige Bebauung westlich des Kapellenweges ▪ grenzt an vorhandene Wohnbebauung ‚Zwischen den Wegen‘ an und gewährleistet die wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Erschließung

Art der Festsetzungen	Flächenbedarf
Wohnbaufläche	ca. 0,3 ha
Grünfläche	ca. 0,1 ha

b) Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die Berücksichtigung der Umweltschutz-Fachziele, soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind, entspricht dem Verfahrensstand und wird ggf. auf der Grundlage von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung ergänzt.

Übergeordnete Umweltziele sind im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben dargestellt. In der Raumnutzungskarte sind bezüglich des Plangebietes keine konfligierenden Darstellungen enthalten. Schutzbedürftige Bereichen für Naturschutz und Landschaftspflege bzw. für die Land- und Forstwirtschaft bzw. regionale Grünzüge sind von der Planung nicht betroffen.

Im Landschaftsplan ist die Fläche als landwirtschaftliches Grünland dargestellt. Der Landschaftsplan enthält keine wesentlichen örtlichen Ziele des Umweltschutzes.

	Bodenschutz	Art der Berücksichtigung
Allgemeine Ziele	Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, Erhalt der dauerhaften Nutzbarkeit einer möglichst großen Bodenfläche mit möglichst hoher Leistungsfähigkeit / Die Bodenfunktionen sind zu sichern und wiederherzustellen, evtl Altlasten zu sanieren Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind zu nutzen / Sparsamer Umgang mit Grund und Boden Vermeidung von Bodenverunreinigungen	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das erforderliche Maß; Nutzung der vorhandenen Erschließung; Kein Altlastenverdacht Die Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wurde in der Planbegründung dargelegt. Geringes Risiko bei Wohnbauflächen
Ortsspezifische Ziele	keine	
	Immissionsschutz	Art der Berücksichtigung
Allgemeine Ziele	Schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und sonstige schutzwürdige Gebiete sind zu vermeiden	Geringes Risiko bei Wohnbauflächen
Ortsspezifische Ziele	keine	Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich

	Wasserschutz	Art der Berücksichtigung
Allgemeine Ziele	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts (Grund- und Oberflächenwasser) Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge	Im Rahmen der Bauleitplanung und Gebäudeplanung sind Maßnahmen der modifizierten Entwässerung geplant
Ortsspezifische Ziele	keine	

	Natur- und Landschaftsschutz	Art der Berücksichtigung
Allgemeine Ziele	Erhaltung und nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen. Artenschutz Sparsame und pflegliche Nutzung der Naturgüter Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das erforderliche Maß Beurteilung und Ausgleich von Eingriffen im Rahmen des Bebauungsplanes
Ortsspezifische Ziele	Keine	

c) Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

(wird im Laufe des Verfahrens jeweils nach dem Kenntnisstand ergänzt)

	kurze Beschreibung der Merkmale / kurze Bewertung

	(evtl. Vorbelastungen)
Arten und Biotope	intensiv landwirtschaftliche Nutzung als mehrschürige Futterwiese, Einzelgehölze innerhalb der Fläche und an der östlichen Böschung Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen, aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche und der Lage am Ortsrand ist eine besondere Bedeutung der Fläche im Sinne einer Biotopvernetzung nicht erkennbar; mittlere Bedeutung für den Artenschutz
Boden	unversiegelt, intensive Grünlandnutzung, daher mittlere Bedeutung kein Altlastenverdacht
Wasser	kein Wasserschutzgebiet, kein Überschwemmungsgebiet, keine Oberflächengewässer, Anhaltspunkte für eine besondere Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung liegen nicht vor, mittlere Bedeutung für den Wasserhaushalt
Klima, Luft	Freiland-Klimatop; keine Belastungsgebiete in unmittelbarer Umgebung Mittlere Bedeutung
Landschaftsbild und Erholung	südostexponierte Hanglage; markante Böschung an der Westseite des Weges, es handelt sich nicht um eine Erholungsfläche, wichtige Wegebeziehungen verlaufen nicht durch das Gebiet Aufgrund der bestehenden Nutzung ist das Gebiet nicht als Durchgangsraum für Erholungssuchende relevant.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Von der Fläche geht derzeit keine Gesundheitsgefährdung aus, geringe Lärmbelastung
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen, keine Bedeutung
Natürliche Ressourcen	nicht betroffen, keine Bedeutung

Erforderlicher Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts / Ergebnisse des sog. Scopings:

- das LRA weist auf die exponierte Hanglage hin und die Berücksichtigung einer modifizierten Niederschlagswasserbehandlung im BP

d) Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Zur ersten Einschätzung der Erheblichkeit nachteiliger Umweltauswirkungen können überschlägig die in Anlage 1 zum UVPG genannten Größen- und Leistungswerte oder vergleichbar schwere Umweltauswirkungen herangezogen werden.

Erheblichkeitsschwelle gem. Anlage 1 (UVPG)	UVP-Pflicht gem. § 17 UVPG	Standortbezogene Vorprüfung
	nein	nein

Die in der Anl. 1 zum UVPG genannten unteren Schwellenwerte werden mit der vorliegenden Planung bei weitem nicht erreicht. Die Verpflichtung zur Durchführung einer UVP oder einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls gem UVPG besteht für die vorliegende Planänderung nicht.

Betroffene Schutzgebiete	Ja/nein	Bemerkungen
FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich	nein	
Verträglichkeitsprüfung Vogelschutzgebiet erforderlich	nein	
NSG	nein	
LSG	nein	
Geschützte Landschaftsbestandteile	nein	
Geschützte Biotope	nein	
Überschwemmungsgebiete	nein	
Wasserschutzgebiete	nein	
Sonstige Schutzausweisungen	nein	
Denkmalschutz (Gebäude / Bodendenkmal etc.)	nein	
Gebiete mit Überschreitung gesetzlich festgelegter Umweltqualitätsnormen	nein	

		Bemerkungen
Sind die Eingriffe vermeidbar ?	nein	siehe Darlegung des Wohnflächenbedarfs in der Planbegründung
Sind die Eingriffe ausgleichspflichtig ?	ja	die Eingriffe waren bisher unzulässig, das Plangebiet liegt im Außenbereich, die Flächen sind im wirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen (schutzgutbezogen)

Schutzgut	Erhebliche absehbare neg. Auswirkungen	kurze Bewertung	Eingriff erscheint kompensierbar
Arten u. Biotope, biolog. Vielfalt, Biotopvernetzung		Durch die Planung gehen Lebensräume für freilebende Tiere und Wildpflanzen verloren Die Möglichkeiten des Erhalts der vorhandenen Gehölze ist im Rahmen des BP zu prüfen	X
Boden	X	Zusätzl. Versiegelung ca. 0,1 ha, Hier gehen die Funktionen für den Wasserhaushalt verloren. Darüber hinaus Eingriffe in die Bodenstruktur durch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung Die Bodenfunktionen in Bezug auf Filterung, Pufferung, Bodenfruchtbarkeit und Bodenleben gehen verloren. Ein Schadstoffeintrag in den Boden aufgrund der Planung erfolgt nicht	X
Wasser		Aufgrund der Hanglage und dem erhöhten Abfluß ist nicht mit einer besonderen Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung zu rechnen. ein erhöhtes Verschmutzungsrisiko für das Grundwasser durch die Planung wird nicht angenommen; Möglichkeiten der modifizierten	X

		Entwässerung sind im BP zu prüfen	
Klima, Luft		Durch die Bebauung wird sich die Kaltluftproduktionsrate und der Kaltluftabfluß verringern. Emissionen der Heizanlagen und durch zusätzlichen Verkehr von voraussichtlich untergeordneter Bedeutung Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes kann nicht von einer maßgeblichen Beeinträchtigung des Lokalklimas ausgegangen werden.	X
Landschaftsbild und Erholung	X	bes. Bedeutung aufgrund exponierter Lage; Minimierung des Eingriffes im Rahmen des BP	X

e) Vermeidung, Verringerung, Kompensation / Eingriffsregelung

Vermeidungsmaßnahmen

Begrenzung der Flächenausweisung auf eine einzeilige Wohnbebauung; eine Erweiterung der Bauflächen nach Westen und Norden ist auch langfristig nicht vorgesehen.

Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs

Die Möglichkeiten der Minimierung des Eingriffs insbesondere in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild durch Anordnung und Höhe der Gebäude ist im BP zu prüfen.

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

Ausweisung einer Ortsrandeingrünung.

Die konkreten Kompensationsmaßnahmen werden im BP festgesetzt.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die konkreten Kompensationsmaßnahmen sowie deren Zuordnung werden im BP festgesetzt.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans

f) Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre mit einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen.

Kurzfristig keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand.

Eine genaue Betrachtung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bzw. des Grünordnungsplans.

g) Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Aspekten der Umweltverträglichkeit unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans

Beschreibung und Bewertung der Planalternativen

Eine Reduzierung der Bauflächen auf weniger als eine einzeilige Bebauung entspricht nicht den Zielen des vorbereitenden Bauleitplans. Damit liegen vernünftige Planalternativen mit voraussichtlich geringeren Umweltauswirkungen unter Wahrung der Planziele nicht auf der Hand.

Desweiteren sei auf Ziff. 2.3 der Begründung verwiesen. Auf eine detaillierte Untersuchung alternativer Flächen zum Gebiet ‚Griesbühl‘ wird aufgrund mangelnder Standortalternativen verzichtet.

Die Minimierung des Eingriffs unter Beachtung des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

h) Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen
Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
FNP mit Landschaftsplan
Ortholufbild und Flurkarte liegen vor

Gebietsbezogene Grundlagen
Vermessungsgrundlage mit Höhen wird im Rahmen des BP erstellt;
weitere gebietsbezogene Grundlagen liegen nicht vor

Verwendete Verfahren
Umweltschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Eine maßgebliche Beeinträchtigung bestehender Wohngebiete durch die Erhöhung der verkehrlichen Schadstoffbelastung kann aufgrund der zu erwartenden Erhöhung um max. ca. 10-15 Pkw nicht angenommen werden. Umwelttechnische Verfahren kommen nicht zur Anwendung.

Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse
Da aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine allgemeine Bedeutung der Fläche für die freilebende Tierwelt und die Pflanzenwelt angenommen werden kann, wurde auf ergänzende floristische oder faunistische Erhebungen verzichtet.

Genauere Erkenntnisse zu den Untergrundverhältnissen sowie der Baugrundeigenschaften und Versickerungsfähigkeit liegen nicht vor. Im Hangbereich ist möglicherweise mit wasserführenden Schichten, einer Veränderung des Abflußverhaltens und einem erhöhten Gründungsaufwand zu rechnen. Projektbezogenen Einzelgutachten werden empfohlen.

Die Beeinträchtigungen des Lokalklimas sind als nicht siedlungsrelevant einzuschätzen. Auf ein Klimagutachten wird verzichtet.

i) Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Der Vollzug der Planung sowie die Realisierung der Maßnahmen wird durch die Gemeinde im Rahmen des Erschließungsvertrages sichergestellt. Falls nach Realisierung der Bebauung und der sonstigen Festsetzungen erhebliche unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auftreten, besteht für die Gemeinde mittelfristig die Möglichkeit der planerischen Nachbesserung. Die Fachbehörden sind dabei verpflichtet die Gemeinden über erhebliche Umweltauswirkungen zu informieren.

j) Zusammenfassung des Umweltberichts

Ziel der 4. FNP Teiländerung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Mit der Teiländerung soll eine einzelilige Bebauung westlich des Kapellenweges, deren wirtschaftliche Erschließung und eine entsprechende Eingrünung planungsrechtlich abgesichert werden. Auf einer Gesamtfläche von ca. 0,4 ha werden ca. 0,3 ha Nettowohnbauflächen und 0,1 ha Grünflächen ausgewiesen.

Das Plangebiet wird derzeit als mehrschürige Futterwiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet liegen keine Flächen mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die geplante Wohnbaufläche führt zum Verlust von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Die zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt die Bodenfunktionen in vertretbarem Maß. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und des Wasserhaushalts sind nicht zu erwarten.

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch seine Lage an einem Südosthang am nördlichen Ortsrand von Owingen geprägt. Die Bebauung ist weiträumig wirksam. Durch die Bebauung wird der bestehende Siedlungsrand weiter nach Westen in die Hanglage verlagert. Die vorhandene Bebauung stellt bereits heute eine spornartige Siedlungsfläche mit unzureichender Eingrünung dar. Durch die Hanglage begründen sich erhöhte Anforderungen an die Einbindung der Bauwerke durch entsprechende Pflanzung naturnaher Gehölze im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Bebauung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Der Eingriffsschwerpunkt wird aufgrund der topografischen Situation und der exponierten Hanglage im Bereich der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild angenommen. Der Minderung des Eingriffs (Verminderungen der negativen

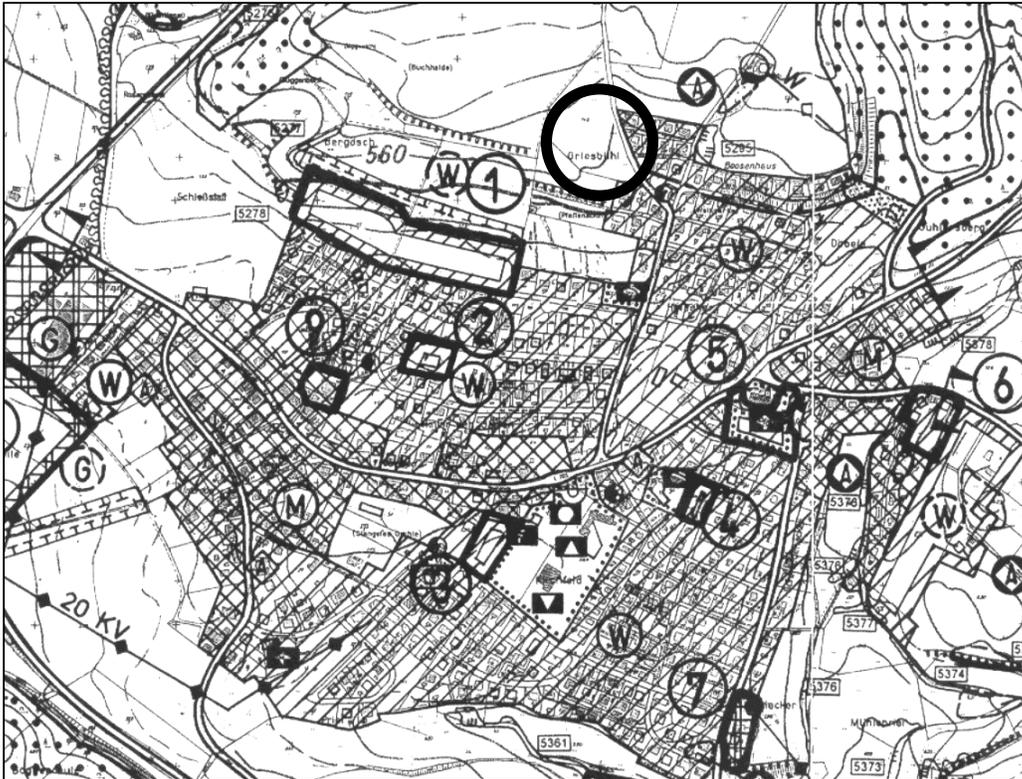
Wirkungen auf das Landschaftsbild und der Bodenbewegungen) ist im Rahmen des Bebauungsplans eine besondere Bedeutung beizumessen.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden jedoch als ausgleichbar angesehen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes sind nach der Umweltprüfung im Rahmen der 4. FNP-Teiländerung Planung nicht zu erwarten.

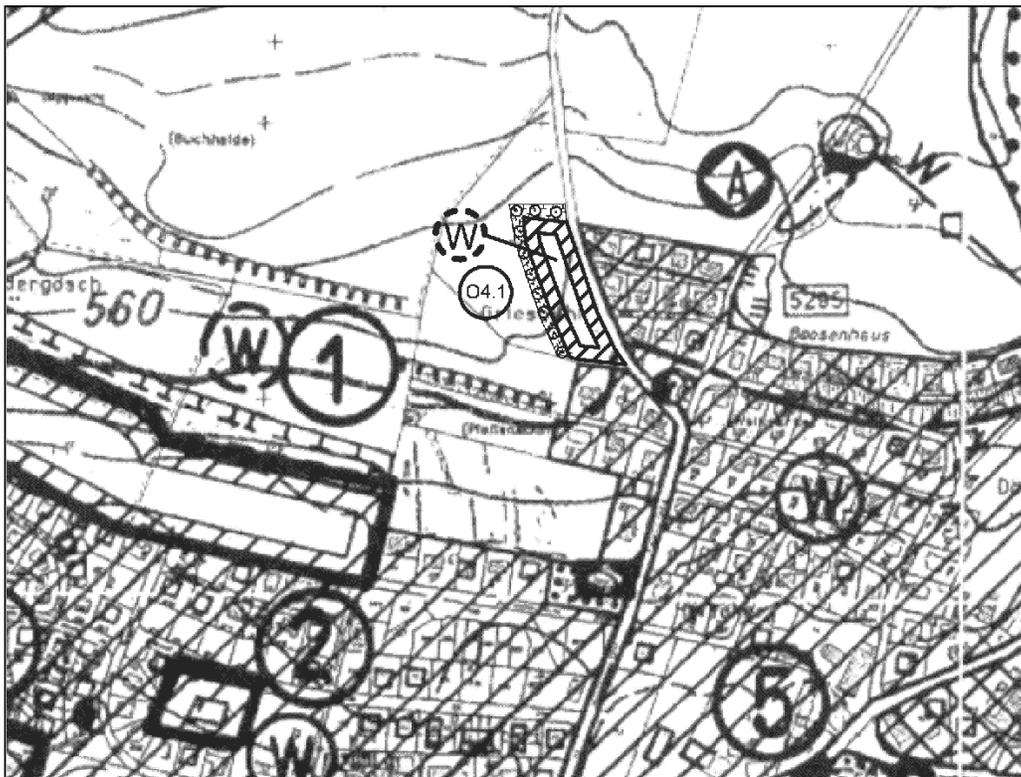
Auf eine detaillierte Untersuchung alternativer Flächen zum Gebiet ‚Griesbühl‘ wird aufgrund mangelnder Standortalternativen verzichtet.

II. PLAN



Wirksamer Flächennutzungsplan Planausschnitt M 1: 10.000

Änderung O 4.1 Ausschnittsvergrößerung auf ca. M 1: 5.000

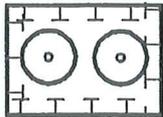


ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Geplante Wohnbauflächen
gem. § 5 (2) 1 BauGB i.V.m. §1 (1) 1 BauNVO



Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
mit Baumpflanzgebot §5 (2) 10 BauGB



Bezeichnung des Änderungspunktes
(s. Text)

Genehmigt mit Verfügung vom 27.03.2006,
Az.: 21-30/2511.1-3108



Tübingen, den 27.03.2006
Regierungspräsidium

Maucher
Maucher