



Land Bodenseekreis  
Verwaltungsgemeinschaft  
Überlingen Sipplingen

16. Teiländerung Flächennutzungsplan  
Große Kreisstadt Überlingen

Stadt Überlingen  
Bodenseekreis

05.11.2021

## Flächennutzungsplan

### 16. Teiländerung "Südlich Härten"

Inhalte in der Fassung vom 05.11.2021

1. Begründung mit Planteil
2. Zusammenfassende Erklärung (Stand 14.11.2022)

**Feststellungsbeschluss**

**08.11.2022**

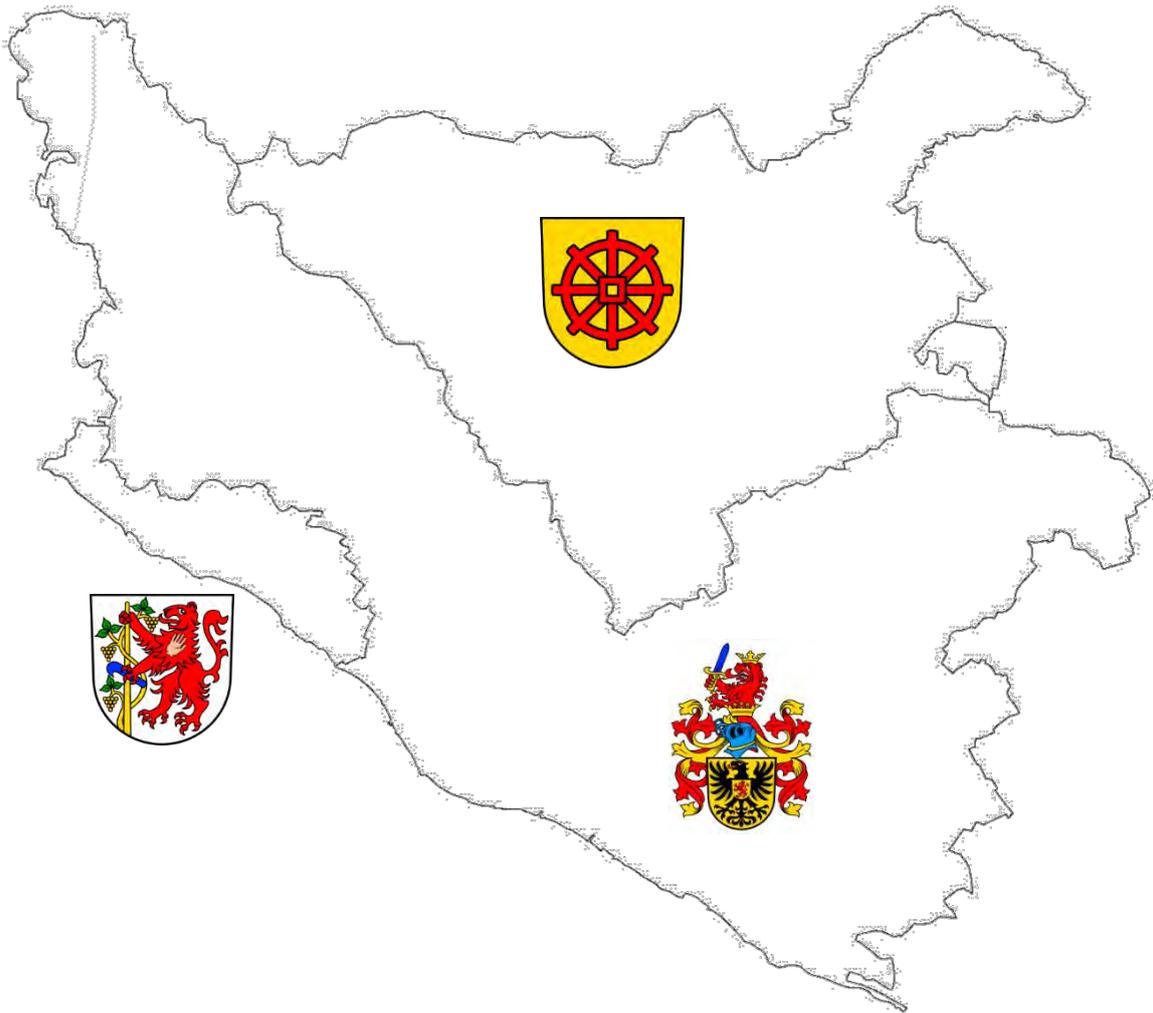
**Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung**

**11. MRZ. 2023**

# Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owiningen-Sipplingen

## 16. Teiländerung Flächennutzungsplan Große Kreisstadt Überlingen

05.11.2021



## 16. Teiländerung Flächennutzungsplan

**Auftraggeber:** Stadt Überlingen  
Münsterstraße 15-17  
88662 Überlingen  
Tel.: 07551 / 99-0  
rathaus@ueberlingen.de

**Projektbearbeitung:** Planstatt Senner  
Landschaftsarchitektur | Umweltplanung | Stadtentwicklung  
Johann Senner Dipl. Ing. (FH), Freier Landschaftsarchitekt

Marc Vorrath, B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

Breitlestraße 21  
88662 Überlingen, Deutschland  
Tel.: 07551 / 9199-0  
Fax: 07551 / 9199-29  
info@planstatt-senner.de  
www.planstatt-senner.de

*Projekt-Nummer: 2800*

*Stand: November 2021*

Überlingen, 05. November 2021

Planstatt Johann Senner  
Freier Landschaftsarchitekt  
Breitlestraße 21, 88662 Überlingen

.....  
Johann Senner

Überlingen, *24.11.2022*.....

Oberbürgermeister Jan Zeitler  
Münsterstraße 15-17  
88662 Überlingen

.....  
Oberbürgermeister Jan Zeitler

## Inhaltsverzeichnis

<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>4</b>
<b>A Begründung.....</b>	<b>5</b>
1    Vorbemerkung .....	5
1.1    Anlass, Ziel und Zweck der Änderung .....	5
1.2    Rechtsgrundlagen .....	5
1.3    Verfahren .....	5
1.4    Beschreibung des Vorhabens / Entwicklungsziele.....	6
2    Gegenstand der Änderung .....	6
2.1    Ü_1 Sonderbaufläche .....	6
2.2    Ü_2 Gemeinbedarfsfläche.....	8
2.3    Ü_3 Wohnbaufläche.....	10
<b>B Umweltbericht .....</b>	<b>13</b>
1    Inhalte.....	13
2    Steckbrief Umweltbericht .....	14
2.1    Ü_1 Sonderbaufläche .....	14
2.2    Ü_2 Gemeinbedarfsfläche.....	16
2.3    Ü_3 Wohnbaufläche.....	18
2.4    Umweltfachliche Beurteilung des Vorhabens .....	20
2.5    Ziele des Umweltschutzes.....	25
2.6    Wertungsrahmen Umweltbericht .....	27
2.7    Kompensation .....	31
2.8    Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	31
<b>C Literatur und Quellen.....</b>	<b>32</b>
<b>D Planzeichnung.....</b>	<b>33</b>

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss Gemeinsamer Ausschuss (GA) der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owiningen-Sipplingen zur 16. Teiländerung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB	19.10.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	28.10.2020 (Sipplingen) 29.10.2020 (Überlingen) 31.10.2020 (Owiningen)
Beschluss Gemeinsamer Ausschuss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	19.10.2020
Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 2 (1) BauGB der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	28.10.2020 (Sipplingen) 29.10.2020 (Überlingen) 31.10.2020 (Owiningen)
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	09.11.2020 bis 11.12.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	04.11.2020 bis 11.12.2020
Beschluss Gemeinsamer Ausschuss zur förmlichen Beteiligung	11.04.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	20.04.2022 (Sipplingen) 21.04.2022 (Überlingen) 23.04.2022 (Owiningen)
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	02.05.2022 bis 03.06.2022
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	26.04.2022 bis 03.06.2022
Feststellungsbeschluss Gemeinsamer Ausschuss	08.11.2022

Überlingen, den 21.11.2022

.....  
Jan Zettler

Vorsitzender des gemeinsamen Ausschusses der  
Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owiningen-  
Sipplingen

**Genehmigung durch das Regierungspräsidium**

Tübingen, den **16. FEB. 2023** .....

### Ortsübliche Bekanntmachung

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist die 16. Änderung  
des Flächennutzungsplans somit wirksam am:

**11. MRZ. 2023**  
.....

## **A BEGRÜNDUNG**

### **1 Vorbemerkung**

#### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung**

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen wurde am 3. September 1998 rechtswirksam. Seither gab es 15 Teil-Änderungen. Mit der 16. Teil-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgendes Vorhaben geschaffen werden:

#### **Große Kreisstadt Überlingen**

Die Stadt Überlingen plant im Rahmen der Entwicklung neuen Wohnraums die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Härten“ als Allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet Pflegezentrum und Gemeinbedarfsfläche Kindergarten.

Das Gebiet liegt im Nordwesten Überlingens, westlich des Helios Spitals und südlich des Härtenwegs. Im Süden grenzt die Schreibersbildstraße an.

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die daran südlich angrenzenden Flächen als geplantes Sondergebiet (Krankenhaus) und Gemeinbedarfsfläche Bestand (Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen). Im Norden und Nordwesten des Plangebiets befinden sich als bestehende Grünfläche gekennzeichnete Flächen. Der übrige Teil des Geltungsbereichs ist bereits als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit dem Ziel den Bebauungsplan „Südlich Härten“ umzusetzen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für den Flächennutzungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

#### **1.3 Verfahren**

Die Große Kreisstadt Überlingen und die Gemeinden Owingen und Sipplingen bilden die Verwaltungsgemeinschaft (VG) Überlingen-Owingen-Sipplingen. Bei der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Überlingen-Owingen-Sipplingen handelt es sich um ein zweistufiges Verfahren mit einer frühzeitigen und einer förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 BauGB) und der Öffentlichkeit (gemäß § 3 BauGB). Gemäß § 2 und 2a BauGB ist zum FNP ein Umweltbericht sowie lt. § 6 Abs. 5 Satz 3 nach Verfahrensabschluss eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen. Die Flächennutzungsplanänderung besteht

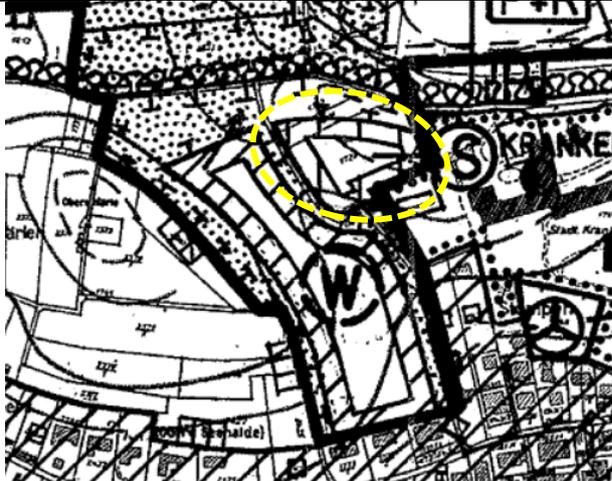
aus der vorliegenden Begründung mit Umweltbericht und einem Deckblatt mit Planausschnitten zu den geänderten Darstellungen im Text. Grundlage der geänderten Plandarstellungen ist der rechtswirksame FNP inkl. 15. Änderung.

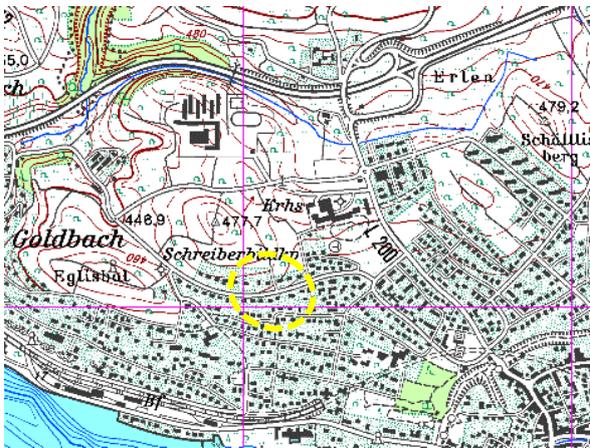
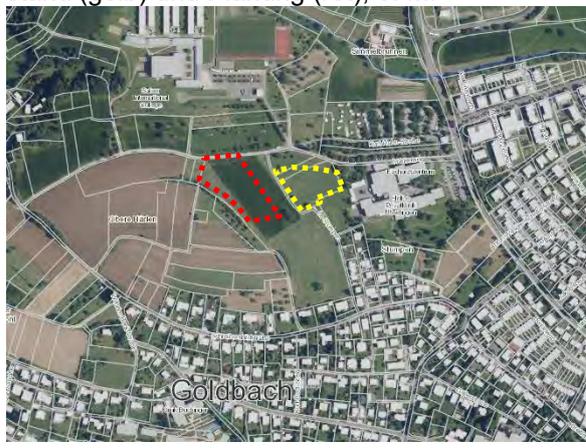
## 1.4 Beschreibung des Vorhabens / Entwicklungsziele

Die Region Bodensee-Oberschwaben mit der Großen Kreisstadt Überlingen (Mittelzentrum) zeichnet sich durch eine hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und eine positive Bevölkerungsprognose aus. Überlingen stellt einen Siedlungsschwerpunkt am Bodensee dar und ist im Bereich des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors regional bedeutsam. Die Stadt Überlingen plant in den nächsten Jahren die Entwicklung des zukünftigen Wohngebiets „Südlich Härten“ mit verschiedenen Wohnbautypologien für eine lebendige soziale Durchmischung, einem Pflegezentrum und einem Kindergarten, ergänzt mit Freiraumstrukturen und landschaftsverknüpfenden Grünstrukturen.

## 2 Gegenstand der Änderung

### 2.1 Ü\_1 Sonderbaufläche

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung Bestand	Bezeichnung Planung	Größe
Große Kreisstadt Überlingen	Sonderbaufläche Planung „Krankenhaus“	Sonderbaufläche „Pflegezentrum“	Bestand ca. 0,70 ha Planung ca. 0,90 ha
<b>1 – Darstellung der Änderung</b>			
FNP VG Überlingen-Owiningen-Sipplingen – inkl. 15. Änderung, o.M.		FNP VG Überlingen-Owiningen-Sipplingen – 16. Änderung (Vorentwurf), o.M.	
			
Ausgewiesen als Sonderbaufläche Planung (FNP 1998)		Ausweisung als Sonderbaufläche (Planausschnitt Original von Stadt)	

<b>2 – Lage und Räumlicher Geltungsbereich</b>	
<p>Topographische Karte (TK25), o.M.</p> 	<p>Ausschnitt Luftbild mit Flächenabgrenzung Bestand (gelb) und Planung (rot), o. M.</p> 
Lage	In Überlingen an der Helios-Privatklinik
<b>3 – Bestandssituation</b>	
	
Relief	leicht nach Südosten geneigte Fläche am Drumlin „Härten“
Realnutzung	Größtenteils Grünland und intensiver Acker, z.T. mit Streuobst
<b>4 – Übergeordnete Planungen</b>	
Regionalplan	Keine Ziele betroffen
Schutzgebietskulisse	Auf der Fläche befinden sich keine Schutzgebiete. Westlich angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ und nördlich angrenzend das WSG „ZV BWV / Stadt Überlingen“, welche die Fläche nicht tangieren.
<b>5 – Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan</b>	
Ein Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.	
<b>6 – Erschließung / Städtebau / Umweltverträglichkeit / Konflikte</b>	
Erschließung / Infrastruktur	Die Erschließung ist über den Härtenweg / im Norden bis zum Geltungsbereich vorhanden.
Städtebauliche Einbindung / Angrenzende Nutzung / Struktur	Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich als Grünland und Streuobstwiese genutzt. Angrenzend an die Fläche befinden sich die Helios-Privatklinik sowie Wohnbebauung.

Umweltverträglichkeit (vgl. Umweltbericht)	Insgesamt ist eine geringe Auswirkung durch die Bebauung zu erwarten. Allerdings sind die Auswirkungen durch die Bebauung in den Schutzgütern Boden und Landschaft etwas höher einzuschätzen, da die Fläche bisher nicht versiegelt ist und am Rande des Landschaftsschutzgebiets liegt.
Konflikte	--

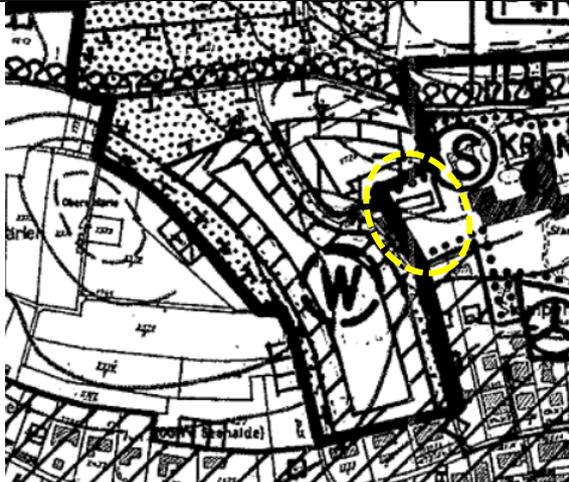
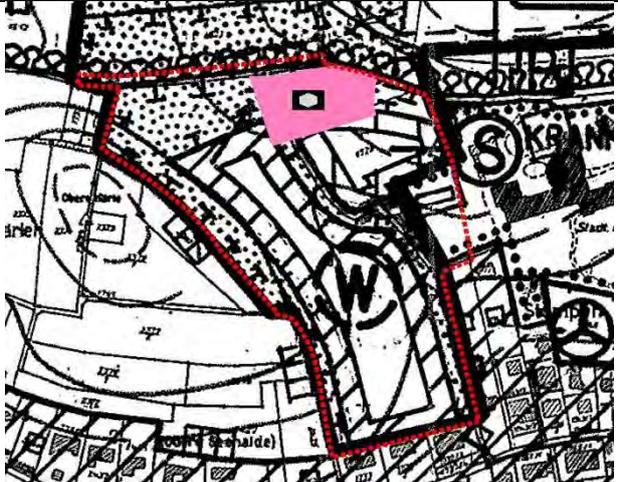
**7 - Flächenpotenzial** - Eignung der Fläche für die vorgesehene Nutzung

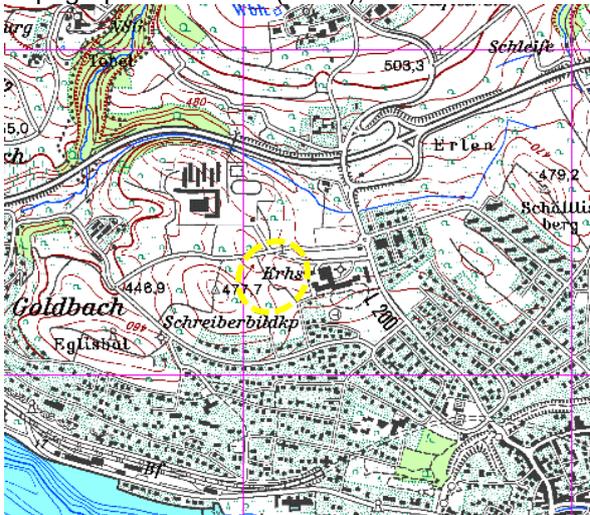
Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe des Helios-Spitals, des Salem Colleges sowie des Edeka-Supermarktes. Zudem eignet sich die Fläche aufgrund der guten Erschließung sowie einer nur leicht geneigten Topografie für die Umsetzungen einer Sonderbaufläche „Pflegezentrum“.

## 2.2 Ü\_2 Gemeinbedarfsfläche

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung Bestand	Bezeichnung Planung	Größe
Große Kreisstadt Überlingen	Gemeinbedarfsfläche Bestand „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)“	Bestand ca. 0,27 ha Planung ca. 0,29 ha

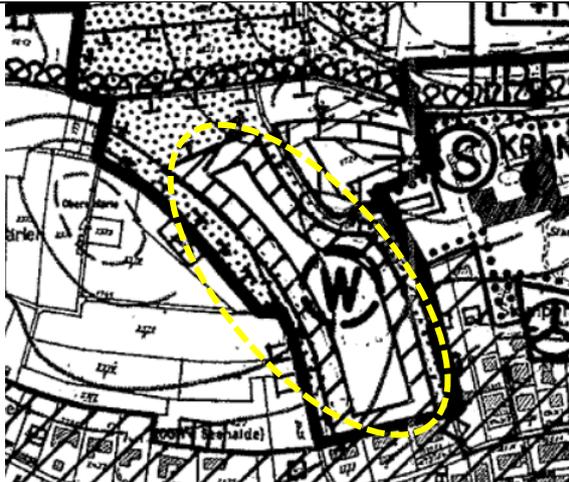
### 1 – Darstellung der Änderung

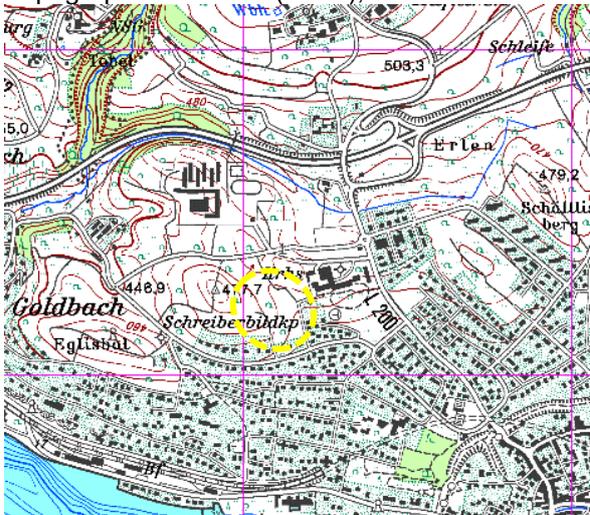
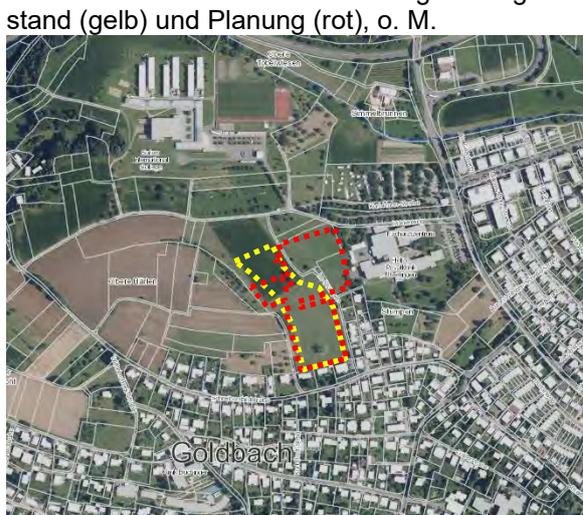
FNP VG Überlingen-Owigen-Sipplingen – inkl. 15. Änderung, o.M.	FNP VG Überlingen-Owigen-Sipplingen – 16. Änderung (Vorentwurf), o.M.
	
Ausgewiesen als Gemeinbedarfsfläche Bestand (FNP 1998)	Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche (Planausschnitt Original von Stadt)

<b>2 – Lage und Räumlicher Geltungsbereich</b>	
<p>Topographische Karte (TK25), o.M.</p> 	<p>Ausschnitt Luftbild mit Flächenabgrenzung Bestand (gelb) und Planung (rot), o. M.</p> 
Lage	In Überlingen an der Helios-Privatklinik
<b>3 – Bestandssituation</b>	
	
Relief	leicht nach Südosten geneigte Fläche am Drumlin „Härten“
Realnutzung	Größtenteils Grünland, z.T. mit Streuobst
<b>4 – Übergeordnete Planungen</b>	
Regionalplan	Keine Ziele betroffen
Schutzgebietskulisse	Auf der Fläche befinden sich keine Schutzgebiete. Westlich angrenzend an die Fläche liegt das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ und nördlich angrenzend das WSG „ZV BWV / Stadt Überlingen“, welche die Fläche nicht tangieren.
<b>5 – Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan</b>	
Ein Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.	
<b>6 – Erschließung / Städtebau / Umweltverträglichkeit / Konflikte</b>	
Erschließung / Infrastruktur	Die Erschließung ist über den Härtenweg im Norden bis zum Geltungsbereich vorhanden.
Städtebauliche Einbindung / Angrenzende Nutzung / Struktur	Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich als Grünland, Streuobstwiese und Ackerfläche genutzt. Angrenzend an die Fläche befinden sich die Helios-Privatklinik sowie Wohnbebauung.

Umweltverträglichkeit (vgl. Umweltbericht)	Insgesamt ist eine geringe Auswirkung durch die Bebauung zu erwarten. Allerdings sind die Auswirkungen durch die Bebauung in den Schutzgütern Boden und Landschaft etwas höher einzuschätzen, da die Fläche bisher nicht versiegelt ist und am Rande des Landschaftsschutzgebiets liegt.
Konflikte	--
<b>8 - Flächenpotenzial</b> - Eignung der Fläche für die vorgesehene Nutzung	
Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe des Helios-Spitals, des Salem Colleges sowie des Edeka-Supermarktes. Zudem eignet sich die Fläche aufgrund der guten Erschließung sowie einer nur leicht geneigten Topografie für die Umsetzungen einer Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“.	

## 2.3 Ü\_3 Wohnbaufläche

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung Bestand	Bezeichnung Planung	Größe
Große Kreisstadt Überlingen	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche	Bestand ca. 2,10 ha Planung ca. 2,40 ha
<b>1 – Darstellung der Änderung</b>			
FNP VG Überlingen-Owiningen-Sipplingen – inkl. 15. Änderung, o.M.		FNP VG Überlingen-Owiningen-Sipplingen – 16. Änderung (Vorentwurf), o.M.	
			
Ausgewiesen als Wohnbaufläche Planung (FNP 1998)		Ausweisung als Wohnbaufläche (Planausschnitt Original von Stadt) – südlicher Teil bereits im FNP als Wohnbaufläche vermerkt, nördlicher Teil durch Änderung betroffen	

<b>2 – Lage und Räumlicher Geltungsbereich</b>	
<p>Topographische Karte (TK25), o.M.</p> 	<p>Ausschnitt Luftbild mit Flächenabgrenzung Bestand (gelb) und Planung (rot), o. M.</p> 
Lage	In Überlingen an der Helios-Privatklinik
<b>3 – Bestandssituation</b>	
	
Relief	leicht nach Südosten geneigte Fläche am Drumlin „Härten“
Realnutzung	Größtenteils Grünland und intensiver Acker, z.T. mit Streuobst
<b>4 – Übergeordnete Planungen</b>	
Regionalplan	Keine Ziele betroffen
Schutzgebietskulisse	Auf der Fläche befinden sich keine Schutzgebiete. Westlich angrenzend an die Fläche liegt das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ und nördlich angrenzend das WSG „ZV BWV / Stadt Überlingen“, welche die Fläche nicht tangieren.
<b>5 – Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan</b>	
Ein Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.	
<b>6 – Erschließung / Städtebau / Umweltverträglichkeit / Konflikte</b>	
Erschließung / Infrastruktur	Die Erschließung ist über die Schreibersbildstraße im Süden bzw. den Härtenweg/Im Stumpen im Norden bis zum Geltungsbereich vorhanden.
Städtebauliche Einbindung / Angrenzende Nutzung / Struktur	Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich als Grünland, Streuobstwiese und Ackerfläche genutzt. Angrenzend an die Fläche befinden sich die Helios-Privatklinik sowie Wohnbebauung.

Umweltverträglichkeit (vgl. Umweltbericht)	Insgesamt ist eine geringe Auswirkung durch die Bebauung zu erwarten. Allerdings sind die Auswirkungen durch die Bebauung in den Schutzgütern Boden und Landschaft etwas höher einzuschätzen, da die Fläche bisher nicht versiegelt ist und am Rande des Landschaftsschutzgebiets liegt.
Konflikte	--

**8 - Flächenpotenzial** - Eignung der Fläche für die vorgesehene Nutzung

Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe des Helios-Spitals, des Salem Colleges sowie des Edeka-Supermarktes. Sie ergänzt den Siedlungsrand und kleinere Lücken werden geschlossen. Zudem eignet sich die Fläche aufgrund der guten Erschließung sowie einer nur leicht geneigten Topografie für die Umsetzungen eines Wohngebiets.

Um den erhöhten Bedarf an Wohnbaufläche zu decken, werden aus einer Fläche in Ernatsreute (s. Abbildung 1) 0,3 ha Wohnbaufläche entnommen. Diese wird zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Hier bestehen 0,58 ha, von denen bereits 0,16 ha für den rechtsverbindlichen B-Plan Breitwiesen Nord entnommen wurden.

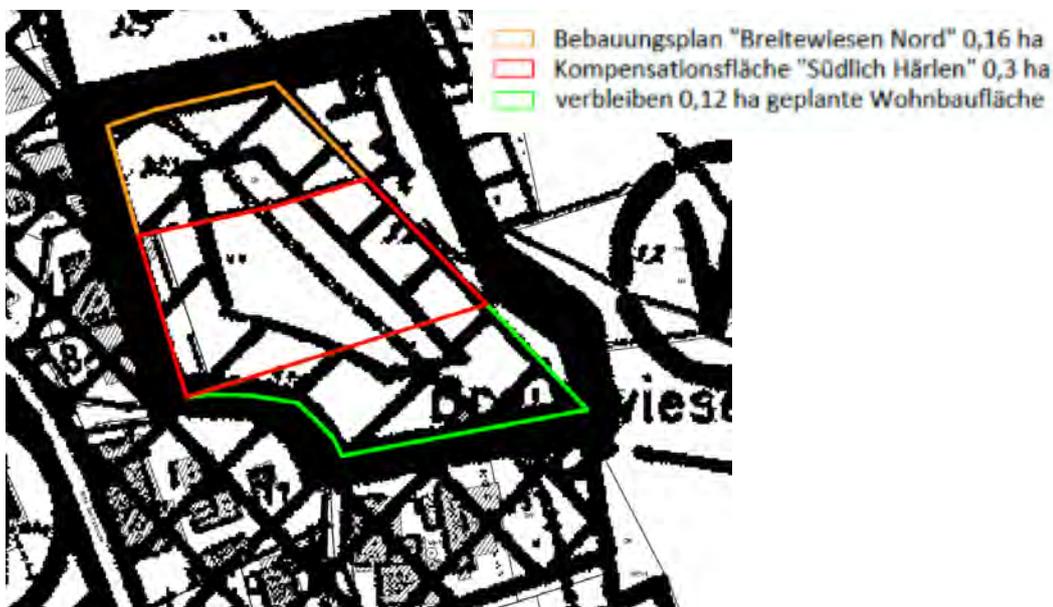


Abbildung 1: Wohnbaufläche Ernatsreute, es können 0,3 ha Wohnbaufläche entnommen werden (rot)

## **B UMWELTBERICHT**

### **1 Inhalte**

Mit der 16. Teiländerung des FNPs der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen werden folgende Flächen im Flächennutzungsplan geändert:

#### **Große Kreisstadt Überlingen**

Änderung Gemeinbedarfsfläche

Änderung Sonderbaufläche

Änderung Wohnbaufläche

Gesamt: ca. 4,67 ha

Der Umweltbericht besteht laut Anlage 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) aus den nachfolgend aufgeführten Punkten.

- Einleitung mit folgenden Angaben:
  - Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
  - Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
  
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angabe der
  - a) Bestandsaufnahme
  - b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
  - c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen und
  - d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
  
- Folgende zusätzliche Angaben:
  - a) Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
  - b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
  - c) Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Der Umweltbericht ist in zwei Teilkapitel aufgeteilt:

- In Kapitel B 2.1 bis 2.3 sind die Steckbriefe zu den neu aufgenommenen Flächen mit flächenspezifischen Informationen enthalten
- Kapitel B 2.5 bis 2.8 enthalten die für alle Flächen geltenden Fachziele des Umweltschutzes sowie die allgemeinverständliche Zusammenfassung

## 2 Steckbrief Umweltbericht

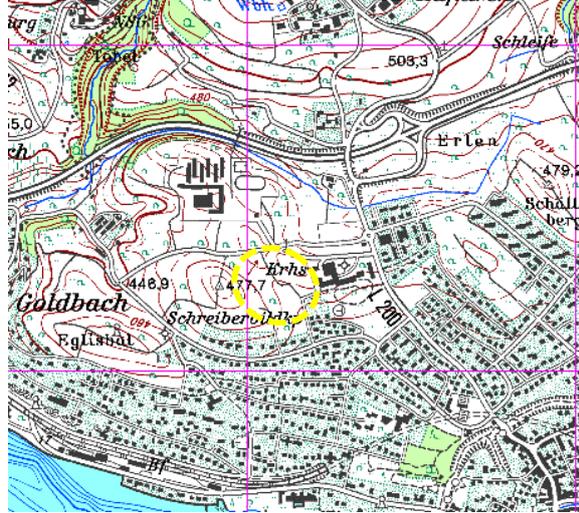
### 2.1 Ü\_1 Sonderbaufläche

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung Bestand	Bezeichnung Planung	Größe
Große Kreisstadt Überlingen	Sonderbaufläche Planung „Krankenhaus“	Sonderbaufläche „Pflegezentrum“	Bestand ca. 0,70 ha Planung ca. 0,90 ha

#### A - Übersicht

##### 1 Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Topographische Karte (TK25), o.M.

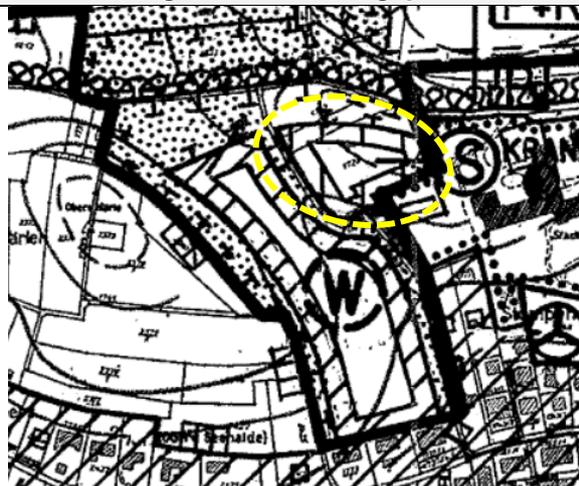


Ausschnitt Luftbild mit Flächenabgrenzung Bestand (gelb) und Planung (rot), o. M.



Naturraum	Hegau innerhalb der Großlandschaft Voralpines Hügel- und Moorland
Lage	Am nördlichen Ortsrand der Stadt Überlingen, westlich der Helios-Privatklinik

##### 2 Darstellung Flächennutzungsplan



Ausgewiesen als Sonderbaufläche Planung (FNP 1998)



Ausweisung als Sonderbaufläche (Planausschnitt Original von Stadt)

#### B - Planung

##### 1 Kurzbeschreibung der Planung

Verlegung einer Sonderbaufläche

##### 2 Vorgaben der Raumordnung

Regionalplan: --

#### C - Bestandssituation

##### 1 Zustand der Fläche vor dem Eingriff

Relief	leicht nach Südosten geneigte Fläche am Drumlin „Härten“
Realnutzung	Größtenteils Grünland, z.T. mit Streuobst

Erschließung	Die Erschließung ist über den Härtenweg im Norden bis zum Geltungsbereich vorhanden.
--------------	--



**2 Vorbelastung durch Immissionen, Versiegelung, Altlasten, Nutzung**

Immissionen: Vorbelastung durch Immissionen der angrenzenden Straßen und der Ackernutzung.

Versiegelung: Vorbelastung durch die angrenzenden Straßen.

Altlasten: Keine Altlasten vorhanden.

Nutzung: Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Westen befindet sich ein Feldgehölz.

**3 Schutzgebietskulisse im Wirkungsraum des Vorhabens**



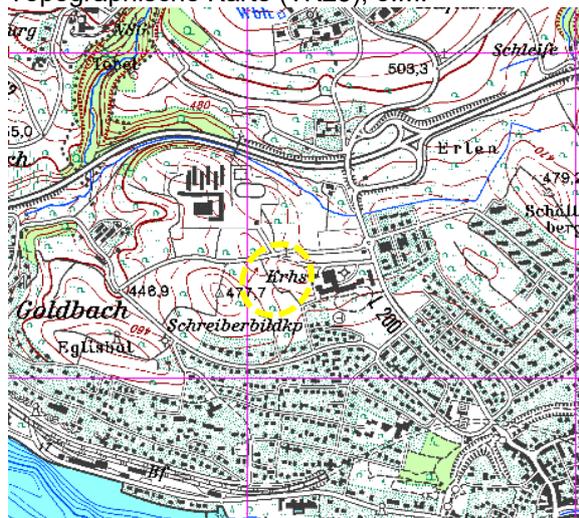
## 2.2 Ü\_2 Gemeinbedarfsfläche

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung Bestand	Bezeichnung Planung	Größe
Große Kreisstadt Überlingen	Gemeinbedarfsfläche Bestand „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergärten)“	Bestand ca. 0,27 ha Planung ca. 0,29 ha

### A - Übersicht

#### 1 Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Topographische Karte (TK25), o.M.



Ausschnitt Luftbild mit Flächenabgrenzung Bestand (gelb) und Planung (rot), o. M.



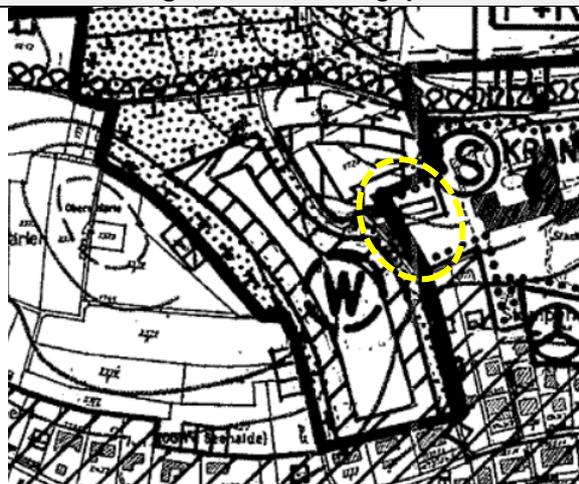
Naturraum

Hegau innerhalb der Großlandschaft Voralpines Hügel- und Moorland

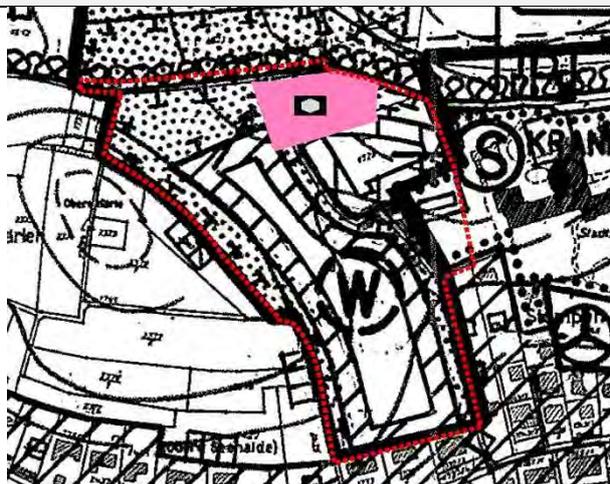
Lage

Am nördlichen Ortsrand der Stadt Überlingen, westlich der Helios-Privatklinik

#### 2 Darstellung Flächennutzungsplan



Ausgewiesen als Gemeinbedarfsfläche Bestand (FNP 1998)



Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche (Planausschnitt Original von Stadt)

### B - Planung

#### 1 Kurzbeschreibung der Planung

Verlegung einer Gemeinbedarfsfläche

#### 2 Vorgaben der Raumordnung

Regionalplan: --

### C - Bestandssituation

#### 1 Zustand der Fläche vor dem Eingriff

Relief

leicht nach Südosten geneigte Fläche am Drumlin „Härten“

Realnutzung	Größtenteils Grünland, z.T. mit Streuobst
Erschließung	Die Erschließung ist über den Härtenweg im Norden bis zum Geltungsbereich vorhanden.



**2 Vorbelastung durch Immissionen, Versiegelung, Altlasten, Nutzung**

Immissionen: Vorbelastung durch Immissionen der angrenzenden Straßen und der Ackernutzung.

Versiegelung: Vorbelastung durch die angrenzenden Straßen.

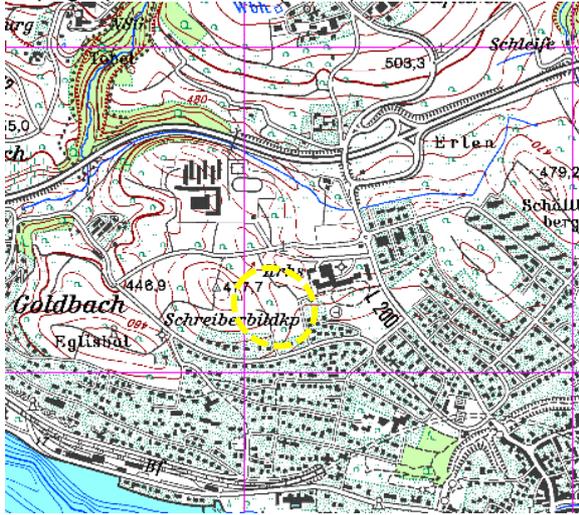
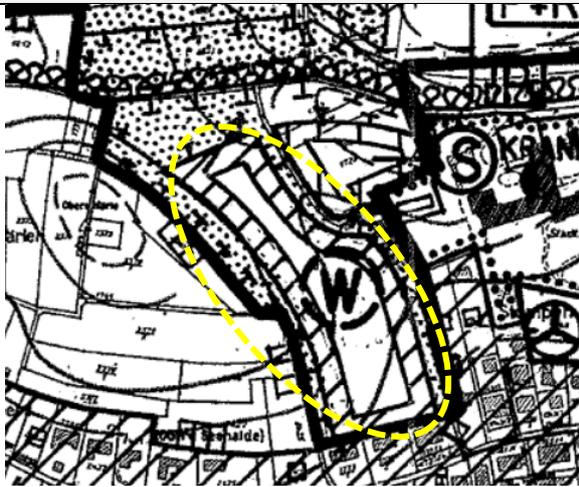
Altlasten: Keine Altlasten vorhanden.

Nutzung: Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Westen befindet sich ein Feldgehölz.

**3 Schutzgebietskulisse im Wirkungsraum des Vorhabens**



## 2.3 Ü\_3 Wohnbaufläche

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung Bestand	Bezeichnung Planung	Größe
Große Kreisstadt Überlingen	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche	Bestand ca. 2,10 ha Planung ca. 2,40 ha
<b>A - Übersicht</b>			
<b>1 Lage und Räumlicher Geltungsbereich</b>			
Topographische Karte (TK25), o.M.		Ausschnitt Luftbild mit Flächenabgrenzung Bestand (gelb) und Planung (rot), o. M.	
			
Naturraum	Hegau innerhalb der Großlandschaft Voralpines Hügel- und Moorland		
Lage	Am nördlichen Ortsrand der Stadt Überlingen, westlich der Helios-Privatklinik		
<b>2 Darstellung Flächennutzungsplan</b>			
			
Ausgewiesen als Wohnbaufläche Planung (FNP 1998)	Ausweisung als Wohnbaufläche (Planausschnitt Original von Stadt) – südlicher Teil bereits im FNP als Wohnbaufläche vermerkt, nördlicher Teil durch Änderung betroffen		
<b>B - Planung</b>			
<b>1 Kurzbeschreibung der Planung</b>			
Verlegung einer Wohnbaufläche			
<b>2 Vorgaben der Raumordnung</b>			
Regionalplan: --			
<b>C - Bestandssituation</b>			
<b>1 Zustand der Fläche vor dem Eingriff</b>			
Relief	leicht nach Südosten geneigte Fläche am Drumlin „Härten“		
Realnutzung	Größtenteils Grünland, z.T. mit Streuobst		

**Erschließung** Die Erschließung ist über die Schreibersbildstraße im Süden bzw. den Härtenweg im Norden bis zum Geltungsbereich vorhanden.



**2 Vorbelastung durch Immissionen, Versiegelung, Altlasten, Nutzung**

Immissionen: Vorbelastung durch Immissionen der angrenzenden Straßen und der Ackernutzung.

Versiegelung: Vorbelastung durch die angrenzenden Straßen.

Altlasten: Keine Altlasten vorhanden.

Nutzung: Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Westen befindet sich ein Feldgehölz.

**3 Schutzgebietskulisse im Wirkungsraum des Vorhabens**



## 2.4 Umweltfachliche Beurteilung des Vorhabens

<b>D – Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung</b> (Ziele des Umweltschutzes und allgemeinverständliche Zusammenfassung sind im nächsten Kapitel aufgeführt)	
<b>Schutzgut Mensch / Wohnumfeld / Erholung</b>	Beurteilung der Auswirkung
<p>Der Geltungsbereich grenzt im Osten an Wohnbebauung und ist durch die Schreibersbildstraße im Süden und den Härtenweg im Norden gut erschlossen. Östlich angrenzend befindet sich die Helios-Privatklinik. Durch den Bau eines Wohngebiets mit Pflegeheim und Kindergarten entsteht eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, welche jedoch durch die Topografie und die Gehölze am Rand des Gebiets keinen erheblichen Effekt hat. Zudem sind die angrenzenden Flächen bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.</p> <p>Durch das leicht erhöhte Fahrzeugaufkommen durch den Anwohnerverkehr entsteht eine minimale Beeinträchtigung für die angrenzend wohnenden Menschen.</p>	gering
<b>Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biodiversität</b>	Beurteilung der Auswirkung
<p>Mit Ausnahme einiger Streuobstbäume sowie der Feldgehölze im Westen, weist der Geltungsbereich durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nur wenige Habitate auf. Durch die Topografie, die Gehölze auf und am Rand der Fläche sowie den umliegenden Siedlungsbereich ist nicht von einem Feldlerchen-Vorkommen auszugehen. Potenziell wird es von der Avifauna als Nahrungshabitat genutzt. Bei einer Fällung der Bäume sind potenzielle Lebensstätten von Avifauna, Fledermäusen oder Käfern betroffen. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und ggf. zum vorgezogenen Ausgleich (CEF) sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu formulieren. Artenschutzrechtliche Regelungen stehen der Planung nicht entgegen.</p> <p>Aufgrund der Lage am Siedlungsrand Überlingens und der angrenzenden Bebauung ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biodiversität auszugehen.</p>	mittel-hoch
<b>Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch)</b>	Beurteilung der Auswirkung
<p>Der Geltungsbereich liegt am Rand des Siedlungsbereichs und wird als Acker und Grünland genutzt. Zudem stehen auf der Fläche einige Streuobstbäume.</p> <p>Durch die Versiegelung der Fläche im Zuge der zu bauenden Gebäude und Erschließungsstraßen innerhalb des Gebiets gehen die Flächen für die Lebensmittelproduktion verloren.</p>	mittel
<b>Schutzgut Boden</b>	Beurteilung der Auswirkung
<p>Der Geltungsbereich ist nicht bebaut bzw. befestigt / versiegelt und kann somit alle Bodenfunktionen des Naturhaushalts erfüllen. Durch die ackerbauliche Nutzung ist jedoch von einer Beeinträchtigung dieser auszugehen.</p>	mittel-hoch

Veränderungen im Geltungsbereich ergeben sich durch die Vollversiegelung, welche mit dem Bau der Gebäude und Erschließungsstraßen einhergeht. Von einer Altlastenproblematik durch die momentane Nutzung ist nicht auszugehen.	
<b>Schutzgut Wasser (Grundwasser / Oberflächenwasser / Retention)</b>	Beurteilung der Auswirkung
Potenzielle Auswirkungen der Planung ergeben sich für die Bereiche, welche von (Teil-)Versiegelung betroffen sind. Durch die momentane Nutzung als Acker und Grünland sind die Flächen bereits durch Düngereinträge vorbelastet. Mit der Versiegelung ist zum Ist-Zustand von einem erhöhten / beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers auszugehen. Die Funktion zur Grundwasserneubildungsrate geht durch die Versiegelung verloren. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich.	gering
<b>Schutzgut Klima / Luft</b>	Beurteilung der Auswirkung
Die nicht bebauten und begrünter Flächen sowie die Bäume im Geltungsbereich vermindern die Abstrahlungshitze. Sie tragen zur Frischluftproduktion sowie zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei und haben damit grundsätzlich eine Bedeutung für das Lokal- / Kleinklima. Aufgrund der Fläche und der westlich angrenzenden Baumbestände, Grünland- und Ackerflächen, welche die Funktionen ebenfalls erfüllen, ist mit einer Bebauung nur von einer bedingten Beeinträchtigung für das Lokalklima auszugehen. Vorbelastungen ergeben sich durch die angrenzende Wohnbebauung sowie durch Hausbrand und Schadstoffe durch den Kfz-Verkehr. Mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen durch den Anwohner- und Besucherverkehr ist mit einer Verschlechterung der Lufthygiene zu rechnen.	mittel
<b>Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild</b>	Beurteilung der Auswirkung
Da der Geltungsbereich am Rande eines Landschaftsschutzgebiets liegt, hat er eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch den Bau eines Wohngebiets mit Pflegeheim und Kindergarten entsteht eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, welche jedoch durch die Topografie und die Gehölze am Rand des Gebiets keinen erheblichen Effekt hat. Zudem sind die angrenzenden Flächen bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.	hoch
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	Beurteilung der Auswirkung
Die landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich sind als Sachgut aufzunehmen. Die KZ-Gedenkstätte am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs ist vom Vorhaben nicht betroffen. Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung neuen Wohnraums.	--
<b>Emissionen/Abfall</b>	Beurteilung der Auswirkungen

<p>Durch die Schaffung eines Wohngebiets mit Pflegeheim und Kindergarten ist mit einem erhöhten Fahrzeugaufkommen durch den Anwohner- und Besucherverkehr zu rechnen. Dies führt zu einem erhöhten Schadstoffausstoß. Von einer erhöhten Lichtemission ist ebenfalls auszugehen.</p> <p>Der Bau der Gebäude führt voraussichtlich zu einem erhöhten bzw. beschleunigten Abfluss des Niederschlagswassers, da die Flächen (teil-)vollversiegelt werden.</p> <p>Die Planung wirkt sich nur unwesentlich auf das Müllaufkommen aus. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls ist auch weiterhin durch die Andienbarkeit mit Müllfahrzeugen gesichert.</p>		gering
<b>Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt</b>		Beurteilung der Auswirkung
<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung erhöhte Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt nicht zu vermuten.</p>		--
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>		Beurteilung der Auswirkung
<p>Durch die Versiegelung der Fläche geht das Retentionsvermögen des Bodens verloren, wodurch die Grundwasserneubildungsrate verloren geht. Zudem entsteht eine negative Beeinträchtigung auf den Abfluss des Niederschlagswassers, da dieses schneller abfließt. Mit dem Verlust der Bodenfunktionen ergibt sich eine schlechtere Grundwasserqualität.</p> <p>Mit dem Verlust des Bodens geht Fläche für Vegetationsstrukturen und somit potenzielle Habitate verloren.</p> <p>Durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes werden die Erholungsfunktion und das Wohnumfeld für den Menschen verschlechtert.</p>		gering
<b>Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte</b>		Beurteilung der Auswirkung
<p>Verlust potenzieller Habitate Verlust der Bodenfunktionen, Verlust der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung Veränderung des Landschaftsbilds durch Bebauung</p>		mittel
<b>E – Maßnahmen zur Vermeidung (V) / Minimierung (M)</b>		
<b>Mensch</b>	Ausweisung von privaten Grünflächen	
<b>Boden/Fläche</b>	<p>Neupflanzungen für potenziell entfernte Bäume, Verminderung der Vollversiegelung</p> <p>Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.</p> <p>Erdaushub ist fachgerecht zu lagern und wiederzuverwerten.</p>	
<b>Wasser</b>	<p>Ausweisung privater Grünflächen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Nach Möglichkeit extensive Begrünung der Dachflächen</p>	

	Bei Stellplätzen und Wegen, bei denen eine Teilversiegelung möglich ist, sind entsprechende Materialien (wassergebundene Decke, Rasengittersteine u.ä.) zu wählen
<b>Klima</b>	Wenn möglich extensive Begrünung der Dachflächen, Neupflanzungen für potenziell entfernte Bäume
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</b>	<p>Erhaltungsgebote für die westlich gelegenen Feldgehölze, ansonsten Pflanzgebote für abgängige Bäume, Pflanzung unter Berücksichtigung der Standortverhältnisse (gebietsheimisch und standortgerechte Pflanzungen)</p> <p>Je nach Ausmaß der Baumaßnahme (potenzielle Betroffenheit der Bäume) ist vor Beginn eine ökologische Baubegleitung zu konsultieren, welche eine Abschätzung gibt, ob die Bäume durch Schutzmaßnahmen vor mechanischen Einwirkungen zu schützen sind.</p> <p>Schutzmaßnahmen für den Baumbestand während der Bauzeit, fachgerechter Kronenschnitt und Wurzelschutz („Wurzelschutzvorhang“), wenn eine potenzielle Betroffenheit der Bäume besteht (wird von der ÖBB entschieden).</p> <p>Potenziell erforderliche Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna durchzuführen. Wenn dies nicht möglich ist, sind die Bäume vor den Maßnahmen auf potenzielle Artvorkommen und sonstige artenschutzrechtliche Konflikte zu prüfen</p> <p>Beachtung der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung) vom 20.12.1985 (BGBl. I S. 2551) in der Fassung vom 13.12.2007 (BGBl. I S. 2930) bei der Neupflanzung von Bäumen: Um eine Gefährdung des an den Geltungsbereich angrenzenden Obstbestands durch die meldepflichtige Feuerbrandkrankheit (Erreger: Bakterium <i>Erwinia amylovora</i>), zu verhindern, sind folgende Baumarten, welche als Wirtspflanzen für den Erreger gelten im Pflanzgebot auf Bebauungsplanebene auszuschließen: Felsenbirne (<i>Amelanchier</i>), Weißdorn (<i>Crataegus</i>), Mehlbeere, Eberesche (<i>Sorbus</i>), Lorbeermispel (<i>Stranvaesia</i>), Feuerdorn (<i>Pyracantha</i>), Zwergmispel (<i>Cotoneaster</i>), Quitten (<i>Cydonia oblonga</i>) sowie die Birnensorte "Oberösterreichischer Weinbirne".</p> <p>Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen</p>
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	<p>Eingrünung des Geltungsbereichs zum Landschaftsschutzgebiet hin.</p> <p>Die Gebäudehöhe ist so festzulegen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden kann</p> <p>Erhaltungsgebote für den Baumbestand, Pflanzgebote, potenziell Sicherungsmaßnahmen während der Bauzeit</p> <p>Dach nach Möglichkeit flächig begrünt</p> <p>Potenziell Fassadenbegrünung mit Rank- und Kletterpflanzen unter vorwiegender Verwendung immergrüner / wintergrüner Pflanzenarten</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Erhalt der KZ-Gedenkstätte nördlich des Geltungsbereichs
<b>F – Voraussichtlicher Kompensationsbedarf</b>	
<p>Mit der Maßnahme wird aufgrund der Versiegelung ein Ausgleich notwendig.</p> <p>Der erforderliche Kompensationsbedarf sowie die entsprechenden Maßnahmen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens festgelegt. Im weiteren Verfahren ist dies bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.</p>	
<b>G – Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	

Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird. Ohne Änderung des FNPs wird im bereits als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich Wohnbebauung entwickelt, im Sondergebiet kann ebenfalls Bebauung entwickelt werden. Die Grünflächen bleiben bestehen.

## H – Hinweise auf Alternativen

### Ausgangslage

Durch die siedlungsnahe Lage der Fläche und die gegebene Erschließung durch die Schreibersbildstraße und den Härtenweg besteht eine gute Anbindung. Da umliegend primär Siedlungsbereiche mit Wohnbebauung und weitere landwirtschaftliche Flächen zu finden sind, sind für keine Beeinträchtigungen für das Wohngebiet o.ä. zu erwarten.

Um den erhöhten Bedarf an Wohnbaufläche zu decken, werden aus einer Fläche in Ernatsreute (s. Abbildung 1) 0,3 ha Wohnbaufläche entnommen. Diese wird zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Hier bestehen 0,58 ha, von denen bereits 0,16 ha für den rechtsverbindlichen B-Plan Breitwiesen Nord entnommen wurden.

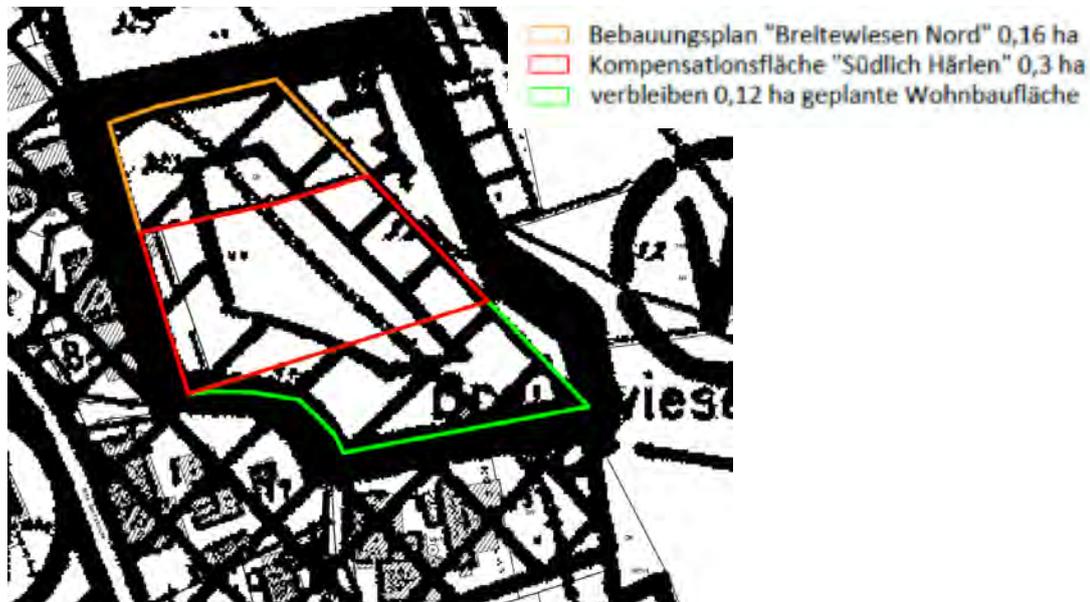


Abbildung 2: Wohnbaufläche Ernatsreute, es können 0,3 ha Wohnbaufläche entnommen werden (rot)

### Alternativen

Zur Ermittlung des konkreten Überlinger Wohnungsbedarfs hat das Institut empirica 2019 die „Wohnungsbedarfsanalyse und das Handlungskonzept Wohnen“ erstellt. Demnach ist zur Deckung des Wohnungsbedarfs (in der Hauptvariante) die Fertigstellung von 917 Wohneinheiten für den Zeitraum 2018 bis 2030 erforderlich. Kurzfristig (Zeitraum 2018 bis 2020) besteht ein Bedarf von durchschnittlich 79 WE p.a. Mittelfristig (Zeitraum 2021 bis 2025) sind durchschnittlich 77 WE p.a. und langfristig (Zeitraum 2026 bis 2030) durchschnittlich 58 Wohneinheiten p.a. fertig zu stellen.

49 % der erforderlichen Wohnungen sollen im Geschosswohnungsbau und 51 % als Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. in kleineren überschaubaren Einheiten bis max. sechs Wohneinheiten pro Gebäude erstellt werden. Zur Deckung dieses Wohnbedarfs müssen Flächen in der Kernstadt von Überlingen als auch in den Teilorten baulich entwickelt werden.

Die Stadt Überlingen plant in den nächsten Jahren die Entwicklung des zukünftigen Wohngebiets „Südlich Härten“ mit verschiedenen Wohnbautypologien für eine lebendige soziale Durchmischung und einem Kindergarten, ergänzt mit Freiraumstrukturen und landschaftsverknüpfenden Grünstrukturen.

## **2.5 Ziele des Umweltschutzes**

Die Ergebnisse der durchgeführten Bestandsanalyse lassen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung erwarten. Um das Maß dieser Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, muss sich die vorgesehene bauliche Entwicklung an landschaftsplanerischen Leitzielen orientieren.

Für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich daraus folgende Zielvorstellungen:

### Schutzgut Mensch / Wohnumfeld / Erholung

Umweltqualitätsziel für den Schutz des Menschen und seiner Gesundheit im Geltungsbereich ist es, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen zu erhalten.

Ziele bei Verwirklichung der Planungen:

- Vermeidung von Belastungen (z.B. Lärm, Luftverunreinigung)
- Sicherung der Lebensgrundlagen
- Erhalt der Landschaft als Kultur- und Erholungsraum

### Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biodiversität

Zielvorgabe für den Arten- und Biotopschutz ist, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume auf Dauer gesichert sind.

Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotop und ihre sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Ziele bei Verwirklichung der Planungen:

- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendigste Maß
- Schaffen von verdunstungsfähigen Oberflächen, Dachbegrünung etc.
- Belassung von Grünflächen im Gebiet, Pflanzung von Bäumen und Gehölzen
- Schaffung von Verbundlinien zwischen der Siedlung und der umgebenden Landschaft
- Streng geschützte Arten sind gesondert zu berücksichtigen

### Schutzgut Boden / Fläche

Ziele bei Verwirklichung der Planungen

- Insgesamt schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Bei Auffüllung ist gegen geeignetes Material zu verwenden.
- Minimierung der für den Bodenwasserhaushalt zu erwartenden Beeinträchtigungen durch eine weitgehende Retention / Versickerung von Regenwasser im Geltungsbereich selbst.
- Die Versiegelung des Bodens ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

- Wo möglich (z.B. Stellplätze, Zufahrten) sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Schadstoffeinträge jeglicher Art, z.B. durch unsachgemäßen Einsatz von Düngern und Pestiziden auf privaten Grünflächen u. ä. sind zu vermeiden.

### Schutzgut Wasser

Umweltqualitätsziel für den Wasserhaushalt in den Planungsflächen ist es, die Funktionsfähigkeit in naturraumspezifischer Ausprägung zu sichern.

Ziele bei Verwirklichung der Planungen:

- Sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Wasser
- Weitestgehende Trennung des Niederschlagabflusses vom Schmutzwasser
- Retention / Versickerung des Regenwasserabflusses
- Verhältnismäßig naturnahe Behandlung des Regenwassers in Retentionsbereichen
- Harmonische Integration dieses oberflächigen Entwässerungssystems in die öffentliche, soweit erforderlich in die private Freiflächengestaltung
- Anlage von Zisternen, Einsatz von Brauchwasser
- Die Zugänglichkeit und Wartungsfreundlichkeit der Entwässerungseinrichtungen ist zu gewährleisten.

### Schutzgut Klima / Luft

Umweltqualitätsziel für das Klima in den Planungsflächen ist es, die Funktionsfähigkeit der klimatischen Abläufe und Wechselbeziehungen in ihrer charakteristischen Ausprägung langfristig zu erhalten und zu optimieren.

Ziele bei Verwirklichung der Planungen:

- Die Versiegelung sollte auf das notwendigste Maß beschränkt werden.
- Schaffen von verdunstungsfähigen Oberflächen bzw. Strukturen, z.B. durch Verwendung offener Beläge, Fassadenbegrünung, Retention, Dachbegrünung u.ä.

### Schutzgut Landschaftsbild

Zielvorgabe ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum, für den Menschen zu sichern.

Ziele bei Verwirklichung der Planungen:

- Eingrünung der Gebiete gegenüber der freien Landschaft
- Einbindung in die umgebende Landschaft

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Umweltqualitätsziel für die Kultur- und Sachgüter im Geltungsbereich ist es, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern hinzuwirken.

## 2.6 Wertungsrahmen Umweltbericht

Für den Umweltbericht wurde der folgende Wertungsrahmen zur schutzgutbezogenen Ermittlung von Konfliktpotenzialen angewandt:

<b>Schutzgut Wohnumfeld/Erholung Bewertungskriterien</b>	<b>Bedeutung / Empfindlichkeit</b>
<b>Funktionserfüllung</b> Lärm- und schadstoffsensible Nutzungen: Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Sanatorien, Kur- und Parkanlagen	sehr hoch
<b>Funktionserfüllung</b> Wohnumfeld mit hohen Erholungsqualitäten (vielfältig strukturiert, ruhig, schadstoffarm) / bedeutende bzw. stark frequentierte Erholungsräume mit ausreichender Erschließung; Landschaftsräume mit erholungsrelevanter Ruhe < 45-50 dB und/oder günstigem Bioklima	hoch
<b>Funktionserfüllung</b> mäßig vielfältig strukturierte bzw. frequentierte Erholungsräume wohngebietsnahe Ortsrandlagen Bereiche mit mäßiger Ruhe, Luftqualität, Bioklima (geringfügig vorbelastet)	mittel
<b>Funktionserfüllung</b> vorbelastete, strukturarme Landschaftsbereiche, die nicht primär für Erholung geeignet sind	gering
Für Erholung ungeeignete Räume: Gewerbegebiete, Straßen + Immissionsraum beidseitig)	sehr gering

<b>Schutzgut Pflanzen und Tiere Bewertungskriterien</b>	<b>Bedeutung / Empfindlichkeit</b>
<b>Rechtlicher Status</b> Naturschutzgebiete (Beeinträchtigung), bedeutende geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG: Verlust / überregional bedeutsame Flächen für den Biotop- und Artenschutz (z.B. gemäß FFH-Richtlinie, Ramsarkonvention, Bundesartenschutzabkommen), Naturdenkmäler (Verlust) <b>Eigenwert</b> Landesweit bedeutende Biotope sowie Vorkommen von gefährdeten / seltenen Pflanzen und Tieren	sehr hoch
<b>Rechtlicher Status</b> Landschaftsschutzgebiete, geschützte Grünbestände bedeutende geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG: Beeinträchtigungen Grünzäsuren gem. Landschaftsplan und Leitbild, Regionale Grünzüge, Naturpark <b>Eigenwert</b> regional bedeutende Räume für den Biotop- und Artenschutz sowie für Tierwanderungen, Waldflächen Streuobstbestände von mind. 0,1-1 ha und älter als 10 Jahre oder mit einer Fläche von mehr als 1 ha, oder kleinere Bestände mit Bäumen älter als 50 Jahre Lebensräume von bedrohten Pflanzen und Tieren (RL)	hoch

Flächen, die sich für die Entwicklung von regional bedeutenden Lebensräumen eignen (regionale Biotopverbundlinien)	
<b>Eigenwert</b> mäßig naturnahe Räume mit lokaler Bedeutung Streuobstbestände mit einer Fläche unter 1 ha und Bäumen jünger als 50 Jahre Biotopverbundlinien von Lebensräumen sowie Wanderwege von Tieren mit lokaler Bedeutung Vorkommen lokal seltener Arten Innerstädtischer Park und Grünräume mit durchschnittlicher Artenvielfalt Landwirtschaftliche Nutzflächen noch artenschutzrelevant	mittel
<b>Eigenwert</b> für Pflanzen und Tiere wenig relevante Räume, landwirtschaftliche Nutzflächen, in denen nur noch Arten eutropher Standorte vorkommen; geringe Artenzahl	gering
Siedlungsgebiete mit starker Versiegelung, Straßen, vorbelastete Flächen	sehr gering

<b>Schutzgut Boden</b> <b>Bewertungskriterien (Bewertung der Bodenfunktionen nach Heft 31 Umweltministerium Baden-Württemberg)</b>	<b>Bedeutung / Empfindlichkeit</b>
<b>Rechtlicher Status</b> Bodenschutzwald (§ 30 LWaldG)	sehr hoch
<b>Eigenwert</b> Geotope, seltene Böden, Standorte mit sehr hoher Bedeutung der Bodenfunktionen (mind. eine Bodenfunktion von besonderer Bedeutung)	
Standorte mit hoher Bedeutung der Bodenfunktionen (z.B. naturnahe (Wald-)Böden, extrem trockene/feuchte Böden, hohe Ertragsfähigkeit, besondere Filter- und Pufferfunktionen)	hoch
Standorte mit mittlerer Bedeutung der Bodenfunktionen	mittel
Standorte mit geringer Bedeutung der Bodenfunktionen (z.B. vorbelastete/teilversiegelte Böden)	gering
Standorte mit sehr geringer Bedeutung der Bodenfunktionen (stark vorbelastete/versiegelte Böden)	sehr gering

<b>Schutzgut Wasser</b> <b>Bewertungskriterien</b>	<b>Bedeutung / Empfindlichkeit</b>
<b>Rechtlicher Status</b> Wasserschutzgebiete Zonen I und II gesetzliche Überschwemmungszonen (z.B. Donau)	sehr hoch
<b>Eigenwert</b> bedeutende Quellen / Quellhorizonte (z.B. Karstquellen, Quellhänge)	
<b>Rechtlicher Status</b> Wasserschutzgebiet Zone III, Wasserschongebiete schutzbedürftige Bereiche für die Wasserwirtschaft (Regionalplan)	hoch
<b>Eigenwert / Funktionserfüllung</b>	

Fließgewässer (inkl. der potenziellen/realen Überschwemmungsgebiete: Auen) Stillgewässer, einzelne Wasseraustritte; Quellen, bedeutende Grundwasservorkommen und deren Neubildungsgebiete	
<b>Eigenwert / Funktionserfüllung</b> weniger bedeutende Grundwasservorkommen und deren Neubildungsbereiche bedeutende Grundwasservorkommen mit ausreichenden Deckschichten untergeordnete Fließgewässer (Gräben)	mittel
<b>Eigenwert / Funktionserfüllung</b> keine bekannten Grundwasservorkommen, keine Vorkommen von Oberflächengewässern	gering
Belastungsgebiete (versiegelte Flächen, erheblich schadstoffbelastete Flächen)	sehr gering

<b>Schutzgut Klima / Luft</b> <b>Bewertungskriterien</b>	<b>Bedeutung /</b> <b>Empfindlichkeit</b>
<b>Funktionserfüllung</b> Gebiete mit lufthygienischer Wirkung (z.B. Wälder) Luftaustauschbahnen zwischen Kaltluftproduktionsflächen und belasteten Siedlungsgebieten (insbesondere zu Tallagen mit geringem Kaltluftabfluss) Gebiete mit bioklimatischen Gunstlagen (Südhänge)	sehr hoch / hoch (je nach Siedlungs- bzw. Erholungsrelevanz der klimatischen Funktionen)
<b>Funktionserfüllung</b> Räume mit geringen klimatischen Ausgleichsfunktionen (versiegelte/schadstoffbelastete Räume) windoffene Lagen siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (offene Ackerfläche) Luftaustauschbahnen zu Siedlungsgebieten	mittel
<b>Funktionserfüllung</b> Räume mit hoher Vorbelastung (Versiegelung / Schadstoffbelastungen (z.B. entlang von Hauptverkehrswegen, Gewerbegebiete, dicht bebaute Siedlungsgebiete) nicht siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (offene Acker- und Grünlandflächen mit siedlungsabgewandtem Abfluss / nur lufthygienisch belastete Siedlungsräume)	gering
Klima - Belastungsgebiete: Siedlungsgebiete mit hoher Versiegelung, Straßen, Gewerbegebiete	sehr gering

<b>Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild Bewertungskriterien</b>	<b>Bedeutung / Empfindlich- keit</b>
<p><b>Rechtlicher Status</b> regionale Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege geschützte Grünbestände, regionale Grünzüge</p> <p><b>Eigenwert</b> markante Aussichtspunkte, Sichtbeziehungen und geländemorphologische Ausprägungen struktureiche Landschaftsräume, weit einsehbare Landschaftsräume sensitiv besonders ansprechende Räume (Ensemblewirkung) kulturhistorisch bedeutsame Denkmäler, Landschaften, Wege und Sichtbezüge</p>	sehr hoch bis hoch (je nach Ausprägung)
<p><b>Eigenwert</b> durchschnittlich strukturierte Landschaftsteile Räume mit mittlerer Einsehbarkeit Erlebnisraum von kulturhistorisch bedeutenden Landschaftsräumen</p>	mittel
<p><b>Eigenwert</b> strukturarme oder hoch bis mittel vorbelastete Landschaftsteile / geringe Einsehbarkeit</p>	gering
Gewerbegebiete, Straßen, Landschaftsschäden	sehr gering

<b>Schutzgut Kulturelle Güter Bewertungskriterien</b>	<b>Bedeutung / Empfindlich- keit</b>
<p><b>Eigenwert / Rechtlicher Status</b> Bodendenkmäler, Baudenkmäler inkl. deren Erlebnisraum kulturhistorisch bedeutsame Einzelelemente / Landschaftsräume, Wegebezüge mit dazugehörigem Erlebnisraum</p>	hoch

**Grobeinschätzung des Konfliktpotenzials einer Entwicklungsfläche / Gesamtbewertung  
Landschaftsökologie - Aggregation der Schutzgüter**

<b>Gesamtbeurteilung</b>	<b>Bewertung der Schutzgüter</b>
sehr hoch	mindestens ein Schutzgut sehr hoch empfindlich
hoch	mindestens drei Schutzgüter hoch empfindlich
mittel	mindestens ein Schutzgut hoch oder mindestens drei Schutzgüter mittel empfindlich
gering	zwei oder weniger Schutzgüter mittel empfindlich
sehr gering	Mindestens drei Schutzgüter sehr gering empfindlich, kein Schutzgut mittel empfindlich

## 2.7 Kompensation

Die genaue Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und die Festlegung der Kompensationsflächen erfolgt auf der Ebene des Umweltberichts zum Bebauungsplan. Für die Regelung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets bieten sich die Rechtsmittel öffentlich-rechtlicher Vertrag und Grunddienstbarkeit an.

## 2.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

### Gebiets- und Vorhabenbeschreibung / voraussichtliche Umweltauswirkungen

Im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owlingen-Sipplingen werden Sonderbau-, Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan geändert. Die folgende Tabelle stellt die Änderungen und ihre voraussichtlichen Umweltauswirkungen dar.

<b>Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB</b>	<b>Wertigkeit / Konfliktpotenzial (Empfindlichkeit gegenüber Bebauung)</b>
Mensch, Wohnumfeld, Erholung	gering
Tiere + Pflanzen, biologische Vielfalt	mittel-hoch
Fläche	mittel
Boden	mittel-hoch
Wasser	gering
Klima / Luft	mittel
Landschafts- und Ortsbild	hoch
Kultur- und Sachgüter	--
Emissionen / Abfall	gering
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	--
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	gering
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>mittel</b>

## **C LITERATUR UND QUELLEN**

### **Literatur**

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2006): Klimaatlas des Landes Baden-Württemberg.

PLANUNGSBÜRO FISCHER (1998): Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen.

REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN (1996): Regionalplan Bodensee-Oberschwaben. Ravensburg.

REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN (2018): Regionalplan Bodensee-Oberschwaben – Fortschreibung des Regionalplans. Ravensburg.

### **Kartendienste**

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG (LGRB): Kartenviewer.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Daten- und Kartendienst  
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU BADEN-WÜRTTEMBERG: Geoportal Raumordnung

### **Gesetze**

BAUGESETZBUCH (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

NATURSCHUTZGESETZ (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, NatSchG) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, 2008 S. 4)

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSGESETZ (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

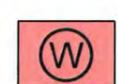
## **D PLANZEICHNUNG**

Folgende Deckblätter zur 16. Teiländerung Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen sind im Anhang zur Begründung beigefügt:

Ausschnitt FNP, 16. Teiländerung – Stadt Überlingen  
Maßstab 1:2.000, Format A3



Legende

-  Geltungsbereich
-  Sondergebiet  
Zweckbestimmung "Pflegezentrum"
-  Flächen für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung "Kindergarten"
-  Wohnbaufläche
-  Grünfläche

Genehmigt mit Verfügung vom 16.02.2023  
AZ: RPT0210-2511-226/5 - 16. Teiländerung -  
Genehmigung

Tübingen, den 16.02.2023  
Regierungspräsidium

Siegel i.V. *Berthold*



ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN  
**PLANSTATT SENNER**

16. FNP-Teiländerung

Planinhalt: Lageplan FNP-Teiländerung "Südlich Härten"  
Projekt: 16. FNP-Teiländerung "Südlich Härten"  
Ort: Überlingen  
Bauherr: Große Kreisstadt Überlingen  
Münsterstr. 15-17, 88662 Überlingen

Datum:	05.11.2021	Maßstab:	1:2.000
Projekt-Nr.:	2800	Blatt-Nr.:	FNP
Gezeichnet:	MV	Blattgröße:	A3 quer
Geprüft:		Dateiname:	2021-11-05-FNP-TA-SüdlichHärten.dwg
Änderung:	Bearbeitet:	Datum:	Index:
Unterschrift Landschaftsarchitekt	Unterschrift Bauherr		



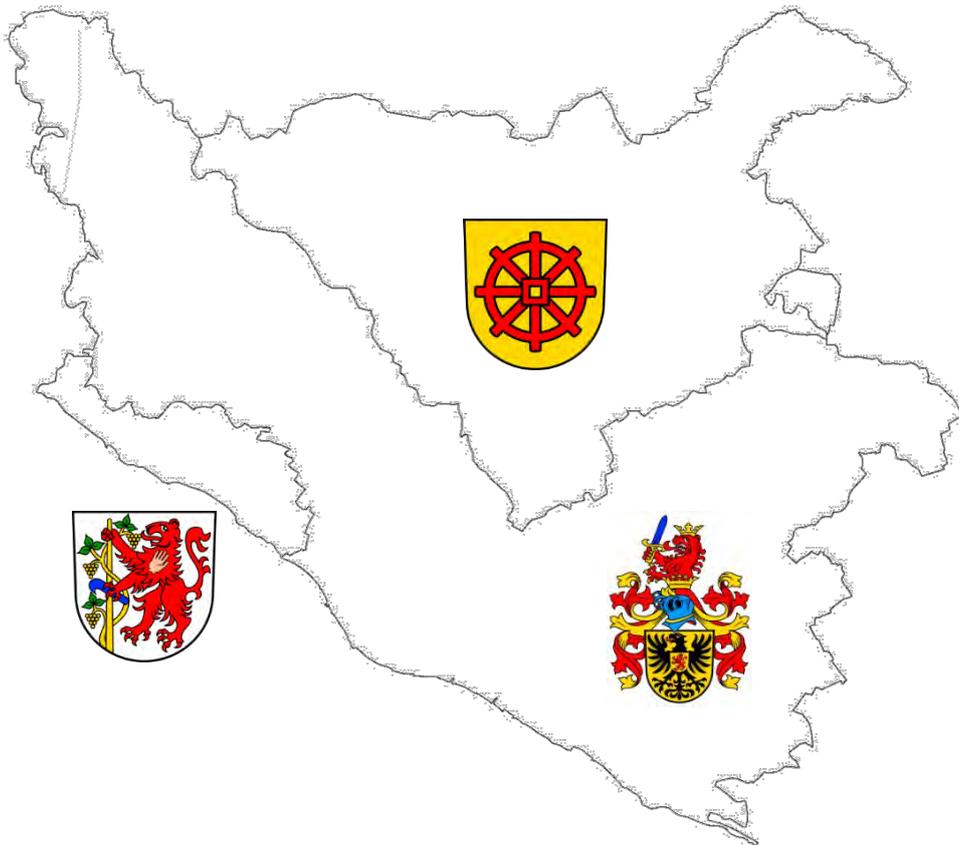
# Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owiningen-Sipplingen

## 16. Teiländerung Flächennutzungsplan Große Kreisstadt Überlingen

### Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6 BauGB

14.11.2022



## **16. Teiländerung Flächennutzungsplan – Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 BauGB**

**Auftraggeber:** Stadt Überlingen  
Münsterstraße 15-17  
88662 Überlingen  
Tel.: 07551 / 99-0  
rathaus@ueberlingen.de

**Projektbearbeitung:** Planstatt Senner  
Landschaftsarchitektur | Umweltplanung | Stadtentwicklung  
Johann Senner Dipl. Ing. (FH), Freier Landschaftsarchitekt

Marc Vorrath, B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

Breitlestraße 21  
88662 Überlingen, Deutschland  
Tel.: 07551 / 9199-0  
Fax: 07551 / 9199-29  
info@planstatt-senner.de  
www.planstatt-senner.de

*Projekt-Nummer: 2800*

*Stand: November 2022*

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Rechtsgrundlage.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Gegenstand der Änderung .....</b>	<b>4</b>
2.1    Ü_1 Sonderbaufläche .....	4
2.2    Ü_2 Gemeinbedarfsfläche .....	6
2.3    Ü_3 Wohnbaufläche .....	7
<b>3. Verfahrensablauf.....</b>	<b>9</b>
<b>4. Umweltbelange.....</b>	<b>10</b>
<b>5. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre     Berücksichtigung.....</b>	<b>11</b>
5.1    Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und ihre Berücksichtigung.....	11
5.2    Ergebnisse der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und ihre Berücksichtigung.....	12
5.3    Genehmigung der 16. Teiländerung des Flächennutzungsplans der VG Überlingen- Owingen-Siplingen gemäß § 6 BauGB .....	12

# 1. Rechtsgrundlage

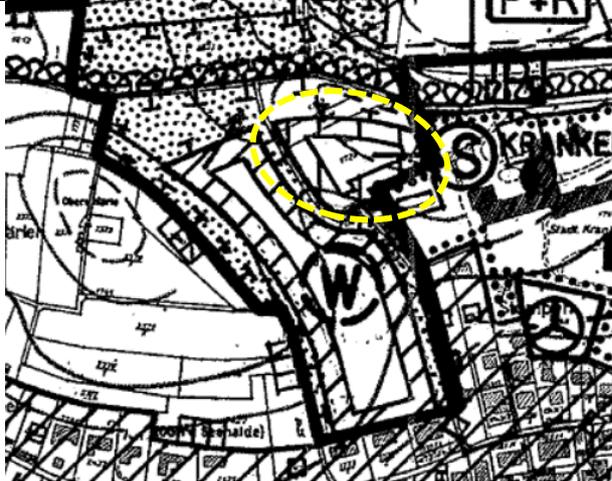
Nach § 6 BauGB ist nach Verfahrensabschluss eine zusammenfassende Erklärung mit folgenden Inhalten zu erstellen:

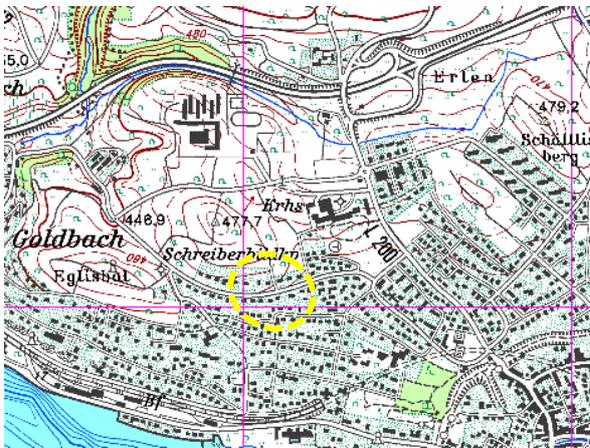
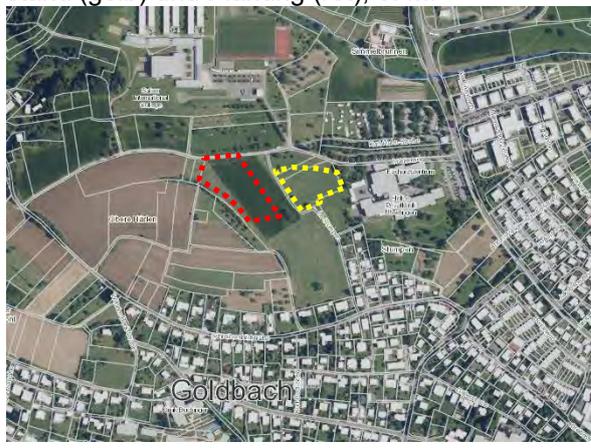
- Darstellung der Berücksichtigung der Umweltbelange
- Darstellung der Ergebnisse aus Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung,
- Darlegung, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht obiger Belange dar.

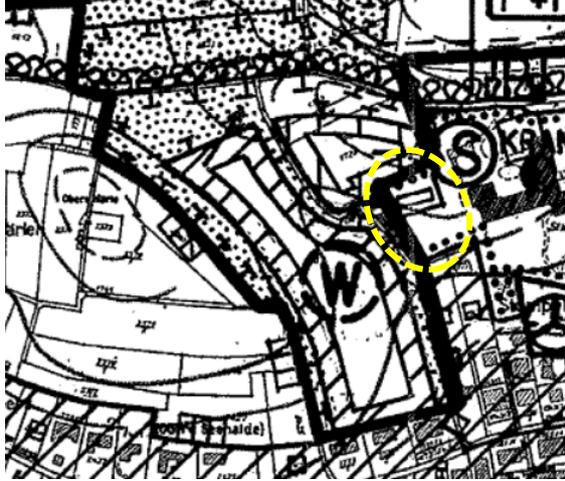
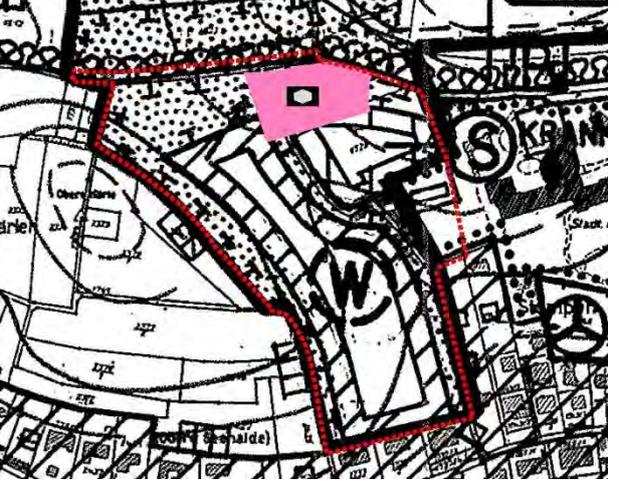
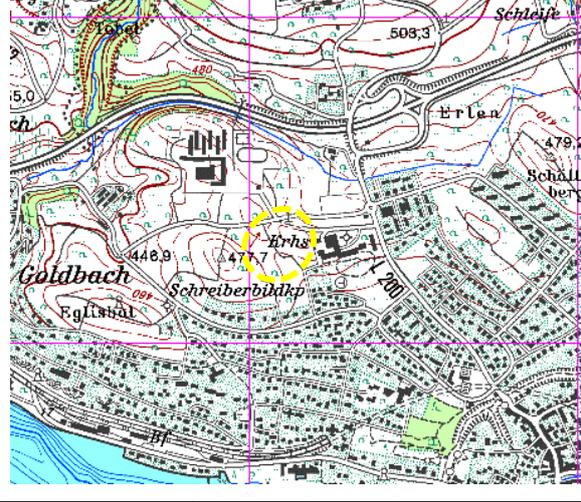
# 2. Gegenstand der Änderung

## 2.1 Ü\_1 Sonderbaufläche

Gemeinde	Bezeichnung Bestand	Bezeichnung Planung	Größe
Große Kreisstadt Überlingen	Sonderbaufläche Planung „Krankenhaus“	Sonderbaufläche „Pflegezentrum“	Bestand ca. 0,70 ha Planung ca. 0,90 ha
<b>1 – Darstellung der Änderung</b>			
FNP VG Überlingen-Owinger-Siplingen – inkl. 15. Änderung, o.M.		FNP VG Überlingen-Owinger-Siplingen – 16. Änderung (Vorentwurf), o.M.	
			
Ausgewiesen als Sonderbaufläche Planung (FNP 1998)		Ausweisung als Sonderbaufläche (Planausschnitt Original von Stadt)	

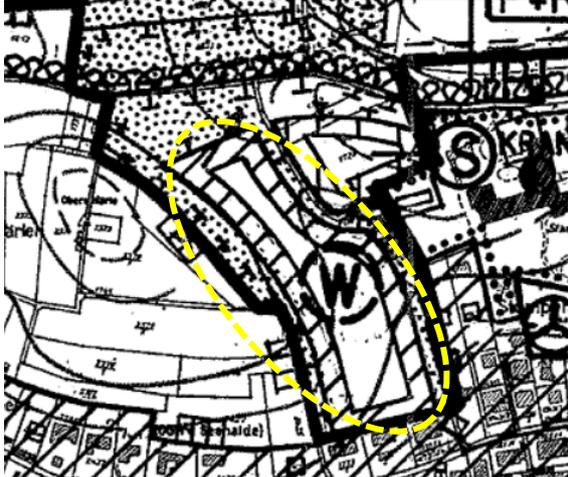
2 – Lage und Räumlicher Geltungsbereich	
<p>Topographische Karte (TK25), o.M.</p> 	<p>Ausschnitt Luftbild mit Flächenabgrenzung Bestand (gelb) und Planung (rot), o. M.</p> 
Lage	In Überlingen an der Helios-Privatklinik
3 – Bestandssituation	
	
Relief	leicht nach Südosten geneigte Fläche am Drumlin „Härten“
Realnutzung	Größtenteils Grünland und intensiver Acker, z.T. mit Streuobst

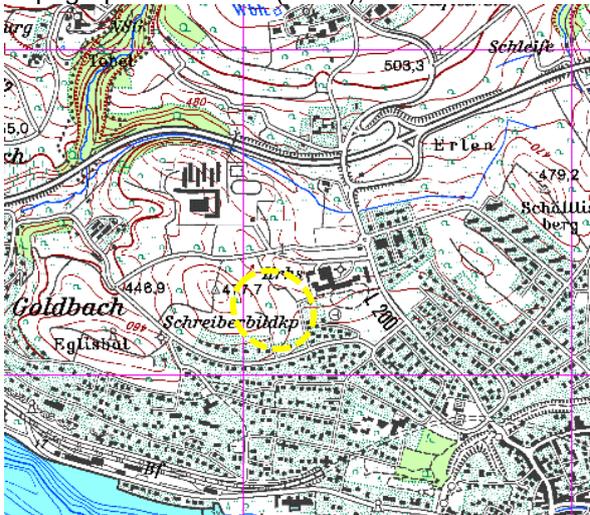
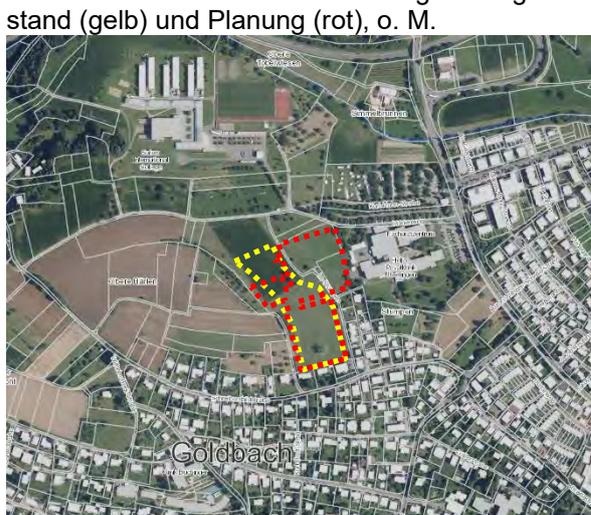
## 2.2 Ü\_2 Gemeinbedarfsfläche

Gemeinde Große Kreisstadt Überlingen	Bezeichnung Bestand Gemeinbedarfsfläche Bestand „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	Bezeichnung Planung Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)“	Größe Bestand ca. 0,27 ha Planung ca. 0,29 ha
<b>1 – Darstellung der Änderung</b>			
FNP VG Überlingen-Owiningen-Sipplingen – inkl. 15. Änderung, o.M.		FNP VG Überlingen-Owiningen-Sipplingen – 16. Änderung (Vorentwurf), o.M.	
			
Ausgewiesen als Gemeinbedarfsfläche Bestand (FNP 1998)		Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche (Planausschnitt Original von Stadt)	
<b>2 – Lage und Räumlicher Geltungsbereich</b>			
Topographische Karte (TK25), o.M.		Ausschnitt Luftbild mit Flächenabgrenzung Bestand (gelb) und Planung (rot), o. M.	
			
Lage	In Überlingen an der Helios-Privatklinik		

3 – Bestandssituation	
	
Relief	leicht nach Südosten geneigte Fläche am Drumlin „Härten“
Realnutzung	Größtenteils Grünland, z.T. mit Streuobst

## 2.3 Ü\_3 Wohnbaufläche

Gemeinde	Bezeichnung Bestand	Bezeichnung Planung	Größe
Große Kreisstadt Überlingen	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche	Bestand ca. 2,10 ha Planung ca. 2,40 ha
1 – Darstellung der Änderung			
FNP VG Überlingen-Owlingen-Sipplingen – inkl. 15. Änderung, o.M.		FNP VG Überlingen-Owlingen-Sipplingen – 16. Änderung (Vorentwurf), o.M.	
			
Ausgewiesen als Wohnbaufläche Planung (FNP 1998)		Ausweisung als Wohnbaufläche (Planausschnitt Original von Stadt) – südlicher Teil bereits im FNP als Wohnbaufläche vermerkt, nördlicher Teil durch Änderung betroffen	

2 – Lage und Räumlicher Geltungsbereich	
<p>Topographische Karte (TK25), o.M.</p> 	<p>Ausschnitt Luftbild mit Flächenabgrenzung Bestand (gelb) und Planung (rot), o. M.</p> 
Lage	In Überlingen an der Helios-Privatklinik
3 – Bestandssituation	
	
Relief	leicht nach Südosten geneigte Fläche am Drumlin „Härlen“
Realnutzung	Größtenteils Grünland und intensiver Acker, z.T. mit Streuobst

### 3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss Gemeinsamer Ausschuss (GA) der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen zur 16. Teiländerung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB	19.10.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	28.10.2020 (Sipplingen) 29.10.2020 (Überlingen) 31.10.2020 (Owingen)
Beschluss Gemeinsamer Ausschuss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	19.10.2020
Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 2 (1) BauGB der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	28.10.2020 (Sipplingen) 29.10.2020 (Überlingen) 31.10.2020 (Owingen)
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	09.11.2020 bis 11.12.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	04.11.2020 bis 11.12.2020
Beschluss Gemeinsamer Ausschuss zur förmlichen Beteiligung	11.04.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	20.04.2022 (Sipplingen) 21.04.2022 (Überlingen) 23.04.2022 (Owingen)
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	02.05.2022 bis 03.06.2022
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	26.04.2022 bis 03.06.2022
Feststellungsbeschluss Gemeinsamer Ausschuss	08.11.2022

---

## 4. Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG anzuwenden.

Die folgenden Tabelle stellt die neu aufgenommenen Flächen und ihre voraussichtlichen Umweltauswirkungen dar:

		<b>Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB</b>										
		<b>Wertigkeit / Konfliktpotenzial (Empfindlichkeit gegenüber Bebauung)</b>										
Fläche	Mensch, Wohnumfeld, Erholung	Fläche	Boden	Wasser	Klima / Luft	Tiere + Pflanzen / Biodiversität	Landschafts- und Ortsbild	Kultur- und Sachgüter	Emissionen/ Abfall	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtbewertung
<b>Ü_1 Sonderbau- fläche</b>	gering	mittel	mittel-hoch	gering	mittel	mittel-hoch	hoch	--	gering	--	gering	<b>mittel</b>
<b>Ü_2 Gemeinbe- darfsfläche</b>	gering	mittel	mittel-hoch	gering	mittel	mittel-hoch	hoch	--	gering	--	gering	<b>mittel</b>
<b>Ü_3 Wohnbauflä- che</b>	gering	mittel	mittel-hoch	gering	mittel	mittel-hoch	hoch	--	gering	--	gering	<b>mittel</b>

## **5. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

### **5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und ihre Berücksichtigung**

#### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### **Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

##### Regierungspräsidium Tübingen

Belange der Landwirtschaft:

- Verweis auf betroffene landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur Stufe II. Durch den verhältnismäßig geringen Flächenumfang, keine Betroffenheit von Flächen der Vorrangflur Stufe I und die zusätzliche Ausweisung an anderer Stelle wurden die Bedenken hier zurückgestellt.  
→ Kenntnisnahme

Belange des Naturschutzes:

- Keine grundsätzlichen Einwände. Verweis auf verloren gehende Grünflächen.  
→ Kenntnisnahme und Verweis auf Kompensation der Grünflächen innerhalb des Plangebiets

##### Landratsamt Bodenseekreis

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

- Verweis auf betroffene Streuobstbäume und Feldgehölz als potenzielle Lebensstätten.  
→ Ergänzung des Umweltberichts um die Aussage, dass artenschutzrechtliche Regelungen der weiteren Planung nicht entgegenstehen

Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

- Verweis auf Starkregengefährdung.  
→ Verweis auf Starkregengefahrenkarten und verbindliche Bauleitplanung

Belange der Landwirtschaft:

- Verweis auf betroffene landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur II und I. Durch den verhältnismäßig geringen Flächenumfang, die Betroffenheit von Grünlandflächen und die Anbindung an die bestehende Bebauung wird die Inanspruchnahme als vertretbar angesehen.  
→ Kenntnisnahme

##### Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik und allgemeine Hinweise:

- Verweis auf abrufbare geologische Untergrundverhältnisse und Beurteilung zu konkreten Planungen (Bebauungsplan).

→ Kenntnisnahme

## **5.2 Ergebnisse der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und ihre Berücksichtigung**

### Landratsamt Bodenseekreis

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

- Verweis auf mögliche geschützte Flachlandmähwiesen-Flächen und möglichen Ausgleich auf Bebauungsplanebene. Anregung einer Bestandsbewertung der Wiesenfläche.
  - Durchführung einer Vegetationskartierung durch Fachbüro und Verweis auf Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren

## **5.3 Genehmigung der 16. Teiländerung des Flächennutzungsplans der VG Überlingen-Owingen-Sipplingen gemäß § 6 BauGB**

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen hat in seiner Sitzung am 08.11.2022 die 16. Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich Südlich Härten festgestellt. (Feststellungsbeschluss)

Die 16. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen muss gemäß § 6 (1) BauGB vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigt werden.