

## Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen

### 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans 1998

#### Im Bereich "Nesselwangen Au" in Überlingen-Nesselwangen

Inhalte in der Fassung vom 05.08.2022

1. Begründung und Umweltbericht
2. Zusammenfassende Erklärung

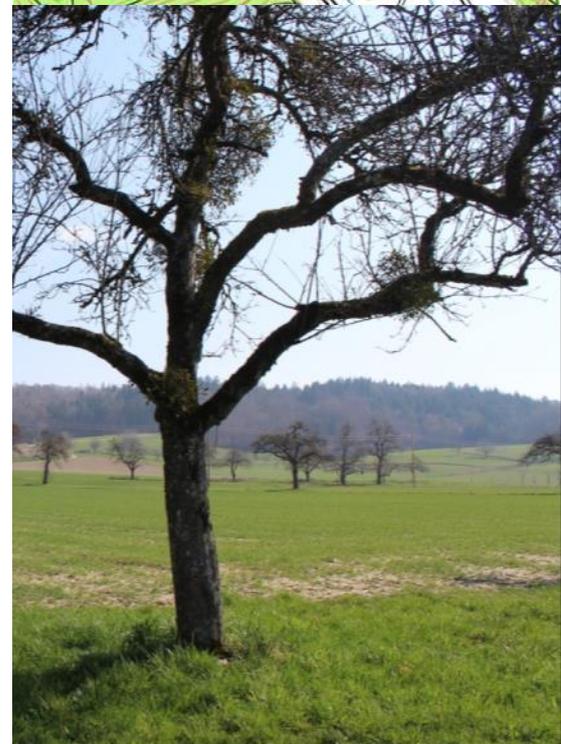
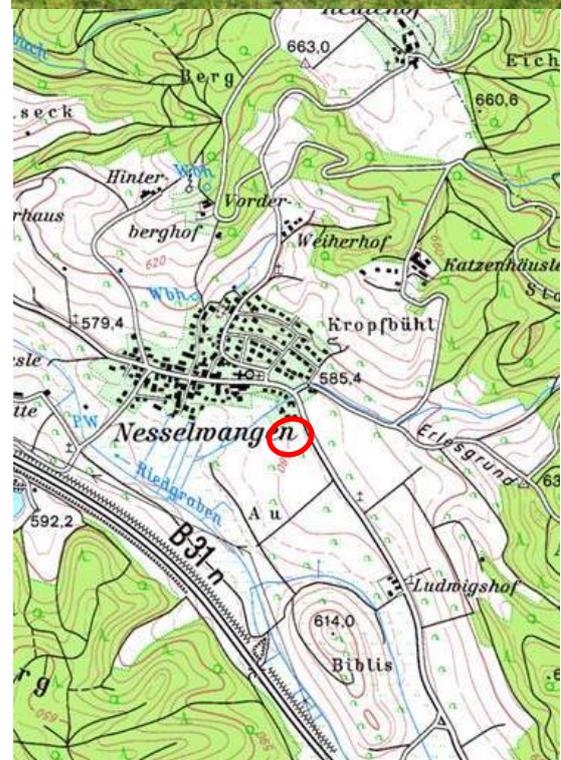
|   |               |
|---|---------------|
| Feststellungsbeschluss                      | 29.03.2023    |
| Inkrafttreten durch amtliche Bekanntmachung | 05. AUG. 2023 |

VG Überlingen-Owingen-Sipplingen

## 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen

Begründung und Umweltbericht zur Ausweisung einer  
Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche  
im Gewann „Au“ in Nesselwangen

05.08.2022



## 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen

Begründung und Umweltbericht zur Ausweisung einer  
Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche im Gewann „Au“ in Nesselwangen

Beschlussfassung vom 05.08.2022

Antragsteller: Große Kreisstadt Überlingen  
Oberbürgermeister Jan Zeitler  
vertreten durch Baubürgermeister Thomas Kölschbach  
Bahnhofstraße 4  
88662 Überlingen  
Tel. 07551 99 1300  
www.ueberlingen.de

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt  
Klosterstraße 1  
88662 Überlingen  
Tel. 07551 949558 0  
info@365grad.com  
www.365grad.com

Projektleitung: Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer  
Freie Landschaftsarchitektin bdla, SRL  
Tel. 07551 949558 4  
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung: Dipl.- Ing. (FH) Sindy Appler  
Tel. 07551 949558 19  
s.appler@365grad.com  
M.Sc. Viktoria Vornehm  
Tel. 07551 949558 22  
v.vornehm@365grad.com

Projekt-Nummer: 2355\_bs

**VERFAHRENSVERMERKE**

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss Gemeinsamer Ausschuss (GA) der VG: | 19.10.2020              |
| Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:                    | 28.10.2020 (Sipplingen) |
|  | 29.10.2020 (Überlingen) |
|  | 31.10.2020 (Owingen)    |
| Beschluss Frühzeitige Beteiligung (GA):                  | 19.10.2020              |
| Bekanntmachung Frühz. Beteiligung § 3 (1) BauGB:         | 28.10.2020 (Sipplingen) |
|  | 29.10.2020 (Überlingen) |
|  | 31.10.2020 (Owingen)    |
| Frühzeitige Beteiligung § 3 (1) BauGB:                   | 09.11.2020 - 11.12.2020 |
| Frühzeitige Beteiligung § 4 (1) BauGB:                   | 04.11.2020 - 11.12.2020 |
| Beschluss Förmliche Beteiligung (GA):                    | 08.11.2022              |
| Bekanntmachung Förmli. Beteiligung § 3 (2) BauGB:        | 16.11.2022 (Sipplingen) |
|  | 17.11.2022 (Überlingen) |
|  | 19.11.2022 (Owingen)    |
| Förmliche Offenlage § 3 (2) BauGB:                       | 28.11.2022 - 13.01.2023 |
| Förmliche Beteiligung § 4 (2) BauGB:                     | 22.11.2022 - 13.01.2023 |
| Feststellungsbeschluss (GA):                             | 29.03.2023              |

Überlingen, den 31.03.2023

  
 Jan Zeitler  
 (Vorsitzender des Gemeinsamen Ausschusses der VG Überlingen-Owingen-Sipplingen)
 

Genehmigung durch das Regierungspräsidium

Tübingen, den 05. JULI 2023

.....  
 Regierungspräsidium Tübingen

Ortsübliche Bekanntmachung  
 Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist die 17. Änderung des  
 Flächennutzungsplanes somit wirksam

am 05. AUG. 2023

## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| 1. Rechtsgrundlagen.....  | 6  |
| 2. Anlass für das Änderungsverfahren.....                               | 6  |
| 3. Darstellung des Änderungsbereichs.....                               | 7  |
| 4. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen..... | 9  |
| 4.1 Landesentwicklungsplan LEP (2002).....                              | 9  |
| 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben.....                             | 9  |
| 4.3 Landschaftsplan.....  | 10 |
| 4.4 Entwicklungskonzept Nesselwangen.....                               | 10 |
| 4.5 Schutzgebiete.....  | 12 |
| 4.6 Landesweiter Biotopverbund.....                                     | 13 |
| 5. Standortalternativen.....  | 14 |
| 5.1 Standortalternativen.....   | 14 |
| 5.2 Städtebaulicher Entwurf.....  | 15 |
| 6. Flächenkompensation.....   | 16 |
| 6.1 Übersicht Flächenbilanz:.....                                       | 16 |
| 6.2 FNP-Darstellung der Kompensationsflächen.....                       | 17 |
| 7. Umweltbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes.....        | 18 |
| 8. Fazit des Umweltberichts.....  | 23 |
| 9. Literatur.....   | 24 |

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

## 2. Anlass für das Änderungsverfahren

Die Stadt Überlingen beabsichtigt, am südlichen Ortsrand des Teilortes Nesselwangen ein Wohngebiet aus Ein- und Zweifamilienhäusern zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu entwickeln sowie den Neubau eines Kindergartens zu ermöglichen. Der bestehende Kindergarten in Nesselwangen ist mittlerweile in die Jahre gekommen und soll im neuen Wohngebiet durch einen Neubau ersetzt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 531, Gemarkung Nesselwangen. Um die hierfür notwendige Rechtsgrundlage zu schaffen, plant die Stadt Überlingen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ein Allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für den Gemeinbedarf auszuweisen.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, südöstlich und südwestlich befindet sich ein Wiesenstreifen mit Streuobstbäumen. Weitere Streuobstbäume liegen nördlich angrenzend. Im Nordosten wird die Flächen von der K 7786 begrenzt, im Norden schließt die bestehende Bebauung an. Südlich und westlich grenzt die freie Landschaft mit Acker- und Wiesennutzung an.

Die Planung der Stadt Überlingen sieht vor, dass das geplante Wohngebiet über die K 7786 erschlossen wird. Direkt am Eingang des Quartiers soll ein Kindergarten mit Außenspielbereich errichtet werden. Öffentliche Stellplätze sind am Quartierseingang geplant. Über eine Stichstraße sollen 12 Baugrundstücke erschlossen werden. Das Konzept lässt Raum für eine langfristige Erweiterung des Wohngebiets nach Norden. Die Durchgrünung des Gebiets stellt einen wesentlichen Teil des Konzepts dar. Zudem wird im Westen eine Retentionsfläche zur Sammlung des Regenwassers geplant.

Der Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor und weicht damit von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Daher soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Bebauungsplan „Au“ geändert und angepasst werden.

### 3. Darstellung des Änderungsbereichs

Die zu ändernde Fläche ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP, 1998) der VG Überlingen-Owlingen-Sipplingen als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Im Vergleich zum Vorentwurf der FNP-Änderung (2020) wurde der Änderungsbereich verkleinert und die Streuobstwiesen am Südwest- und Südostrand herausgenommen (alt: 1,4 ha, neu: 1,1 ha).

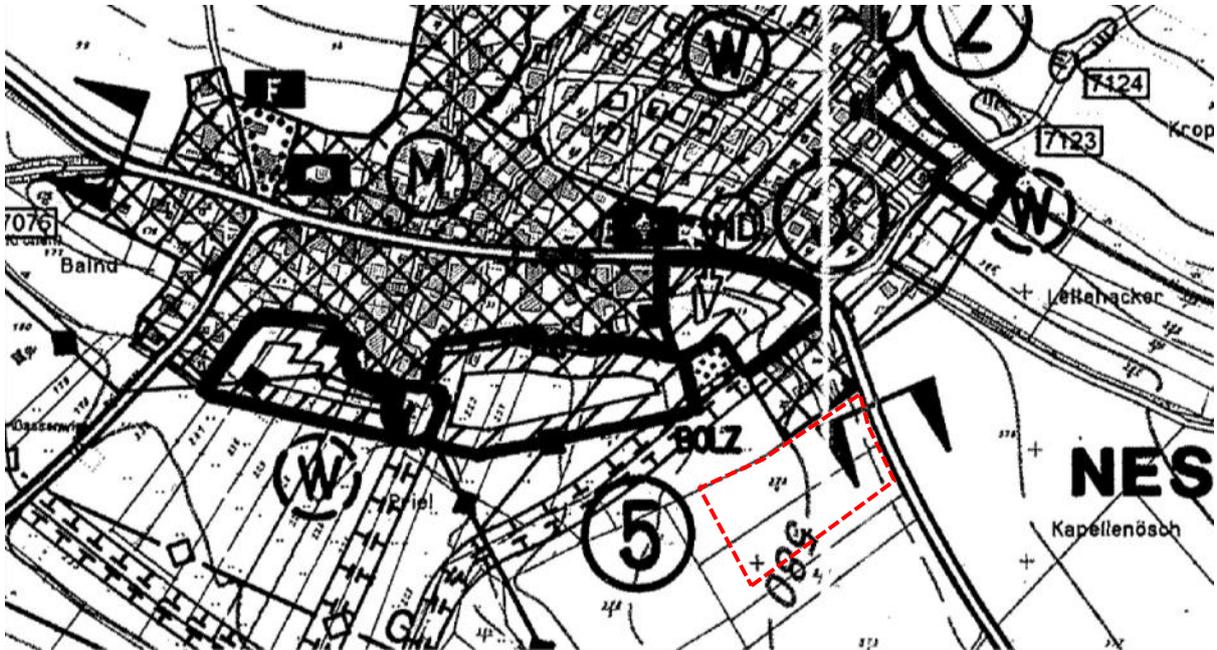


Abbildung 1: Auszug aus dem FNP (1998, Quelle Plangrundlage: Stadt, unmaßstäblich)

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren). Sie sieht eine Darstellung des vormals als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellten Bereichs als Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche im Gewann „Au“ mit einer Gesamtgröße von rd. 1,1 ha vor.

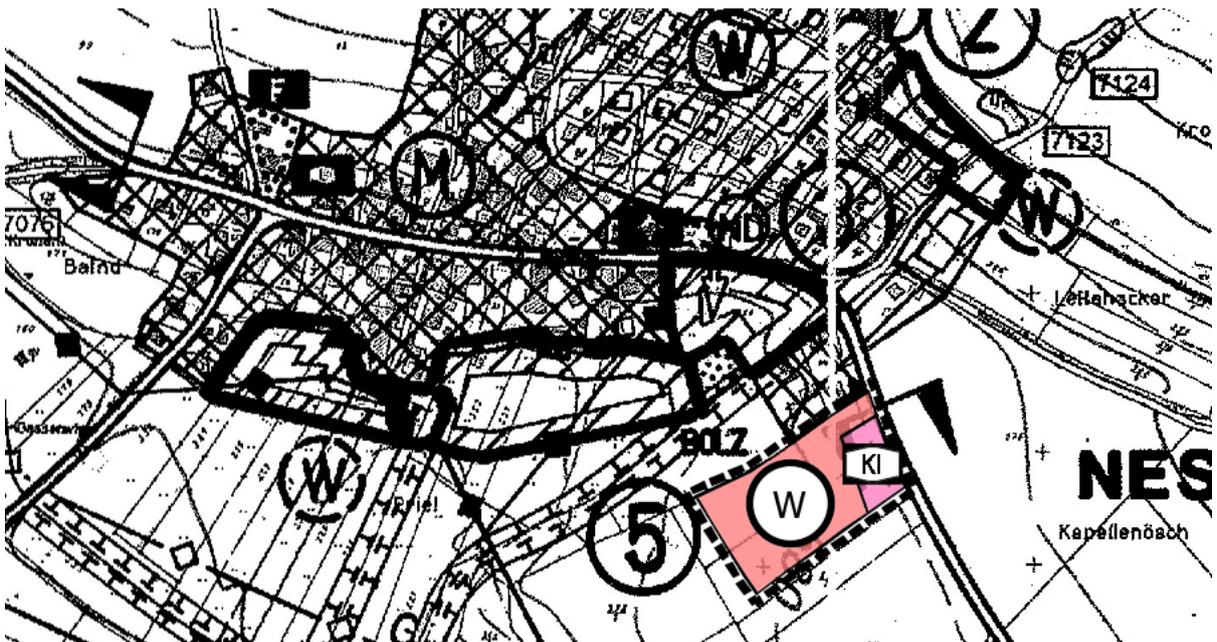


Abbildung 2: Auszug aus dem FNP (1998) mit geplanter 17. Änderung 2022 (Quelle Plangrundlage: Stadt, unmaßstäblich)

Im Norden grenzt eine Gemischte Baufläche und im Osten eine geplante sonstige Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehrgerätehaus) an. Südlich und westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

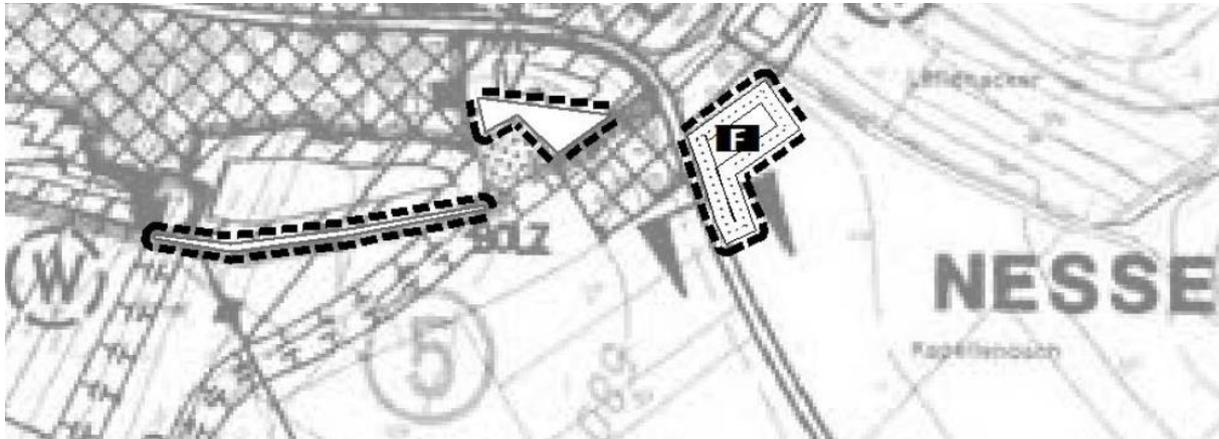


Abbildung 3: Auszug aus der 11. Teiländerung des FNP „Feuerwehrgerätehaus Nesselwangen“ mit Darstellung der geplanten Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr. (2015, Quelle: Planstatt Senner, unmaßstäblich)

### Übersicht Flächenbilanz:

|  |        |
|--|--------|
| Neue Wohnbaufläche „Au“ in Nesselwangen: | 0,9 ha |
| Neue Gemeinbedarfsfläche Kindergarten    | 0,2 ha |

## 4. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan LEP (2002)

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg trifft keine spezifischen Aussagen zum oder der näheren Umgebung des Änderungsbereichs.

### 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben



Abbildung 4: Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Entwurf zum Satzungsbeschluss 2021) (unmaßstäblich)

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von 1996 trifft keine Aussage zur überplanten Fläche.

Im Entwurf zum Satzungsbeschluss der Regionalplan-Fortschreibung (2021) ist Nesselwangen großräumig von einem Regionalen Grünzug umgeben. Nach Aussage des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben (Schreiben vom 14.12.2020) ergibt sich eine Überschneidung des Plangebietes mit dem geplanten Regionalen Grünzug (Ziel der Raumordnung) im äußersten südwestlichen Bereich des Plangebietes.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans wird jedoch aufgrund der Maßstäblichkeit von 1:50.000 keine parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge vorgenommen, daher stellt die Planung nur einen geringfügigen Eingriff in den äußersten Randbereich des Regionalen Grünzuges dar.

Um den Konflikt mit dem Regionalen Grünzug zu vermeiden, werden die Streuobstbestände am Südwest- und Südostrand aus der Flächennutzungsplanteiländerung ausgeklammert.

Die Planung steht daher in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Darstellungen der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Entwurf zum Satzungsbeschluss 2021).

### 4.3 Landschaftsplan



Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan (1998) mit dem Plangebiet rot umrandet (unmaßstäblich)

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Owigen-Sipplingen-Überlingen (1998) sind auf der Fläche Ackernutzung sowie angrenzend die Streuobstnutzung an der südlichen und westlichen Flurstücksgrenze dargestellt. Die Obstbaumreihen mit landschaftsprägenden alten Hochstämmen entlang der Feldwege und Parzellengrenzen stellen einen wertvollen Lebensraum von lokaler Bedeutung dar. Die Obstbäume angrenzend an den Änderungsbereich bleiben erhalten und wurden zum Entwurf aus der Flächennutzungsplan-Änderung ausgeklammert.

### 4.4 Entwicklungskonzept Nesselwangen

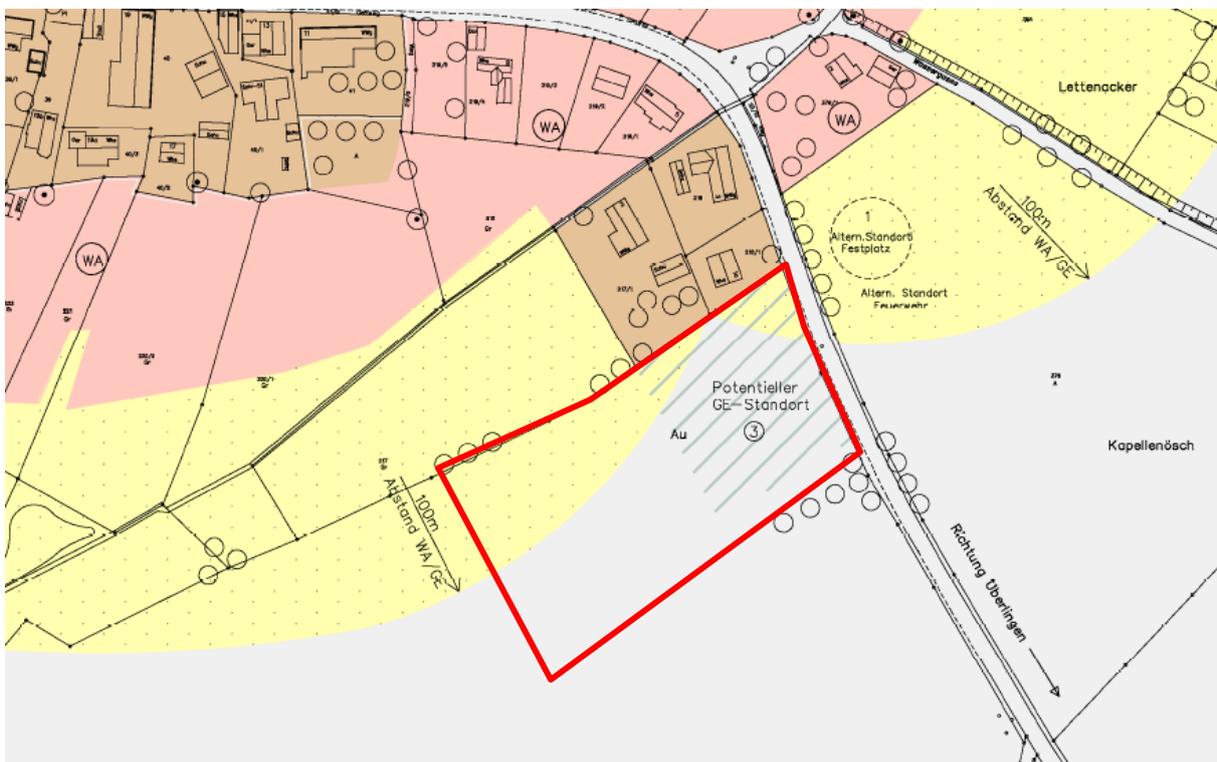


Abbildung 6: Standortbewertung gemäß OEK (Quelle: OEK, 2004, unmaßstäblich)



Abbildung 7: Rahmenplan (Quelle: OEK, 2004, unmaßstäblich)

Im Ortsentwicklungskonzept (Fakler-Binder, 2004) ist die Fläche noch teilweise als potentieller GE-Standort ausgewiesen. Nach Untersuchung dreier Standorte erwies sich die Fläche im Gewinn „Au“ als bevorzugte Entwicklungsfläche. Weiter wurden die Anlage eines Fußweges am nördlichen Plangebietsrand sowie die Pflanzung von Bäumen entlang des Weges als Ziel festgesetzt.

Als Maßnahme zur Dorfgestaltung und Durchgrünung wurde die Pflanzung je eines großkronigen, heimischen Laubbaumes im Bereich zwischen Straße und Hauseingang zur Aufwertung der dörflichen Freiräume genannt.

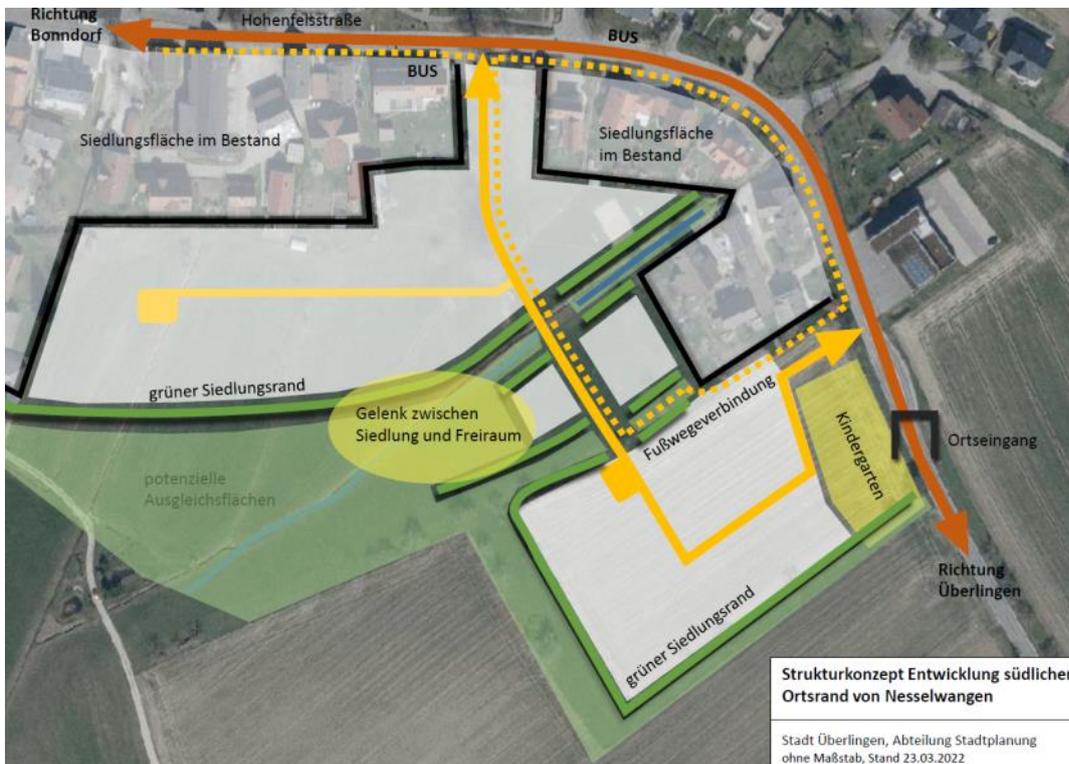


Abbildung 8: Strukturkonzept - langfristige städtebauliche Entwicklung des südlichen Ortsrandes von Nesselwangen (Quelle: Stadt ÜB, März 2022, unmaßstäblich)

Das vorliegende Plangebiet auf dem Flurstück 531 bildet den Auftakt einer städtebaulichen Entwicklung, die sich langfristig in Richtung des vorhandenen Siedlungsrandes von Nesselwangen bewegt und damit den Siedlungsrand wieder abrunden kann. Diese geplante Entwicklung entspricht dem Strukturkonzept der Stadt aus dem Jahr 2021.

#### 4.5 Schutzgebiete

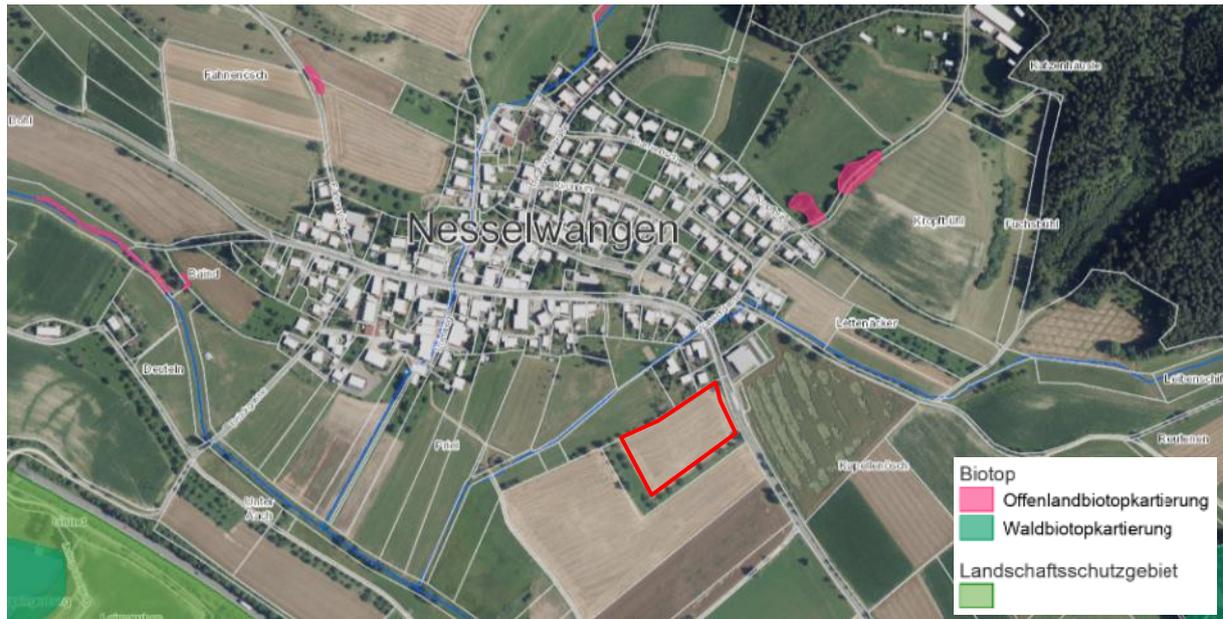


Abbildung 9: Schutzgebiete in und um Nesselwangen (Quelle: LUBW, abgerufen am 21.04.2020, unmaßstäblich)

##### Biotope

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine nach § 30 BNatSchG / §33 NatSchG geschützten Biotope. Das nächstgelegene Biotop „Kleines Feldgehölz 'Darrenösch' östlich Nesselwangen" (Biotop-Nr. 181204357123) liegt 230 m nördlich des Ortseingangs. Der Streuobstbestand, der an die Änderungsfläche angrenzt, ist nach § 33a NatSchG geschützt, da er eine Fläche von mehr als 1.500 m<sup>2</sup> aufweist.

##### Landschaftsschutzgebiet

Etwa 360 m südöstlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Drumlin Biblis" (Nr. 4.35.028), welches die markante Erhebung des eiszeitlich geschaffenen Hügels umfasst. Dieser ist vom Plangebiet aus gut sichtbar. Direkte Beeinträchtigungen dieses Schutzgebietes entstehen keine durch das Vorhaben, das Orts- und Landschaftsbild in Bereich von Nesselwangen und damit die bestehenden Sichtbeziehungen zum Drumlin werden verändert.

Das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer (19 Teilbereiche)" (Nr. 4.35.031) beginnt südlich der B 31n etwa 400 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung vom Vorhaben sowie der deutlichen Trennung durch die Bundesstraße entstehen keine negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet.



## 5. Standortalternativen

### 5.1 Standortalternativen

Im Jahr 2019 wurde durch das Institut empirica die „Wohnungsbedarfsanalyse und das Handlungskonzept Wohnen“ erstellt, wobei der Wohnungsbedarf der Stadt Überlingen konkretisiert wurde. In der Hauptvariante besteht im Zeitraum von 2018 bis 2030 ein Bedarf von 917 neuen Wohneinheiten. Dafür sollen Flächen in der Kernstadt und den Teilorten hinzugezogen werden.

Durch den Bedarf eines neuen Kindergartens beschränkt sich der Suchraum auf den Ortsteil Nesselwangen.

Im FNP von 1998 ist im Teilort Nesselwangen am südlichen Ortsrand eine geplante Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abbildung 1). Daraufhin wurde im Ortsentwicklungskonzept im Jahr 2004 die Planung für die Fläche auf informeller Ebene konkretisiert (siehe Kap. 4.4). Diese Flächen sind bisher jedoch nicht in städtischem Eigentum, weshalb eine Entwicklung nicht möglich war.

Im Verlauf des Jahres 2019 konnte die Stadt Überlingen das Flst. 531 käuflich erwerben. Durch seine Lage an der Hohenfelsstraße ist das Plangebiet gut angebunden. Der Kindergarten soll direkt am Gebietseingang errichtet werden, Stellplätze zum Bringen und Abholen der Kinder sind ebenso vorgesehen wie die Durchgrünung des gesamten Gebiets. Die Wohnbaufläche wird durch die Ausweisung an dieser Stelle und die Reduzierung weiter westlich effektiv nach Osten verschoben.

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit wird zunächst die Entwicklung des Flurstückes 531 angegangen. Langfristig ist eine Siedlungsentwicklung im Bereich des südlichen Siedlungsrandes von Nesselwangen angedacht. Die Stadt Überlingen versteht die Entwicklung der Wohnbaufläche auf Flst. 531 als ersten Baustein hierfür. Diese liegt derzeit noch abgesetzt von der bestehenden Bebauung. Die geplante Wohnbaufläche „Au“ soll jedoch langfristig in den Siedlungskörper von Nesselwangen eingebunden werden.

Am nördlichen Ortsrand von Nesselwangen verfügt die Stadt Überlingen über keine Flächen, die für eine bauliche Entwicklung herangezogen werden können.

Der vorliegende Standort wurde u.a. aus folgenden Gründen gewählt:

- Flächenverfügbarkeit seit 2019 gesichert
- Lage außerhalb ökologisch sensibler Gebiete oder von Schutzgebieten
- Fläche mäßig vorbelastet durch angrenzende Straße (Verkehrslärm, Schadstoffe)
- Anschlüsse für Abwasser und Kommunikation können aus dem Siedlungsgebiet verlängert werden
- Erschließung des Gebiets über die angrenzende Kreisstraße
- Erweiterungsmöglichkeit nach Nordwesten
- Lage teilweise im OEK von 2004
- topografische Gegebenheiten sind optimal, eben
- Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern möglich (gemäß Wohnungsbedarfsanalyse, 2019)

## 5.2 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf aus dem Jahr 2020 wurde überarbeitet und Wohngrundstücke sowie Verkehrsflächen reduziert.



Abbildung 11: Städtebaulicher Entwurf 2022 (unmaßstäblich)

## 6. Flächenkompensation

Die Ausweisung der Wohnbaufläche an dieser Stelle wird durch die Reduzierung/Rücknahme einer geplanten Wohnbaufläche in Nesselwangen vollständig kompensiert.

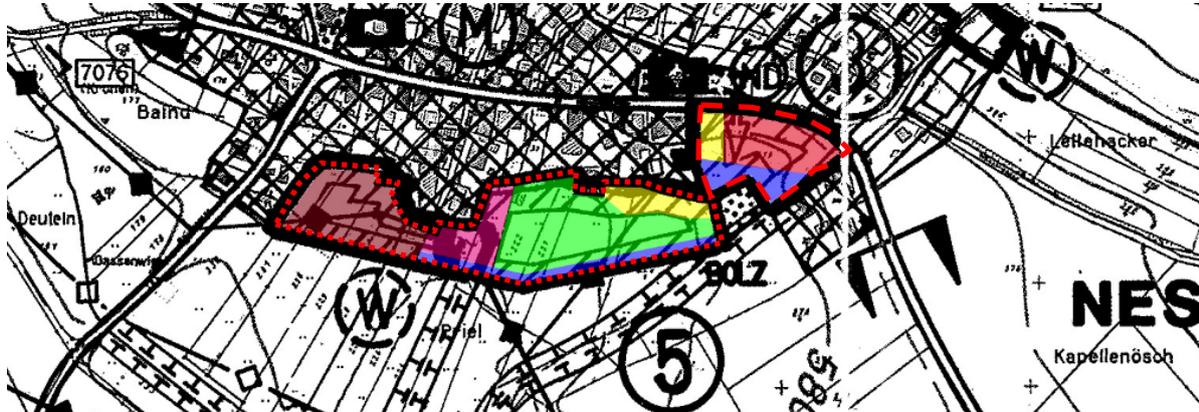


Abbildung 12: Kompensationsflächen Nesselwangen (unmaßstäblich)

### Übersicht Rücknahme-Fläche 3:

|   |  |          |
|---|--|----------|
|    | Gesamtgröße                                      | 0,63 ha  |
|    | bereits bebaut                                   | -0,40 ha |
|   | 11. FNP-TÄ „Feuerwehrgerätehaus“ in Nesselwangen | -0,13 ha |
|  | Verbleibende geplante Wohnbaufläche              | =0,10 ha |

### Übersicht Rücknahme-Fläche 5:

|   |  |           |
|---|--|-----------|
|  | Gesamtgröße                                      | 1,9 ha    |
|  | 11. FNP-TÄ „Feuerwehrgerätehaus“ in Nesselwangen | -0,08 ha  |
|  | Ergänzungssatzung Süd                            | -0,58 ha  |
|  | BPL „Nesselwangen Süd“                           | -0,26 ha  |
|  | 17. FNP-TÄ „Au“ in Nesselwangen                  | - 0,93 ha |
|  | Verbleibende geplante Wohnbaufläche              | =0,05 ha  |

### 6.1 Übersicht Flächenbilanz:

|   |          |
|---|----------|
| Neue Wohnbaufläche „Au“ in Nesselwangen:                              | 0,9 ha   |
| Neue Gemeinbedarfsfläche Kindergarten<br>(nicht ausgleichspflichtig): | 0,2 ha   |
| <hr/>   |          |
| Kompensationsfläche Nesselwangen:                                     | - 0,9 ha |

Der Flächenkompensation der neuen Wohnbaufläche ist somit erreicht.

Für Nesselwangen verbleiben geplante Wohnbauflächen im Umfang von 0,15 ha.

## 6.2 FNP-Darstellung der Kompensationsflächen

Die Kompensationsfläche in Nesselwangen wird in zukünftigen FNP-Darstellungen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

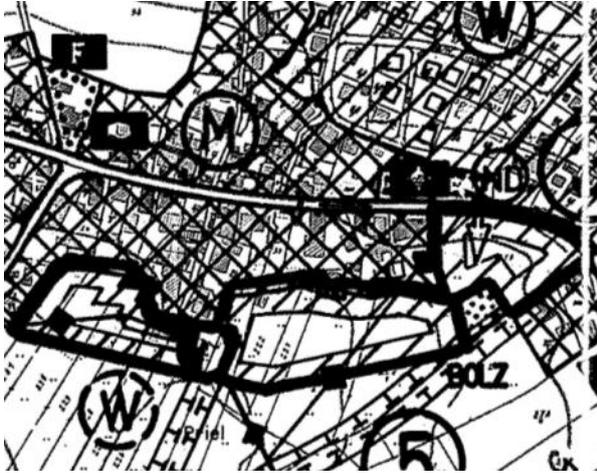


Abbildung 13: bisher geplante Wohnbaufläche

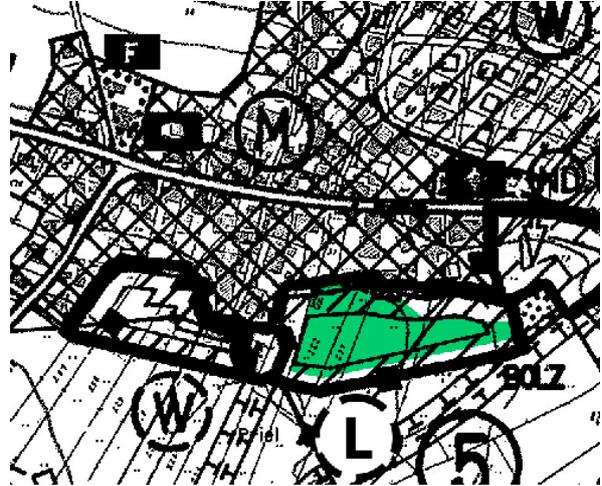
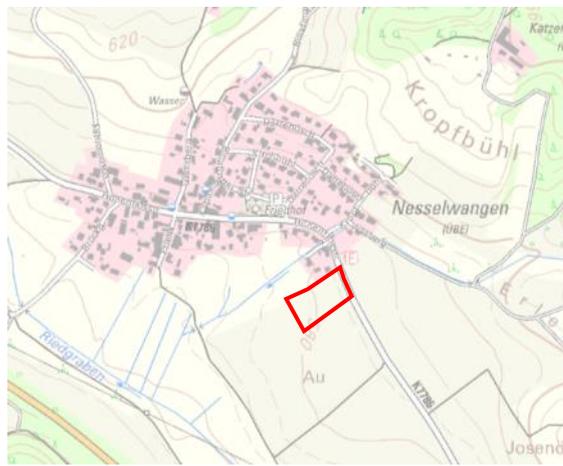
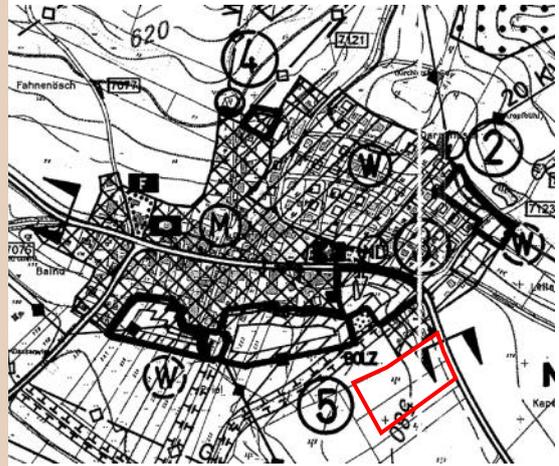
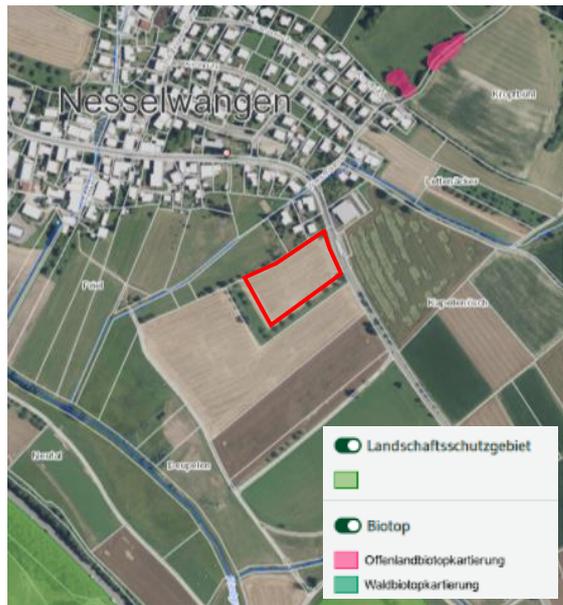


Abbildung 14: Geplant ist die Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche

## 7. Umweltbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nach § 2a BauGB ein Umweltbericht in Form eines Umweltsteckbriefs erstellt. Dieser beschreibt und beurteilt das Vorhaben im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und nennt mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Aufgrund der parallelen Erarbeitung des detaillierten Umweltberichts zum Bebauungsplan wird der Umweltbericht zur FNP-Änderung knapp gehalten und eine Abschichtung zum Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgenommen.

|     |  |                                       |  |  |
|-----|--|---------------------------------------|--|--|
| 1.  | Bezeichnung  | Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche „Au“ |  |  |
| 2.  | Lage des Vorhabens   | FNP-Darstellung                       |  |  |
|     | Stadt  | Überlingen                            | bisher   | Landwirtschaftliche Fläche                           |
|     | Gemarkung  | Nesselwangen                          | geplant  | Wohnbaufläche (0,9 ha), Gemeinbedarfsfläche (0,2 ha) |
|     | Größe  | ca. 1,1 ha                            |  |  |
| 2.1 | <i>Übersichtslageplan</i>  |                                       | <i>Ausschnitt FNP</i>  |  |
|     |    |                                       |   |  |
| 2.2 | <i>Flurkartenausschnitt mit Schutzgebieten, Landesweiter Biotopverbund, Fotodokumentation</i>  |                                       |  |  |
|     |   |                                       |    |  |
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li> Landschaftsschutzgebiet</li> <li> Biotop</li> <li> Offenlandbiotopkartierung</li> <li> Waldbiotopkartierung</li> </ul> |                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li> Biotopverbund mittlere Standorte</li> <li> Kernfläche</li> <li> Kernraum</li> <li> 500 m - Suchraum</li> <li> 1000 m - Suchraum</li> </ul> |  |

## Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche „Au“



Blick entlang der südöstlichen Obstbaumreihe über die Fläche. Die Streuobstwiese ist nicht mehr Bestandteil der FNP-Änderung.



Blick über die K 7786 auf das Plangebiet und den östlichen Ortseingang mit ortsbildprägendem Birnbaum

| Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche „Au“ |  |
|---------------------------------------|--|
| 3.                                    | Planung  |
| 3.1                                   | <i>Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens</i>  |
|                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geplant ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf im Süden von Nesselwangen.</li> <li>• Es erfolgt eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einem Kindergarten.</li> <li>• Die Fläche wird von der östlich angrenzenden K7786 aus erschlossen.</li> <li>• Die Erschließungsplanung ermöglicht zu gegebener Zeit eine Erweiterung nach Norden.</li> </ul> |
| 3.2                                   | <i>Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele (Landschaftsplan, GEP etc.);</i>  |
|                                       | <p><u>Landschaftsplan</u>: erhaltenswerte Obstbaumstrukturen von lokaler Bedeutung</p> <p><u>Biotopverbund</u>: auf der Fläche liegen 500- und 1000 m Suchräume mittlerer Standorte</p>  |
| 4.                                    | Bestand  |
| 4.1                                   | <i>Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung)</i>   |
|                                       | <p>Die Fläche wird vollständig als Acker genutzt.</p> <p>Am südöstlichen und südwestlichen Rand der Parzelle befindet sich – außerhalb der FNP-Änderung – ein ca. 10 m, bzw. ca. 20 m breiter Wiesenstreifen mit Streuobstbestand (Äpfel und Birnen, insgesamt 16 Stk.). Die Obstbäume sind ortsbildprägend, teils schlecht gepflegt, weisen viele Misteln und partiell Wasserreiser auf. Vereinzelt sind Höhlen vorhanden.</p>                    |
| 4.2                                   | <i>Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Versiegelung, Altlasten, Nutzung, Trennwirkungen</i>   |
|                                       | <p>Vorbelastung durch Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Flächen (Staub, Schadstoffe, Gerüche). Im Bereich der K7786 geringfügige Belastung durch Straßenverkehr. Temporäre Schallemissionen durch Feuerwehreinsatz (Ausrückbereich West) an der Kreisstraße.</p>  |
| 4.3                                   | <i>Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens</i>   |
|                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ca. 360 m südöstlich: Landschaftsschutzgebiet „Drumlin Biblis“ (Nr. 4.35.028); Sichtbeziehung zum Plangebiet</li> <li>• Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete liegen etwa 1,5 km entfernt.</li> <li>• Streuobst mit &gt;1.500 m<sup>2</sup> ist nach § 33a NatSchG geschützt (im Gebiet 16 Obstbäume mit einer Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> vorhanden)</li> </ul>                                 |
| 5.                                    | Sinnvolle Alternativen (Darstellung und Beurteilung)   |
|                                       | Siehe Kap. 5. Standortalternativen   |

| Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche „Au“ |  |                       |
|---------------------------------------|--|-----------------------|
| 6.                                    | Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung<br>(Konfliktschwerpunkte fett gedruckt)  | Auswirkungsintensität |
| 6.1                                   | <i>Mensch: Gesundheit / Wohnen / Erholung / Freizeit / Bevölkerung</i>   |                       |
|                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche mit Umfeld hat eine mittlere Bedeutung als Wohnumfeld</li> <li>Spazierwege verlaufen ca. 200 m südwestlich vom Ort in Richtung Drumlin Biblis</li> <li>Schallimmissionen im Gebiet durch Verkehr und Feuerwehr vorhanden.</li> </ul>   | ●                     |
| 6.2                                   | <i>Pflanzen / Tiere / Biodiversität</i>  |                       |
|                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ackerfläche mit geringer Bedeutung für Pflanzen, potentiell als Jagd- und Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse, in der Umgebung sind jedoch weitere Flächen vergleichbarer Ausstattung vorhanden.</li> <li>Am Gebietsrand wachsen 16 Obstbäume, davon mehrere erhaltenswerte Bäume. Die Bäume bilden eine Verbundlinie zwischen Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Sie bleiben erhalten.</li> <li>Bäume, z.T. mit Höhlen als potentielles Bruthabitat für Vögel sowie als Leitlinie für Fledermäuse</li> <li>mögliche Störung von in den Bäumen brütenden Vögeln durch Bauarbeiten</li> </ul>           | ●<br>●<br>●●          |
| 6.3                                   | <i>Boden / Fläche</i>  |                       |
|                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Geologischer Untergrund aus pleistozänem Schwemmsediment</li> <li>Bodenkundliche Einheit: Rigosol-Parabraunerde, Parabraunerde-Rigosol und Rigosol aus würmzeitlichen Schwemmsedimenten</li> <li>Klassenzeichen und Bodenzahl: sL2AID, 68 und sL3D, 61</li> <li>Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hohe Bedeutung (3)</li> <li>Filter und Puffer für Schadstoffe: hohe Bedeutung (3)</li> <li>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: sehr hohe Bedeutung (4) bei Lage über Grundwasserleitern mit Grundwasserflurabstand &gt;20 dm</li> <li>Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung auf rd. 0,6 ha</li> </ul> | ●●●                   |
| 6.4                                   | <i>Grundwasser</i>   |                       |
|                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hydrogeologische Einheit: Oberen Meeresmolasse (GWL/GWG)</li> <li>Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten</li> <li>Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung</li> <li>geringe Gefahr von Schadstoffeinträgen aus Wohnnutzung, keine Verschlechterung ggü. derzeitiger ackerbaulicher Nutzung</li> </ul>  | ●                     |
| 6.5                                   | <i>Oberflächenwasser / Retention</i>   |                       |
|                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ca. 50 m nördlich fließt der Bach NN-SG9 (Gew. II.-Ordnung), ca. 250 m westlich verläuft der Langenbach (Gew. II.-Ordnung)</li> <li>außerhalb Überschwemmungsflächen bis einschließlich HQ extrem</li> <li>Retentionskonzept liegt vor, Retentionsbecken ist vorgesehen</li> <li>Starkregen: Laut LGRB Kartenviewer verläuft eine Starkregen-Abflussbahn von Osten nach Westen durch das Plangebiet, somit können Ereignisse durch Starkregen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.</li> </ul>   | ●                     |
| 6.6                                   | <i>Klima / Luft</i>  |                       |
|                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>kleinflächige Kaltluftentstehungsfläche, ohne Siedlungsrelevanz</li> <li>von nordöstlich gelegenen Höhenzug fließen Hangabwinde über die Fläche in die Talmitte; keine Siedlungsrelevanz</li> <li>Klimatische Ausgleichs- sowie Filterfunktion der Bäume</li> <li>Zusätzliche Aufheizung durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung</li> </ul>   | ●                     |

\* Auswirkungsintensität: ●● hoch; ●● mittel; ● gering; - nicht gegeben; + positive Auswirkungen

| Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche „Au“ |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| 6.7                                   | <i>Landschaft / Ortsbild</i>  |  |
|                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des Ortseingangs durch Errichtung von Wohngebäuden</li> <li>• Gebiet ragt sportartig in die freie Landschaft hinein, führt zu leichter Flächenzerschneidung</li> <li>• Beeinträchtigung von Sichtbeziehung zwischen dem südlichen Ortsrand von Nesselwangen und der markanten Erhebung des Drumlin Biblis</li> <li>• Die landschaftsprägenden Obstbaumreihen am Ortseingang bleiben erhalten und dienen der Eingrünung des Wohngebietes.</li> </ul>  | ●● bis ●●●   |
| 6.8                                   | <i>Kultur- und Sachgüter</i>  |  |
|                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Streuobstbestand ist Kulturgut der traditionellen Kulturlandschaft</li> <li>• Ackerflächen stellen ein Sachgut für die Landwirtschaft dar (Bodenzahl 61 und 68), gemäß Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur II für die Landwirtschaft eingestuft</li> </ul>  | ●  |
| 6.9                                   | <i>Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge</i>   |  |
|                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine erheblichen Auswirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten</li> </ul>   | -  |
| 6.10                                  | <i>Wirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)</i>   |  |
|                                       | Es sind keine Natura-2000 Gebiete betroffen (Entfernung mind. 1,5 km; keine Verbindung über Wasser- Luft oder Bodenpfad).   | -  |
| 6.11                                  | <i>Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen</i>  |  |
|                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust hochwertiger Böden durch Versiegelung und Überbauung</li> <li>• Beeinträchtigung von Lebensräumen von Vögeln u. Fledermäusen aufgrund der Nähe der Bebauung zu den Streuobstbäumen</li> <li>• Veränderung des Orts-/ Landschaftsbildes durch Bebauung, die in die freie Landschaft hineinragt. (moderate Höhe der Ein- und Zweifamilienhäuser)</li> </ul>  |  |
|                                       | <b>Beurteilung der Umweltbelange: Geeignetes Gebiet</b>   |  |
| 7.                                    | <i>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung</i>  |  |
| 7.1                                   | <i>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen</i>  |  |
|                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumschutz der Streuobstbäume während Bauarbeiten</li> <li>• Erhalt, Pflege und Ergänzung des angrenzenden Streuobstbestands</li> <li>• Durchgrünung des Gebietes durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße, im Kindergarten-Außenbereich sowie in den Hausgärten (Beschattung!)</li> <li>• Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Parkplätze und Wege</li> <li>• Ggf. Schallschutzmaßnahmen für den Kindergarten</li> <li>• Dachbegrünung von Flachdächern (mit Photovoltaik kombinierbar)</li> <li>• Artenschutz: Vermeidung baulicher Transparenzsituationen und Vogelschlag, Anbringen von Fledermausquartieren u. Vogelnistkästen an Gebäuden</li> <li>• Naturnahe Gestaltung der Retentionsmulde</li> </ul> |  |
| 7.2                                   | <i>Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen (Abfälle, Abwässer, Nutzung erneuerbarer Energien etc.)</i>  |  |
|                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Filterung, Pufferung und gedrosselte Ableitung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers</li> <li>• Reduzierung der anfallenden Niederschlagswassermenge durch Dachbegrünung und Zisternen</li> <li>• Nutzung regenerativer Energien (Solar, Erdwärme etc.), Niedrigenergie-/Passivbauweise</li> <li>• Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zur Straßenbeleuchtung</li> </ul>  |  |
| 8.                                    | <i>Voraussichtlicher Kompensationsbedarf und Maßnahmenschwerpunkte</i>  |  |
|                                       | <p>Insbesondere durch den Verlust der hochwertigen Böden entsteht ein erheblicher Kompensationsbedarf, der nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann. Es ist eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich.</p> <p>Sinnvolle Minimierungsmaßnahmen sind beispielsweise die Pflanzung von Bäumen und Hecken innerhalb des Plangebiets.</p>   |  |
|                                       |   | <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span style="background-color: red; color: white; padding: 2px;">sehr konfliktreiches Gebiet</span> <span style="background-color: yellow; padding: 2px;">Konflikt-Gebiet</span> <span style="background-color: #ffff00; padding: 2px;">Geeignetes Gebiet</span> <span style="background-color: #90ee90; padding: 2px;">Bevorzugtes Gebiet</span> </div> |

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 9.  | Weiteres Vorgehen  |   |
| 9.1 | <i>Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf</i>   |   |
|     | <input type="checkbox"/> UVS nach UVP<br><input checked="" type="checkbox"/> Umweltbericht nach BauGB*<br><input type="checkbox"/> FFH- Erheblichkeitsprüfung<br><input checked="" type="checkbox"/> Differenzierte Kartierung nach dem LfU- Datenschlüssel*<br><input type="checkbox"/> Floristische Untersuchung<br><input checked="" type="checkbox"/> Faunistische Untersuchung, Artengruppen:<br><input checked="" type="checkbox"/> Vögel* <input type="checkbox"/> Amphibien<br><input checked="" type="checkbox"/> Fledermäuse* <input type="checkbox"/> Laufkäfer<br><input type="checkbox"/> Schmetterlinge <input type="checkbox"/> Heuschrecken<br><input type="checkbox"/> Sonstige:..... | <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement*<br><input type="checkbox"/> Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung<br><input checked="" type="checkbox"/> Baugrundgutachten*<br><input type="checkbox"/> Klimauntersuchung<br><input type="checkbox"/> Immissionsschutzgutachten (Verkehrslärm, Elektrosmog)<br><input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten<br><input type="checkbox"/> Altlastenerkundung<br><input type="checkbox"/> Sonstige Erkundungen / Gutachten: |
|     | *liegt vor (07/2022)   |   |
| 10. | Sonstiges  |   |
|     | -  |   |

### 8. Fazit des Umweltberichts

Insgesamt kommt der Umweltbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Au“ im Südosten des Überlinger Ortsteils Nesselwangen zu dem Ergebnis, dass dieser Standort alle Voraussetzungen für die Entwicklung einer neuen Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche erfüllt. Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich um einen verträglichen Standort, wenn entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Diese werden im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert. Raumordnerische Belange werden durch die minimale Überlagerung der Fläche mit einem im Entwurf befindlichen Grünzug nur sehr geringfügig tangiert.

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen/Tiere/Biodiversität, Landschaft/Ortsbild werden als mittel, für den Boden als erheblich eingestuft. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild kann durch Eingrünung des Gebiets gemindert werden, der Erhalt von Bäumen und die Durchgrünung wirken sich positiv auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere/Biodiversität aus. Die Wirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind durch die Verringerung der Grundwasserneubildung sowie der Gefahr von Einträgen durch Schadstoffe aus der Wohnbaunutzung gering bis mittel. Die Schutzgüter Klima/Luft und Kultur- und Sachgüter sind vom Eingriff nur gering betroffen. Durch die Entfernung zum nächstgelegenen Oberflächenwasser und die Distanz von rund 1,5 km zum nächsten FFH- und Vogelschutzgebiet werden das Schutzgut Oberflächengewässer und Natura2000-Gebiete durch die Entwicklung der Fläche nicht tangiert.

Es ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie planerisch vorbereitet werden. Eine Konkretisierung der Aussage erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans.

Aus Umweltsicht wird die Fläche für das Vorhaben insgesamt als vertretbar eingestuft.

## 9. Literatur

### STADT ÜBERLINGEN

Städtebaulicher Entwurf Plangebiet „Au“ in Nesselwangen (Stand 03.06.2022)

Ortsentwicklungskonzept (Fakler+Binder, 2004)

Flächennutzungsplan (1998)

Flächennutzungsplan 11. Teiländerung „Feuerwehrgerätehaus Nesselwangen“ (Planstatt Senner, 2015)

Landschaftsplan (1998)

### LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN – WÜRTEMBERG

Arten, Biotope, Landschaft- Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten (2018)

Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23 (2010)

Potentielle natürliche Vegetation (1992, 2013)

### MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR

Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO, 2011)

BEWERTUNGSMODELL DER LANDKREISE BODENSEEKREIS, RAVENSBURG, SIGMARINGEN (2012)

### REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN

Regionalplan 1996 (Bestand)

Fortschreibung des Regionalplans 2021 (Entwurf zum Satzungsbeschluss)

Regionale Klimaanalyse Bodensee-Oberschwaben (REKLIBO; Schwab 2009)

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTEMBERG (2002):

Landesentwicklungsplan (2002)

## Karten/Pläne

### LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTEMBERG

Topographische Karte digital (Top 25 V 3 Viewer)

### LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB) BADEN-WÜRTEMBERG

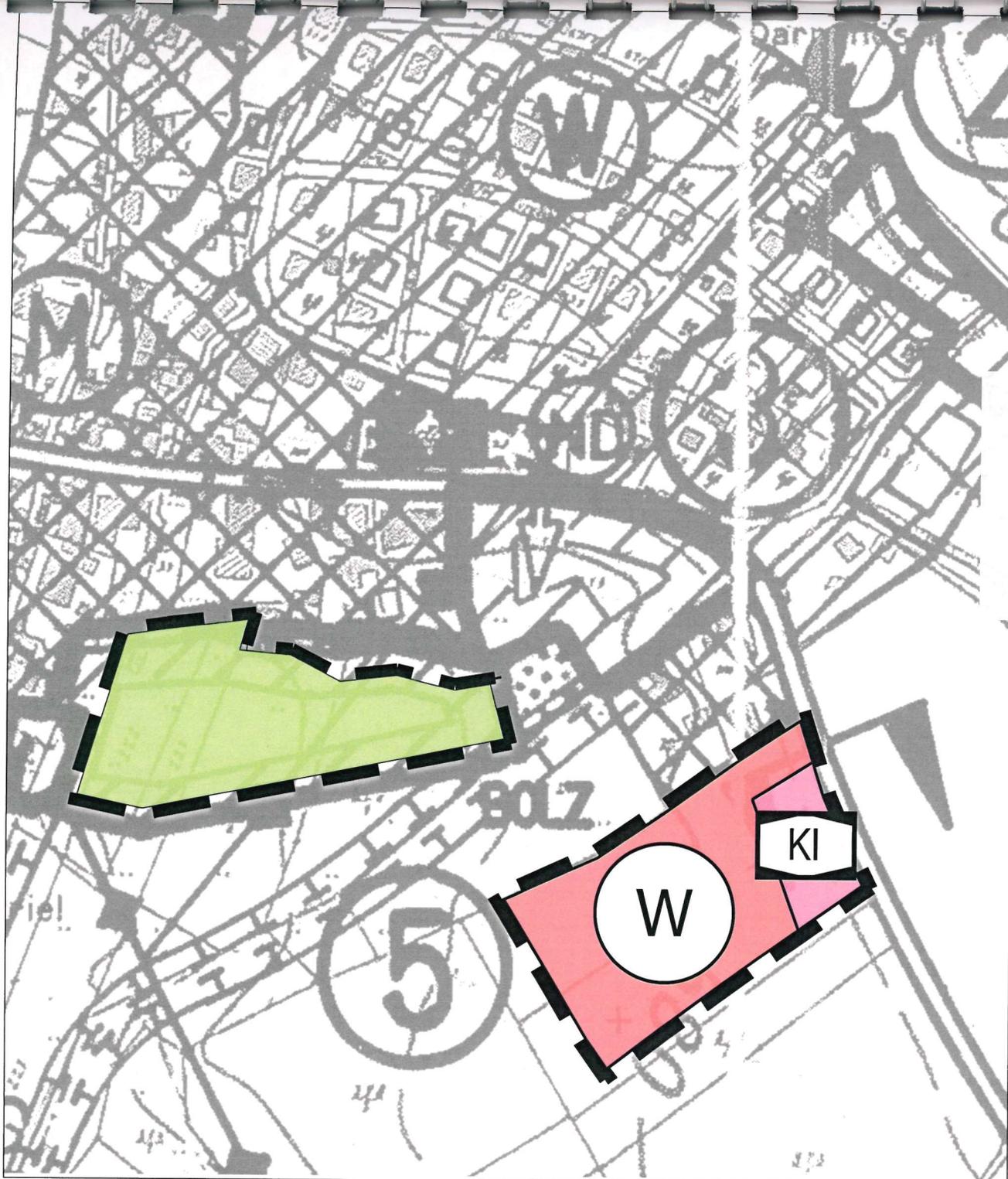
<https://maps.lgrb-bw.de/>

### LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN – WÜRTEMBERG

Daten- und Kartendienst der LUBW <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>

### MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN – REGIERUNGSPRÄSIDIEN

Geoportal Raumordnung: <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>



### Legende

-  Geltungsbereich der Änderung (1,1 ha)
-  Wohnbaufläche (0,9 ha)
-  Gemeinbedarfsfläche (0,2 ha)
-  Kindergarten
-  Flächen für die Landwirtschaft (0,9 ha)

Genehmigt mit Verfügung vom 05.07.2023  
 AZ: RPT0210-2511-22/7  
 Genehmigung

Tübingen, den 05.07.2023  
 Regierungspräsidium

*C. Siegel*  
 Christopher Siegel



|                 |   |            |
|-----------------|---|------------|
| Projekt         | <b>17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes - Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche "Au" in Nesselwangen</b> |            |
| Auftraggeber    | Stadt Überlingen<br>Bahnhofstraße 4<br>88662 Überlingen   |            |
| Plan            | <b>Lageplan</b>   |            |
| Datum           | Maßstab   | Plan-Nr.   |
| 05.08.2022      | M 1:2.500   | 2355/3     |
| Bearbeiter      | Blattgröße  | Änderungen |
| Nestel / Appler | A4  |            |

365° freiraum + umwelt  
 Kübler Seng Siemensmeyer  
 Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure  
 Klosterstraße 1    Telefon 07551 / 94 95 58-0    info@365grad.com  
 88662 Überlingen    Telefax 07551 / 94 95 58-9    www.365grad.com





## 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen

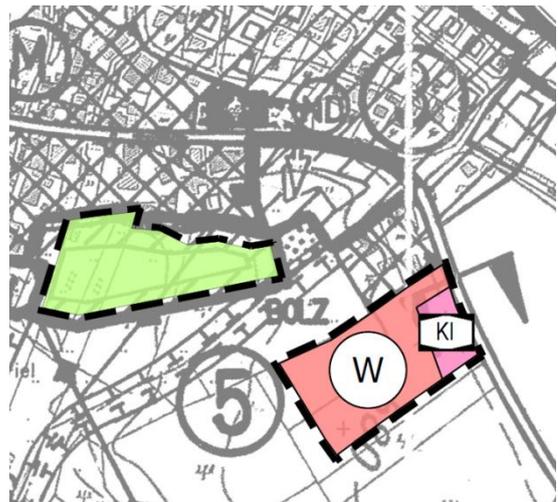
### Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche im Bereich „Au“ in Überlingen Nesselwan- gen

#### Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB

In der Zusammenfassenden Erklärung wird dargelegt, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des FNP-Änderungsverfahrens berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Überlingen beabsichtigt, am südlichen Ortsrand des Teilortes Nesselwangen ein Wohngebiet aus Ein- und Zweifamilienhäusern zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu entwickeln sowie den Neubau eines Kindergartens zu ermöglichen. Der bestehende Kindergarten in Nesselwangen ist mittlerweile in die Jahre gekommen und soll im neuen Wohngebiet durch einen Neubau ersetzt werden. Das Plangebiet umfasst eine 1,1 ha große Teilfläche des Flurstücks 531, Gemarkung Nesselwangen. Um die hierfür notwendige Rechtsgrundlage zu schaffen, plant die Stadt Überlingen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, ein Allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für den Gemeinbedarf



auszuweisen. Die Planung der Stadt Überlingen sieht vor, dass das geplante Wohngebiet über die K 7786 erschlossen wird. Direkt am Eingang des Quartiers soll ein Kindergarten errichtet werden. Der Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor und weicht damit von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Daher soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Bebauungsplan „Au“ geändert und angepasst werden. Dargestellt wird eine Wohnbaufläche (hellrot, 0,9 ha) sowie eine Gemeinbedarfsfläche Kindergarten (magenta, 0,2 ha). Der Bereich der Flächenkompensation (hellgrün, 0,9 ha, Flst. 510, 511 und 512/1) wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich eine geplante Wohnbaufläche dar. Zukünftig wird für den Bereich wieder eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

## Verfahren

Das FNP-Änderungsverfahren wurde in folgenden maßgeblichen Verfahrensschritten durchgeführt:

|  |  |
|--|--|
| Aufstellungsbeschluss Gemeinsamer Ausschuss (GA) der VG: | 19.10.2020   |
| Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:                    | 28.10.2020 (Sipplingen)<br>29.10.2020 (Überlingen)<br>31.10.2020 (Owingen) |
| Beschluss Frühzeitige Beteiligung (GA):                  | 19.10.2020   |
| Bekanntmachung Frühz. Beteiligung § 3 (1) BauGB:         | 28.10.2020 (Sipplingen)<br>29.10.2020 (Überlingen)<br>31.10.2020 (Owingen) |
| Frühzeitige Beteiligung § 3 (1) BauGB:                   | 09.11.2020 - 11.12.2020  |
| Frühzeitige Beteiligung § 4 (1) BauGB:                   | 04.11.2020 - 11.12.2020  |
| Beschluss Förmliche Beteiligung (GA):                    | 08.11.2022   |
| Bekanntmachung Förmli. Beteiligung § 3 (2) BauGB:        | 16.11.2022 (Sipplingen)<br>17.11.2022 (Überlingen)<br>19.11.2022 (Owingen) |
| Förmliche Offenlage § 3 (2) BauGB:                       | 28.11.2022 - 13.01.2023  |
| Förmliche Beteiligung § 4 (2) BauGB:                     | 22.11.2022 - 13.01.2023  |
| Feststellungsbeschluss (GA):                             | 29.03.2023   |

## Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Menschen, Pflanzen, biologische Vielfalt, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter, Natura 2000, Emissionen...) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung der FNP-Änderung.

Insgesamt kommt der Umweltbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Au“ im Südosten des Überlinger Ortsteils Nesselwangen zu dem Ergebnis, dass dieser Standort alle Voraussetzungen für die Entwicklung einer neuen Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche erfüllt. Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich um einen verträglichen Standort, wenn entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Diese wurden im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert. Raumordnerische Belange werden durch die minimale Überlagerung der Fläche mit einem im Entwurf befindlichen Grünzug nur sehr geringfügig tangiert.

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen/Tiere/Biodiversität, Landschaft/Ortsbild werden als mittel, für den Boden als erheblich eingestuft. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild kann durch Eingrünung des Gebiets gemindert werden, der Erhalt von Bäumen und die Durchgrünung wirken sich positiv auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere/Biodiversität aus. Die Wirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind durch die Verringerung der Grundwasserneubildung sowie der Gefahr von Einträgen durch Schadstoffe aus der Wohnbaunutzung gering bis mittel. Die Schutzgüter Klima/Luft und Kultur- und Sachgüter sind vom Eingriff nur gering betroffen. Durch die Entfernung zum nächstgelegenen Oberflächenwasser und die Distanz von rund 1,5 km zum nächsten FFH- und Vogelschutzgebiet werden das Schutzgut Oberflächengewässer und Natura 2000-Gebiete durch die Entwicklung der Fläche nicht tangiert.

Es ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie planerisch vorbereitet werden. Eine Konkretisierung der Aussage erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans.

Aus Umweltsicht wird die Fläche für das Vorhaben insgesamt als vertretbar eingestuft.

## Standortalternativenprüfung

Im Rahmen einer Wohnungsbedarfsanalyse (2019) wurde der Wohnungsbedarf der Stadt Überlingen konkretisiert. Durch den Bedarf eines neuen Kindergartens in Nesselwangen beschränkt sich der Suchraum auf den Ortsteil Nesselwangen.

Am nördlichen Ortsrand von Nesselwangen verfügt die Stadt Überlingen über keine Flächen, die für eine bauliche Entwicklung herangezogen werden können.

Im FNP von 1998 ist im Teilort Nesselwangen am südlichen Ortsrand eine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Diese Flächen sind bisher jedoch nicht in städtischem Eigentum, weshalb eine Entwicklung nicht möglich war.

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit wird zunächst die Entwicklung des Flurstückes 531 angegangen. Langfristig ist eine Siedlungsentwicklung im Bereich des südlichen Siedlungsrandes von Nesselwangen angedacht. Die Stadt Überlingen versteht die Entwicklung der Wohnbaufläche auf Flst. 531 als ersten Baustein hierfür. Diese liegt derzeit noch abgesetzt von der bestehenden Bebauung. Die geplante Wohnbaufläche „Au“ soll jedoch langfristig in den Siedlungskörper von Nesselwangen eingebunden werden.

Der vorliegende Standort wurde u.a. aus folgenden Gründen gewählt:

- Flächenverfügbarkeit seit 2019 gesichert
- Lage außerhalb ökologisch sensibler Gebiete oder von Schutzgebieten
- Fläche mäßig vorbelastet durch angrenzende Straße (Verkehrslärm, Schadstoffe)
- Anschlüsse für Abwasser und Kommunikation können aus dem Siedlungsgebiet verlängert werden
- Erschließung des Gebiets über die angrenzende Kreisstraße
- Erweiterungsmöglichkeit nach Nordwesten
- Lage teilweise im OEK von 2004
- topografische Gegebenheiten sind optimal, eben
- Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern möglich (gemäß Wohnungsbedarfsanalyse, 2019)

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gingen folgende wesentliche Stellungnahmen ein:

- Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen / Belange der Landwirtschaft: Hinweis zur Betroffenheit von landwirtschaftlich genutzten Flächen der Vorrangflur II.
- Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen / Belange des Naturschutzes: Hinweis zur Betroffenheit eines gem. § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestandes.
- Stellungnahme Landratsamt Bodenseekreis / Belange der Landwirtschaft: Hinweis zur Betroffenheit von landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Hinweis zur Geotechnik
- Stellungnahme Regionalverband Bodensee-Oberschwaben: Plangebiet tangiert Regionalen Grünzug gemäß 2. Entwurf der Regionalplan-Fortschreibung, Bedenken bzgl. spornartige Entwicklung des Plangebietes in die freie Landschaft
- Stellungnahme Polizeipräsidium Ravensburg: Hinweise zur Erschließung des Gebiets

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Anregungen oder Bedenken seitens der Bürger ein.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gingen folgende Stellungnahmen ein:

- Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen: Zurückstellung der Bedenken bzgl. spornartiger Entwicklung des Plangebietes in die freie Landschaft sowie des randlichen Eingriffs des in Aufstellung befindlichen Regionalen Grünzugs, Erhaltung der Streuobstbäume wird begrüßt, Bedenken der Landwirtschaft werden zurückgestellt
- Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Hinweis zur Geotechnik
- Stellungnahme Handwerkskammer Ulm: Hinweise zur Betroffenheit von Handwerksbetrieben
- Stellungnahme Bürger 1 zu den folgenden Themen: ökologische Auswirkungen auf angrenzendes Flst. 513 (Wiese mit Bachlauf), Auswirkungen auf Wohnruhe auf Flst. 217/1 durch Wohnbebauung, Bedenken bzgl. künftiger Erweiterung nach Norden

Die Stadt Überlingen reagiert auf den bestehenden Wohnbauflächenbedarf und auch auf die Notwendigkeit, einen neuen Kindergarten im Teilort Nesselwangen errichten zu müssen. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit wird zunächst die Entwicklung des Flurstückes 531 angegangen. Die Stadt Überlingen versteht die Entwicklung der Wohnbaufläche auf dem Flurstück als ersten Baustein. Langfristig ist eine Entwicklung im Bereich des südlichen Siedlungsrandes von Nesselwangen angedacht. Diese Entwicklung entspricht auch einem im Jahr 2004 entwickelten örtlichen Entwicklungskonzept. Die geplante Wohnbaufläche „Au“ wird damit in den Siedlungskörper von Nesselwangen eingebunden. Die Flächenkompensation erfolgt durch andere derzeit noch im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen.

Der städtebauliche Entwurf wurde geändert, um die gesamte geschützte Streuobstwiese im Süden und Westen des Plangebietes in ihrem Bestand zu erhalten.

Es ergibt sich eine leichte Überschneidung des Plangebietes mit dem geplanten Regionalen Grünzug im äußersten südwestlichen Bereich des Plangebietes. Es handelt sich um ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung. Als das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2020 eingeleitet wurde, waren im derzeit noch gültigen Regionalplan sowie im damaligen 1. Entwurf der Regionalplanfortschreibung keine Konflikte mit dem Regionalen Grünzug ersichtlich. Die Abgrenzung der Regionalen Grünzüge erfolgt nicht parzellenscharf. Es handelt sich nur um einen geringfügigen Eingriff in den äußersten Randbereich des Regionalen Grünzuges. Der Erhalt der südlich und westlich angrenzenden Streuobstwiese trägt zu einer Verbesserung des Konflikts mit dem Regionalen Grünzug bei. Die Streuobstwiese wurde aus der Flächennutzungsplanteiländerung ausgeklammert.

Die Erschließungssituation wurde eingehend untersucht und mit dem zuständigen Straßenbauamt im Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt.

Eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der angrenzenden Wiesen oder des 50 m entfernten Bachlaufs durch die Planung sind nicht zu erwarten. Der Baumbestand bleibt erhalten. Für die benachbarte Hofstelle auf Flurstück 217/1 besteht aus städtebaulicher Sicht kein Anlass, von einer Störung durch Lärm- und Geruchsmissionen aus dem geplanten Wohnbaugebiet auszugehen.

## **Beschluss**

Die Wirksamkeit der 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans wurde von der VG Überlingen-Owlingen-Sipplingen am 29.03.2023 beschlossen.

## **Genehmigung**

Die 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans der VG Überlingen-Owlingen-Sipplingen muss gemäß § 6 Abs. 1 BauGB vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigt werden.