



**Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen-Owingen-Sipplingen**

22. Teiländerung des Flächennutzungsplans 1998

**"Feriendorf Owingen"
im Bereich Sägenacker und Mühlepriel
in Owingen**

Inhalte in der Fassung vom 28.09.2022

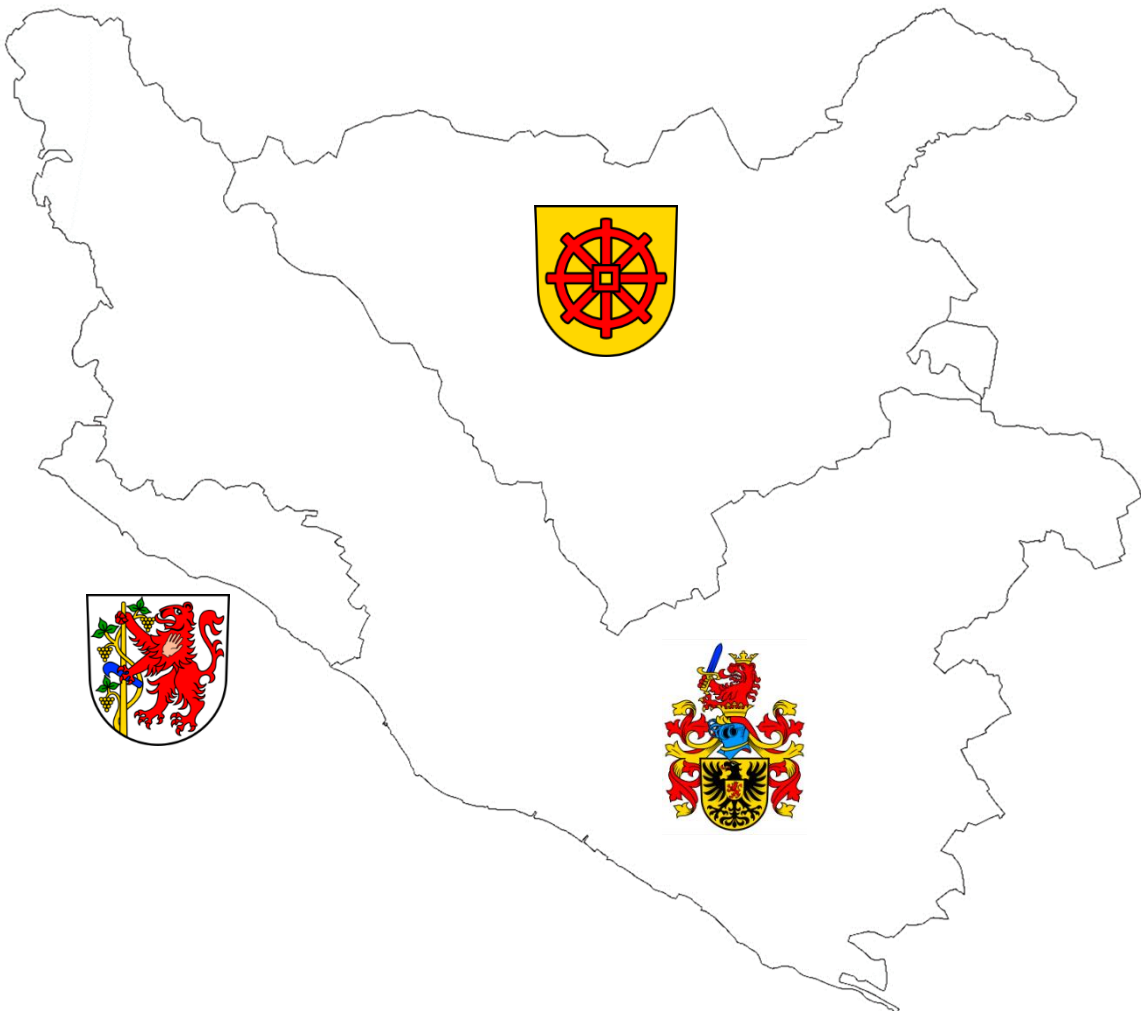
1. Textteil / Begründung
2. Planteil
3. Zusammenfassende Erklärung (Stand 27.07.2023)

Feststellungsbeschluss	13.07.2023
Inkrafttreten durch amtliche Bekanntmachung	23.09.2023

Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen

22. Teiländerung Flächennutzungsplan Gemeinde Owingen

Stand 28.09.2022



22. Teiländerung Flächennutzungsplan

Auftraggeber:

Fam. Oßwald
Kreuzstraße 28
88696 Owingen
Tel.: 07551/970215
galabau-osswald@web.de

Projektbearbeitung:

Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur I Umweltplanung I Stadtentwicklung I Klima- und
Baumhainkonzepte
Johann Senner Dipl. Ing. (FH), Freier Landschaftsarchitekt

Benedikt Müller, M.Sc. Geografie
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: 2595 A

Stand: September 2022

Überlingen, den 27.09.2022

Planstatt Johann Senner
Freier Landschaftsarchitekt
Breitlestraße 21, 88662 Überlingen



.....
Johann Senner

Inhaltsverzeichnis

Verfahrensvermerke	4
A Begründung.....	5
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
1.5 Grünzäsur	6
1.6 O_1 Sonderbaufläche „Feriendorf“ und „Feriendorf Parken“	8
B Umweltbericht	13
1 Inhalte	13
2 Steckbrief Umweltbericht	14
2.1 O_1 Sonderbaufläche „Feriendorf“	14
2.2 Umweltfachliche Beurteilung des Vorhabens	16
2.3 Ziele des Umweltschutzes.....	19
2.4 Wertungsrahmen Umweltbericht	22
2.5 Kompensation	26
2.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	26
C Literatur und Quellen.....	27
D Planzeichnung.....	28

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch die Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen zur 22. Teiländerung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB	11.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	06.11.2021
Beschluss der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	11.10.2021
Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 2 (1) BauGB der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	06.11.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	15.11.2021 - 17.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	09.11.2021 – 17.12.2021
Beschluss der Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Beschluss des Entwurfs und der Offenlage	08.11.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	19.11.2022
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	28.11.2022 - 13.01.2023
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	28.11.2022 - 13.01.2023
Feststellungsbeschluss durch die Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen	13.07.2023
Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen	<u>7. 09. 23</u>
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	<u>23.09.2023</u>

Überlingen den

15.08.2023

Jan Zeitler



Vorsitzender der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen – Owingen – Sipplingen

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 21 Teil-Änderungen. Mit der 22. Teil-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgendes Vorhaben geschaffen werden:

Gemeinde Owingen

Die Familie Oßwald plant im Rahmen der Entwicklung eines Feriendorfes die Aufstellung des Bebauungsplans „Feriendorf Owingen“ als Sondergebiet Feriendorf.

Das Gebiet liegt im Südosten Owingens, östlich der Kreuzstraße. Im Süden grenzt der Auenweg an.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit dem Ziel den Bebauungsplan „Feriendorf Owingen“ 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 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

1.3 Verfahren

Die Große Kreisstadt Überlingen und die Gemeinden Owingen und Sipplingen bilden die Verwaltungsgemeinschaft (VG) Überlingen-Owingen-Sipplingen. Bei der 22. 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. 21. Änderung.

1.4 Beschreibung des Vorhabens / Entwicklungsziele

Die Region Bodensee-Oberschwaben mit der Gemeinde Owingen zeichnet sich durch eine hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und eine positive Bevölkerungsprognose aus. Des Weiteren bildet der Tourismus einen wesentlichen Wirtschaftszweig, der auch weiterhin an Bedeutung gewinnen wird. Um ein weiteres touristisches Angebot in der Gemeinde zu schaffen, beabsichtigt der Eigentümer von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen die Umsetzung eines Feriendorfs mit kleinen Wohnhäusern.

1.5 Grünzäsur

Die in dieser Änderung aufgenommene geplante Sonderbaufläche O_1 „Feriendorf“, grenzt an eine Grünzäsur gemäß des Regionalplanes an und ragt im Bereich des Auenwegs geringfügig in diese hinein (ca. 0,1 ha). Die private Grünfläche, liegt innerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur. Aufgrund des Maßstabs des Regionalplanes, ist die Abgrenzung der Grünzäsur nicht parzellenscharf und die Größenangabe der Überlagerung nicht auf den Quadratmeter genau. Folgende Darstellung zeigt ungefähr die Überlagerung der Sonderbaufläche O_1 „Feriendorf (Roter Kreis) mit der Grünzäsur.



Quelle: Regionalplan Bodensee – Oberschwaben 1996

In einem Vororttermin am 24.05.2022 und im Anschluss daran wurde mit dem Regionalverband Bodensee – Oberschwaben und dem Regierungspräsidium Tübingen zu dem hier dargestellten Vorhaben, eine Planung der Erschließung von Süden über den Auenweg, sowie die Positionierung des Rezeptions – und Versorgungsgebäudes abgestimmt, die nicht im Konflikt mit der dargestellten Grünzäsur steht. Folgender Ausschnitt, zeigt die abgestimmte Planung.



Quelle: Abgestimmte Erschließung und Versorgungsgebäude Planstatt Senner

1.6 O_1 Sonderbaufläche „Feriendorf“ und „Feriendorf Parken“

Der Eigentümer der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, beabsichtigt auf der Fläche ein Feriendorf umzusetzen. Das Feriendorf soll aus unterschiedlich großen Häusern bestehen, die eine große Zielgruppe an Feriengästen anspricht. Großzügige Freiräume und Grünflächen, sollen zu einer attraktiven Gestaltung des Feriendorfes beitragen. Die Erschließung soll von Süden über den Auenweg erfolgen. Ziel ist es keinen Verkehr innerhalb des Feriendorfs zu erhalten. Die benötigten Parkplätze für das Feriendorf, sollen gebündelt entlang des Auenwegs hin zur Kreuzstraße entstehen. Von hier aus werden dann die Besucher per Shuttle zu ihrer jeweiligen Unterkunft gebracht. Es wird deshalb im Rahmen des Flächennutzungsplanes ein Streifen entlang des Auenweges als dem Feriendorf zugehörige Sonderbaufläche „Feriendorf Parken“ aufgenommen.

Die Erschließung von Süden ist an dieser Stelle alternativlos, da der vorhandene Weg im Norden der Fläche auf dem Grundstück 598/3 aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht im Besitz des Vorhabenträgers ist. Eine weitere Alternative Erschließung über eine Teilfläche des Flurstücks 598 ist aufgrund der hier steilen Topografie und Böschung ebenfalls nicht möglich und umsetzbar. Somit bleibt als Erschließung nur der bisher bestehende Weg vom Auenweg über das Grundstück 609 auf das Grundstück 598 zum Feriendorf. Der vorhandene Weg muss für die Erschließung und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt und ertüchtigt werden.

Mit der Erschließung direkt verbunden, ist die Umsetzung eines zentralen „Rezeptions – und Versorgungsgebäudes, welches folgende Nutzungen enthalten sollte:

1. Einen Wäscheraum. Hier wird die Schmutzwäsche aus dem Feriendorf gesammelt, gebündelt und von einem externen Unternehmen abgeholt. Gleichzeitig wird in diesem Raum auch die frische Wäsche angeliefert, gelagert und sortiert. Dieser Raum muss einen Zugang zum Auenweg haben, weil die Wäsche von großen Transportern geholt und gebracht wird. In diesem Raum kommen auch Waschmaschinen und Trockner für die Feriengäste, welche dies wünschen, zum Einsatz.
2. Zentraler Müllbereich. Der Müll aus dem Feriendorf wird hier zentral gelagert und über den Auenweg ausschließlich durch LKW's abtransportiert.
3. Zentraler technischer Versorgungsbereich für das Feriendorf. Das Gebäude wird einen Technikraum beinhalten, in welchem sich die gesamte Technik für die gesamte Anlage (alle Ferienhäuser) befindet.
4. Heizzentrale für das Feriendorf. In dem Versorgungsgebäude soll eine große Heizungsanlage untergebracht werden. Im aktuellen Planungsstadium ist eine Hack-schnitzelanlage angedacht, mit der das gesamte Feriendorf, das Gaststättengebäude (Pizzeria, welche aktuell noch mit Gas beheizt wird) sowie ein Wohnhaus im Auenweg beheizt werden soll. Die aktuelle energiepolitische Situation lässt außerdem die

Überlegung reifen, ob mit dieser Heizungsanlage noch weitere Wohnhäuser angeschlossen werden sollen. Auch die Heizzentrale muss direkt über den Auenweg angefahren werden können, weil die Hackschnitzel mit sehr großen LKW's angeliefert werden, die ausschließlich auf dieser Straße entsprechend rangieren können.

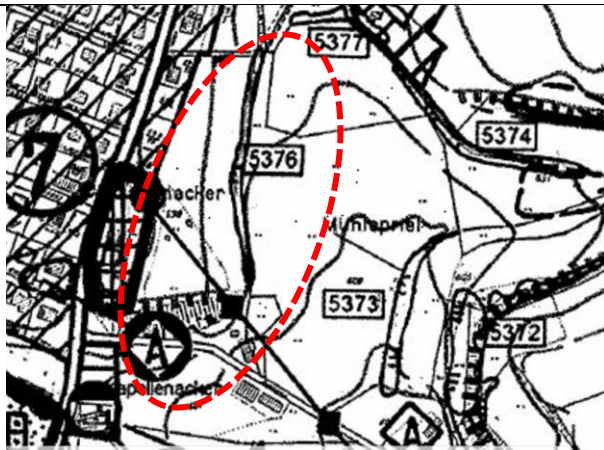
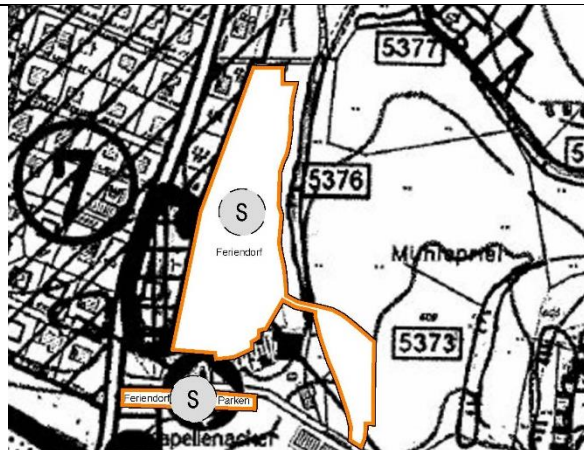
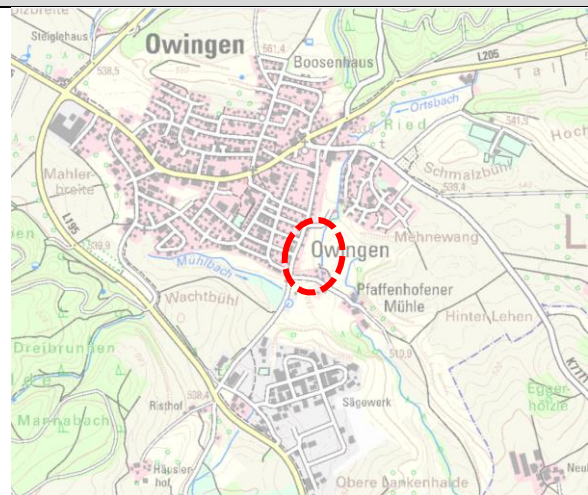
5. Das Feriendorf soll wie bereits erwähnt nur mit Golfautos befahren werden. Aus diesem Grund wird im Versorgungsgebäude ein Bereich benötigt, in dem diese Fahrzeuge regelmäßig gewartet und über den Winter auch gelagert werden können. Dies schließt eine Unterbringungsmöglichkeit für die E-Bikes der Feriengäste mit der Möglichkeit zur Wartung ebenfalls mit ein.
6. Rezeption/Empfangsbereich. Aufgrund der Tatsache, dass das Feriendorf nur mit kleinen Elektrofahrzeugen befahren werden soll, muss auch der Empfangsbereich/die Rezeption für die Gäste in diesem Gebäude untergebracht und ansprechend gestaltet werden. Darüber hinaus Personalräume (Aufenthaltsraum mit WC) und ein „Erste Hilfe“ Raum.
7. Pflegegeräte für die Außenanlage des Feriendorfes. Im Versorgungsgebäude soll ein Pflegebereich für die gesamte Anlage mit einer Werkbank für anfallende Kleinreparaturen untergebracht werden. Dort müssen außerdem Rasenmähertraktoren, Freischneider, sämtliche Maschinen für Landschaft- und Geländepflege, etc. untergebracht werden.
8. Zentraler Reinigungsbereich für das Feriendorf. Hier werden die Putz- und Reinigungsmittel, Tücher, Reinigungswägen, Toilettenpapier, Staubsauger, Putzeimer, etc. gelagert.

Für das beschriebene Gebäude gibt es keine Planungsalternative zum Standort am Auenweg an der südlichen Grenze des Flurstücks 690. Durch den Auenweg, ist hier eine kommunale Straße vorhanden über die eine Anfahrt mit Lastkraftwagen möglich ist um die hier genannten Nutzungen zu ermöglichen. Auch aus ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten, ist eine beidseitige Bebauung des Auenwegs an dieser Stelle sinnvoll. Der bestehende Auenweg ist somit die einzig befahrbare Straße für große Transporter und Lastkraftwagen, welche für das Versorgungsgebäude unabdingbar sind. Aus diesem Grund gibt es für dieses Gebäude keine Planungsalternative.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband Bodensee – Oberschwaben, wurde bei einem Ortstermin und im Anschluss daran eine Planung zur Erschließung und der Positionierungen des „Rezeptions – und Versorgungsgebäudes“ abgestimmt, welche den raumordnerischen Vorgaben entspricht und eine Erschließung von Süden über den Auenweg vorsieht.



Quelle: Planstatt Senner

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung Bestand	Bezeichnung Planung	Größe
Gemeinde Owingen	Landwirtschaftliche Fläche	Sonderbaufläche „Feriendorf“ und „Ferien- dorf Parken“	ca. 1,4 ha
1 – Darstellung der Änderung			
FNP VG Überlingen-Owingen-Sipplingen – inkl. 21. Änderung, o.M.		FNP VG Überlingen-Owingen-Sipplingen – 22. Änderung (Vorentwurf), o.M.	
			
Ausgewiesen als landwirtschaftliche Fläche (FNP 1998)		Ausweisung als Sonderbaufläche (Planaus- schnitt Original von Gemeinde)	
2 – Lage und Räumlicher Geltungsbereich			
			
Topographische Karte (TK25), o.M.		Luftbild (LUBW), o. M.	
Lage	Am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Owingen, östlich der Kreuzstraße		
3 – Bestandssituation			



Relief	nach Osten geneigte Fläche am Ortsbach
Realnutzung	Größtenteils Grünland
4 – Übergeordnete Planungen	
Regionalplan	Grünzäsur / Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
Schutzgebietskulisse	Die Gehölze am Ortsbach sind als geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG ausgewiesen.
5 – Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan	
Ein Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.	
6 – Erschließung / Städtebau / Umweltverträglichkeit / Konflikte	
Erschließung / Infrastruktur	Die Erschließung ist über den Auenweg im Süden bis zum Geltungsbereich gesichert.
Städtebauliche Einbindung / Angrenzende Nutzung / Struktur	Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Angrenzend an die Fläche befinden sich der Ortsbach 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 Pflanzen/Tiere/biolog. Vielfalt etwas höher einzuschätzen, da die Fläche bisher nicht versiegelt ist und dort geschützte Biotop befinden.
Konflikte	Grünzäsur / Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
7 - Flächenpotenzial - Eignung der Fläche für die vorgesehene Nutzung	
Die Fläche eignet sich durch die Ortsrandlage und mit guter Erschließung sowie der die Fläche umgebenden attraktive Landschaft für das beschriebene Vorhaben.	

B UMWELTBERICHT

1 Inhalte

Mit der 22. Teiländerung des FNPs der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen werden folgende Flächen im Flächennutzungsplan geändert:

Gemeinde Owingen

Änderung Landwirtschaftliche Fläche in Sonderbaufläche

Gesamt: ca. 1,4 ha

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

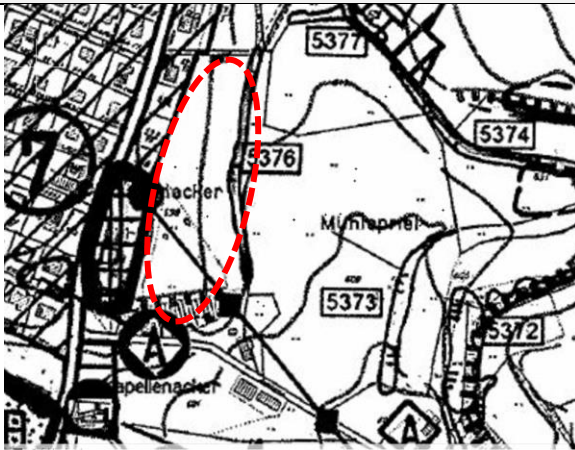
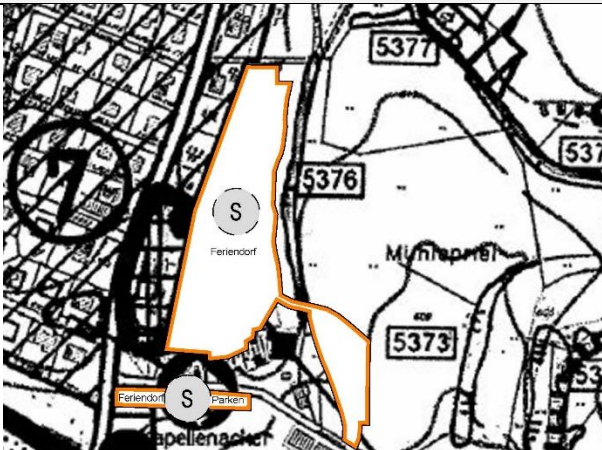
- Einleitung mit folgenden Angaben:
 - Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
 - Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 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 1 und 1.2 sind die Steckbriefe zu den neu aufgenommenen Flächen mit flächenspezifischen Informationen enthalten
- Kapitel B 2.3 bis 2.6 enthalten die für alle Flächen geltenden Fachziele des Umweltschutzes sowie die allgemeinverständliche Zusammenfassung

2 Steckbrief Umweltbericht

2.1 O_1 Sonderbaufläche „Feriendorf“

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung Bestand	Bezeichnung Planung	Größe
Gemeinde Owingen	Landwirtschaftliche Fläche	Sonderbaufläche „Feriendorf“	ca. 1,30 ha
A - Übersicht			
1 Lage und Räumlicher Geltungsbereich			
Topographische Karte (TK25), o.M.		Ausschnitt Luftbild (LUBW), o. M.	
			
Naturraum	„Bodenseebecken“ innerhalb der Großlandschaft „Voralpines Hügel- und Moorland“		
Lage	Am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Owingen, östlich der Kreuzstraße		
2 Darstellung Flächennutzungsplan			
			
Ausgewiesen als Sonderbaufläche Planung (FNP 1998)		Ausweisung als Sonderbaufläche (Planausschnitt Original von Gemeinde)	
B - Planung			
1 Kurzbeschreibung der Planung			
Umnutzung Landwirtschaftliche Fläche in Sonderbaufläche „Feriendorf“			
2 Vorgaben der Raumordnung			
Regionalplan: angrenzend Grünzäsur			
C - Bestandssituation			
1 Zustand der Fläche vor dem Eingriff			
Relief	nach Osten geneigte Fläche am Ortsbach		
Realnutzung	Größtenteils Grünland		

Erschließung	Die Erschließung ist über die Kreuzstraße im Westen/Norden und den Auenweg im Süden bis zum Geltungsbereich gesichert.
--------------	--



2 Vorbelastung durch Immissionen, Versiegelung, Altlasten, Nutzung

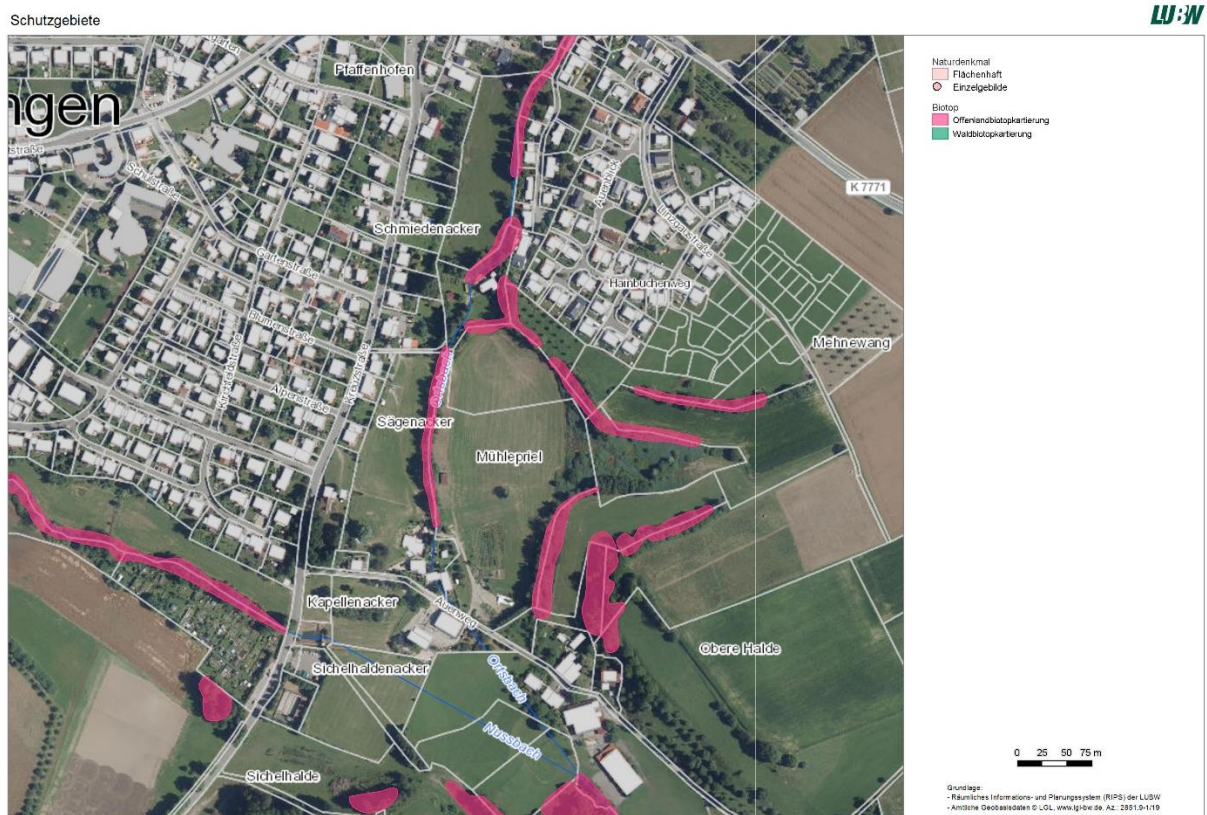
Immissionen: Vorbelastung durch Immissionen der angrenzenden Straßen.

Versiegelung: keine.

Altlasten: Keine Altlasten bekannt.

Nutzung: Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Osten befindet sich ein Feldgehölz um den Ortsbach.

3 Schutzgebietskulisse im Wirkungsraum des Vorhabens



2.2 Umweltfachliche Beurteilung des Vorhabens

D – Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung (Ziele des Umweltschutzes und allgemeinverständliche Zusammenfassung sind im nächsten Kapitel aufgeführt)	
Schutzgut Mensch / Wohnumfeld / Erholung	Beurteilung der Auswirkung
Der Geltungsbereich grenzt im Westen an Wohnbebauung und ist durch die Kreuzstraße im Westen/Norden und den Auenweg im Süden gut erschlossen. Durch den Bau eines Feriendorfs können Beeinträchtigungen durch Lärm entstehen, welche jedoch durch die Topografie keinen erheblichen Effekt haben. Durch das leicht erhöhte Fahrzeugaufkommen durch den Besucherverkehr entsteht eine minimale Beeinträchtigung für die angrenzend wohnenden Menschen.	gering
Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biodiversität	Beurteilung der Auswirkung
Mit Ausnahme der Gehölze am Ortsbach weist der Geltungsbereich durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Ortsrandlage 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 und Fledermäusen betroffen. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand Owingens und der angrenzenden Bebauung ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biodiversität auszugehen bzw. diese sind durch geeignete Maßnahmen vermeid- und minimierbar.	mittel-hoch
Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch)	Beurteilung der Auswirkung
Der Geltungsbereich liegt am Rand des Siedlungsbereichs und wird als Grünland genutzt. Durch die Versiegelung der Fläche im Zuge der zu bauenden Gebäude und Erschließungsstraßen innerhalb des Gebiets gehen die Flächen für die Landwirtschaft verloren. Diese werden jedoch im Bestand bereits nicht mehr intensiv genutzt.	mittel
Schutzgut Boden	Beurteilung der Auswirkung
Der Geltungsbereich ist nicht bebaut bzw. befestigt / versiegelt und kann somit alle Bodenfunktionen des Naturhaushalts erfüllen. 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.	hoch

Schutzgut Wasser (Grundwasser / Oberflächenwasser / Retention)	Beurteilung der Auswirkung
Potenzielle Auswirkungen der Planung ergeben sich für die Bereiche, welche von (Teil-)Versiegelung betroffen sind. Mit der Versiegelung ist zum Ist-Zustand von einem erhöhten / beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers auszugehen. Die Funktion zur Grundwasserneubildungsrate geht durch die Versiegelung verloren. Der Ortsbach ist nicht direkt betroffen.	gering-mittel
Schutzgut Klima / Luft	Beurteilung der Auswirkung
Die nicht bebauten und begrünten 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 angrenzenden Baumbestände und Grünlandflächen, 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
Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	Beurteilung der Auswirkung
Durch die Ortsrandlage und die Topografie, durch die der Geltungsbereich nicht von weither einsehbar ist, hat er eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.	gering-mittel
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Beurteilung der Auswirkung
--	--
Emissionen/Abfall	Beurteilung der Auswirkungen
Durch die Schaffung eines Feriendorfs ist mit einem erhöhten Fahrzeugaufkommen durch den Besucherverkehr zu rechnen. Dies führt zu einem erhöhten Schadstoffausstoß. Von einer erhöhten Lichtemission ist ebenfalls auszugehen. Der Bau der Gebäude führt voraussichtlich zu einem erhöhten bzw. beschleunigten Abfluss des Niederschlagswassers, da die Flächen (teil-)vollversiegelt werden. Die Planung wirkt sich nur unwesentlich auf das Müllaufkommen aus. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls ist auch weiterhin durch die Andienbarkeit mit Müllfahrzeugen gesichert.	gering
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	Beurteilung der Auswirkung
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung erhöhte Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt nicht zu vermuten.	--

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern		Beurteilung der Auswirkung
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. Mit dem Verlust des Bodens geht Fläche für Vegetationsstrukturen und somit potenzielle Habitate verloren. Durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes werden die Erholungsfunktion und das Wohnumfeld für den Menschen verschlechtert.		gering
Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte		Beurteilung der Auswirkung
Verlust potenzieller Habitate Verlust der Bodenfunktionen, Verlust der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung Veränderung des Landschaftsbilds durch Bebauung		mittel
E – Maßnahmen zur Vermeidung (V) / Minimierung (M)		
Mensch	Ausweisung von privaten Grünflächen	
Boden/Fläche	Neupflanzungen für potenziell entfernte Bäume, Verminderung der Vollversiegelung 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. Erdaushub ist fachgerecht zu lagern und wiederzuverwerten.	
Wasser	Ausweisung privater Grünflächen Versickerung/Retention des anfallenden Niederschlagswassers Nach Möglichkeit extensive Begrünung der Dachflächen Bei Stellplätzen und Wegen, bei denen eine Teilversiegelung möglich ist, sind entsprechende Materialien (wassergebundene Decke, Rasengittersteine u.ä.) zu wählen	
Klima	Wenn möglich extensive Begrünung der Dachflächen, Neupflanzungen für potenziell entfernte Bäume	
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	Erhaltungsgebote für die Gehölze am Ortsbach, ansonsten Pflanzgebote für abgängige Bäume, Pflanzung unter Berücksichtigung der Standortverhältnisse (gebietsheimisch und standortgerechte Pflanzungen) 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. Schutzmaßnahmen für den Baumbestand während der Bauzeit, fachgerechter Kronenschnitt und Wurzelschutz („Wurzelschutzvorhang“), wenn eine potenzielle Betroffenheit der Bäume besteht (wird von der ÖBB entschieden).	

	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.
Landschaftsbild und Erholung	Eingrünung des Geltungsbereichs Die Gebäudehöhe ist so festzulegen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden kann Erhaltungsgebote für den Baumbestand, Pflanzgebote, potenziell Sicherungsmaßnahmen während der Bauzeit Dachflächen nach Möglichkeit flächig begrünt
Kultur- und Sachgüter	--
F – Voraussichtlicher Kompensationsbedarf	
Mit der Maßnahme wird aufgrund der Versiegelung ein Ausgleich notwendig. 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.	
G – Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass das Plangebiet weiterhin als Grünland genutzt wird.	
H – Hinweise auf Alternativen	
<u>Ausgangslage</u> Durch die siedlungsnahen Lage der Fläche und die gegebene Erschließung durch die Kreuzstraße und den Auenweg besteht eine gute Anbindung. Da umliegend primär Siedlungsbereiche mit Wohnbebauung und weitere landwirtschaftliche Flächen zu finden sind, sind keine Beeinträchtigungen für das Feriendorf o.ä. zu erwarten.	
<u>Alternativen</u> Die Flächen befinden sich in Privatbesitz der Familie Oßwald, die das Feriendorf plant. Es bestehen keine Alternativflächen.	

2.3 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 Biotope 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 offenporiger 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.

2.4 Wertungsrahmen Umweltbericht

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

Schutzgut Wohnumfeld/Erholung Bewertungskriterien	Bedeutung / Empfindlichkeit
Funktionserfüllung Lärm- und schadstoffsensible Nutzungen: Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Sanatorien, Kur- und Parkanlagen	sehr hoch
Funktionserfüllung 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
Funktionserfüllung mäßig vielfältig strukturierte bzw. frequentierte Erholungsräume wohngebietsnahe Ortsrandlagen Bereiche mit mäßiger Ruhe, Luftqualität, Bioklima (geringfügig vorbelastet)	mittel
Funktionserfüllung vorbelastete, strukturarme Landschaftsbereiche, die nicht primär für Erholung geeignet sind	gering
Für Erholung ungeeignete Räume: Gewerbegebiete, Straßen + Immissionsraum beidseitig)	sehr gering

Schutzgut Pflanzen und Tiere Bewertungskriterien	Bedeutung / Empfindlichkeit
Rechtlicher Status Naturschutzgebiete (Beeinträchtigung), bedeutende geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG: Verlust / überregional bedeutsame Flächen für den Biotop- und Artenschutz (z.B. gemäß FFH-Richtlinie, Ramsarkonvention, Bundesartenschutzabkommen), Naturdenkmäler (Verlust) Eigenwert Landesweit bedeutende Biotop sowie Vorkommen von gefährdeten / seltenen Pflanzen und Tieren	sehr hoch
Rechtlicher Status Landschaftsschutzgebiete, geschützte Grünbestände bedeutende geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG: Beeinträchtigungen Grünzäsuren gem. Landschaftsplan und Leitbild, Regionale Grünzüge, Naturpark Eigenwert 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)	
Eigenwert 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
Eigenwert 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

Schutzgut Boden Bewertungskriterien (Bewertung der Bodenfunktionen nach Heft 31 Umweltministerium Baden-Württemberg)	Bedeutung / Empfindlichkeit
Rechtlicher Status Bodenschutzwald (§ 30 LWaldG)	sehr hoch
Eigenwert 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

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

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

Schutzgut Klima / Luft Bewertungskriterien	Bedeutung / Empfindlichkeit
Funktionserfüllung 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)
Funktionserfüllung Räume mit geringen klimatischen Ausgleichsfunktionen (versiegelte/schadstoffbelastete Räume) windoffene Lagen siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (offene Ackerfläche) Luftaustauschbahnen zu Siedlungsgebieten	mittel
Funktionserfüllung 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

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

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

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

Gesamtbeurteilung	Bewertung der Schutzgüter
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

2.5 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.

2.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Gebiets- und Vorhabenbeschreibung / voraussichtliche Umweltauswirkungen

Im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplans Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen werden Sonderbau-, Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan geändert. Die folgende Tabelle stellt die Änderungen und ihre voraussichtlichen Umweltauswirkungen dar.

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

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 (2020): 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 durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020) m.W.v. 30.06.2021

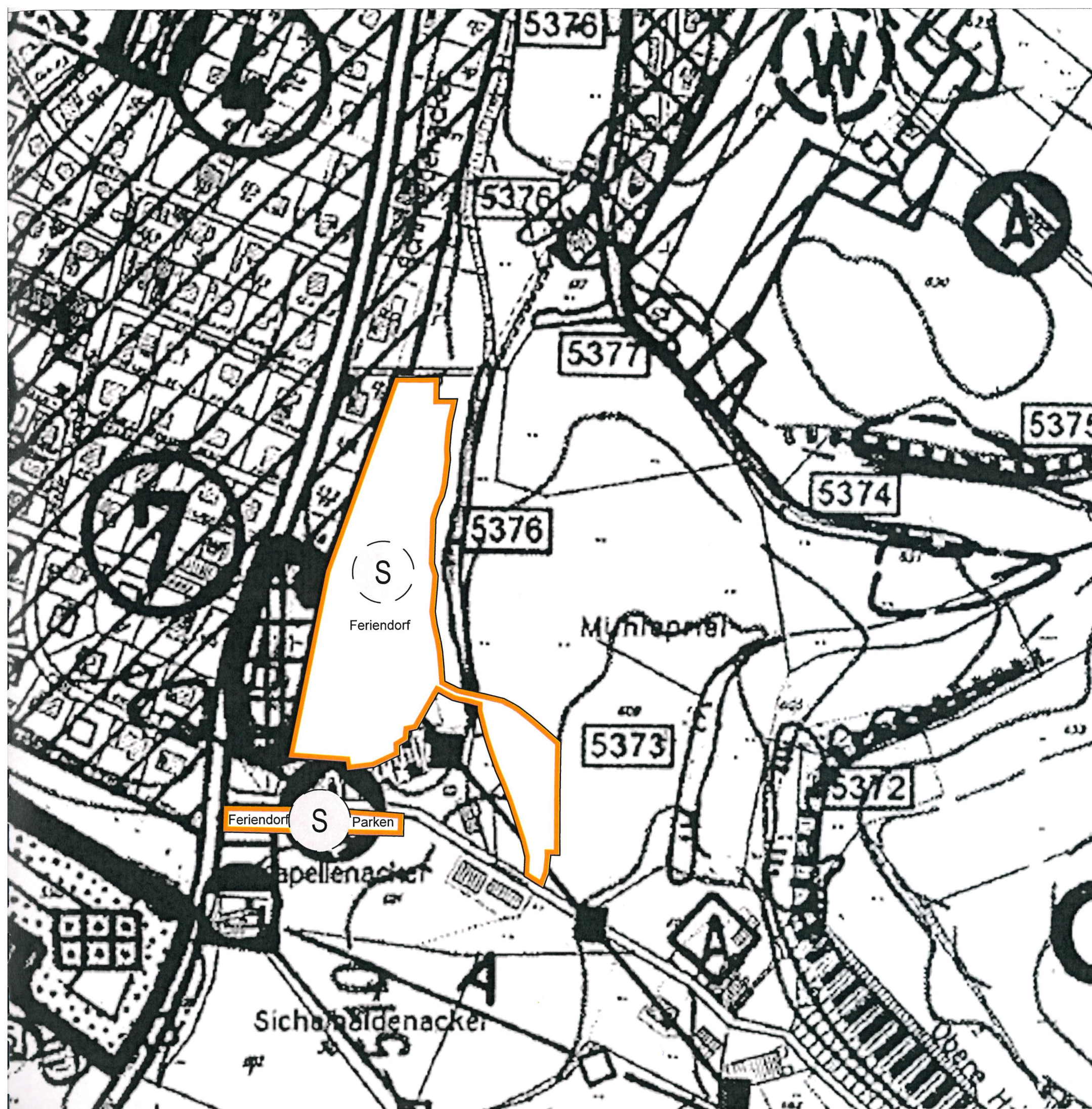
NATURSCHUTZGESETZ (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, NatSchG) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233) m.W.v. 31.12.2020

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSGESETZ (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

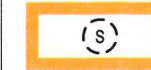
D PLANZEICHNUNG

Folgende Deckblätter zur 22. Teiländerung Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen sind im Anhang zur Begründung beigelegt:

Ausschnitt FNP, 22. Teiländerung – Gemeinde Owingen
Maßstab 1:2.000, Format A3



22. Teiländerung Flächennutzungsplan Gemeinde Owingen



Neuaufnahme geplante
Sonderbaufläche
Zweckbestimmung
"Feriendorf" und
"Feriendorf Parken"
ca. 1,4 ha

Genehmigt
Datum: 07.09.2023
AZ: RPT0210-2511-22/1
Christopher Siegel



Überlingen • Stuttgart • München

PLANSTATT SENNER

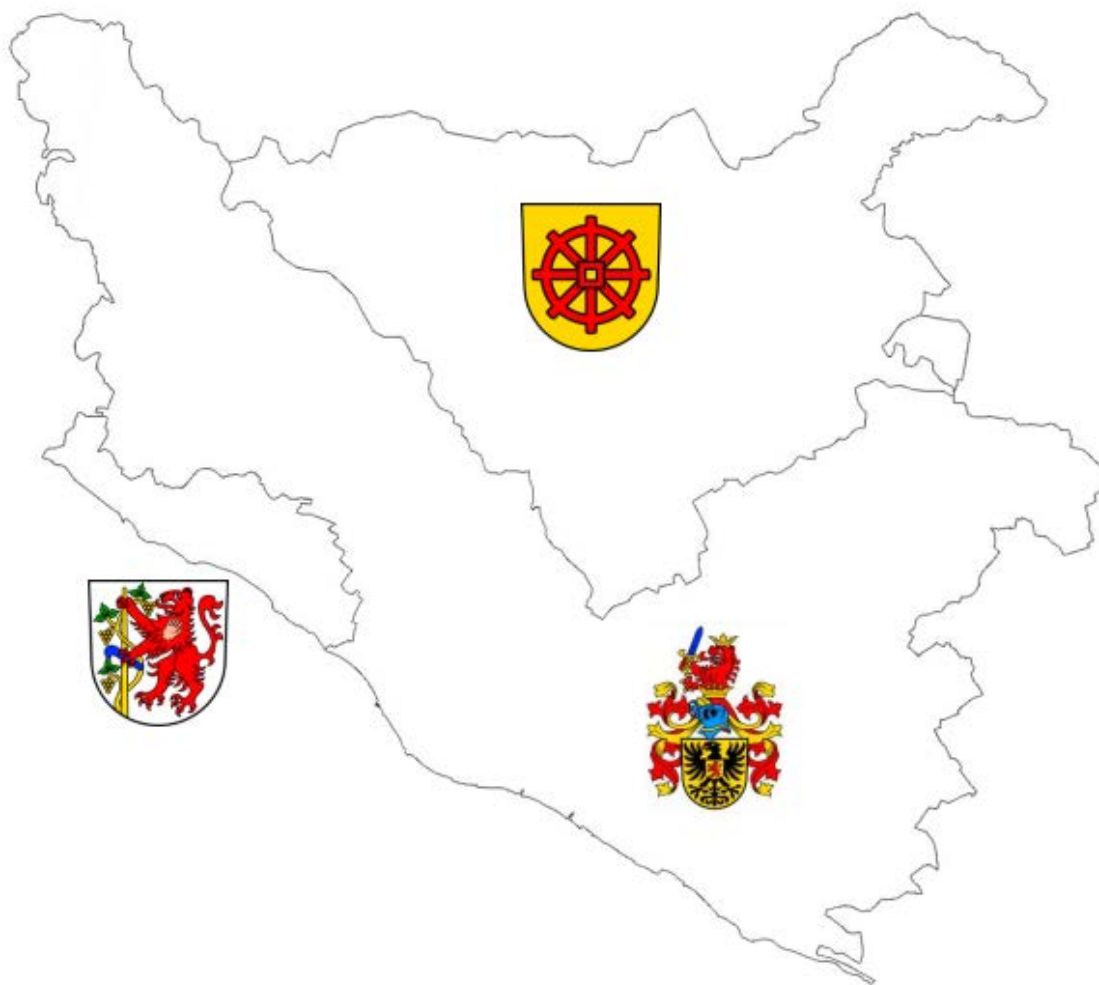
22. Teiländerung Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen - Owingen - Sipplingen

Datum: 28.09.2022	Maßstab: 1:2000
Projekt-Nr.: 2595A	Blatt-Nr.:
Gezeichnet: B. Müller	A3 quer

Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen – Owingen - Sipplingen

**Flächennutzungsplan
22. Teiländerung**

**Neuaufnahme geplante Sonderbauflächen „Feriendorf“ und „Feriendorf Parken“
Gemarkung Owingen**



Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 Abs. 5 S. 3 BauGB

27.07.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlage	3
2. Prüfgegenstand und Alternativenprüfung	4
Gemeinde Owingen.....	4
Neuaufnahme geplante Sonderbaufläche Feriendorf	4
3. Verfahrensablauf	6
4. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	7
5. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung	8
5.1. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und ihre Berücksichtigung	8
5.2. Ergebnisse der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und ihre Berücksichtigung	10
5.3. Genehmigung der 22. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen gemäß § 6 BauGB	12

1. RECHTSGRUNDLAGE

Nach § 6 (5) Satz 3 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.

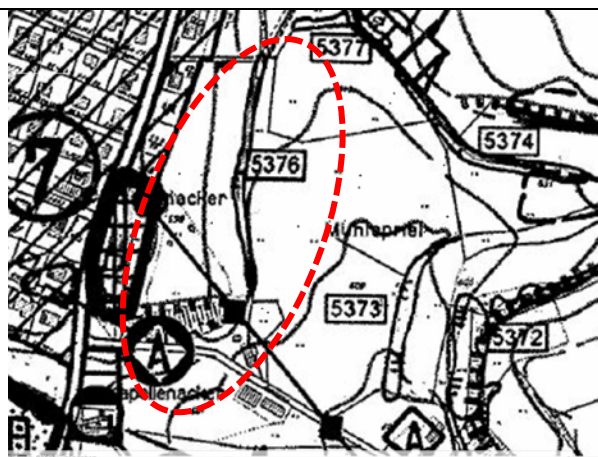
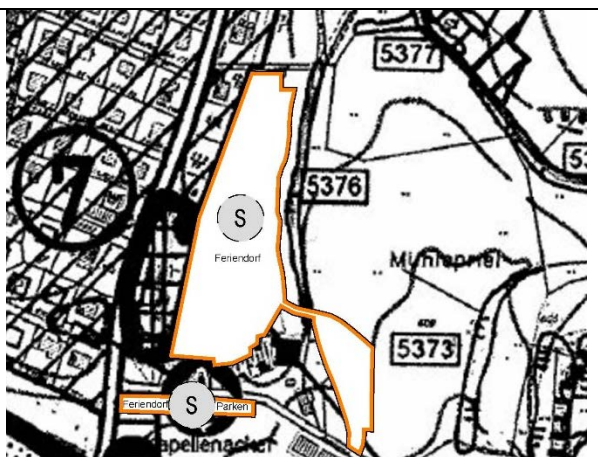
Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht obiger Belange dar.

Die zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil zum Beschluss der 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

2. PRÜFGEGENSTAND UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

Gemeinde Owingen

Neuaufnahme geplante Sonderbaufläche Feriendorf

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung Bestand	Bezeichnung Planung Sonderbaufläche	Größe
Gemeinde Owingen	Landwirtschaftliche Fläche	„Feriendorf“ und „Feriendorf Parken“	ca. 1,4 ha
1 – Darstellung der Änderung			
FNP VG Überlingen-Owingen-Sipplingen – inkl. 21. Änderung, o.M.		FNP VG Überlingen-Owingen-Sipplingen – 22. Änderung (Vorentwurf), o.M.	
			
Ausgewiesen als landwirtschaftliche Fläche (FNP 1998)		Ausweisung als Sonderbaufläche (Planausschnitt Original von Gemeinde)	
2 – Lage und Räumlicher Geltungsbereich			
			
Topographische Karte (TK25), o.M.		Luftbild (LUBW), o. M.	
Lage	Am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Owingen, östlich der Kreuzstraße		
3 – Bestandssituation			



Der Eigentümer der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, beabsichtigt auf der Fläche ein Feriendorf umzusetzen. Alternative Flächen, die im Besitz des Eigentümers liegen bestehen nicht. Das Feriendorf soll aus unterschiedlich großen Häusern bestehen, die eine große Zielgruppe an Feriengästen anspricht. Großzügige Freiräume und Grünflächen, sollen zu einer attraktiven Gestaltung des Feriendorfes beitragen. Die Erschließung soll von Süden über den Auenweg erfolgen. Ziel ist es keinen Verkehr innerhalb des Feriendorfs zu erhalten. Die benötigten Parkplätze für das Feriendorf, sollen gebündelt entlang des Auenwegs hin zur Kreuzstraße entstehen. Von hier aus werden dann die Besucher per Shuttel zu ihrer jeweiligen Unterkunft gebracht. Es wird deshalb im Rahmen des Flächennutzungsplanes ein Streifen entlang des Auenweges als dem Feriendorf zugehörige Sonderbaufläche „Feriendorf Parken“ aufgenommen.

Die Erschließung von Süden ist an dieser Stelle alternativlos, da der vorhandene Weg im Norden der Fläche auf dem Grundstück 598/3 aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht im Besitz des Vorhabenträgers ist. Eine weitere Alternative Erschließung über eine Teilfläche des Flurstücks 598 ist aufgrund der hier steilen Topografie und Böschung ebenfalls nicht möglich und umsetzbar. Somit bleibt als Erschließung nur der bisher bestehende Weg vom Auenweg über das Grundstück 609 auf das Grundstück 598 zum Feriendorf. Der vorhandene Weg muss für die Erschließung und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt und ertüchtigt werden.

3. VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss durch die Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen zur 22. Teiländerung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB	11.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	06.11.2021
Beschluss der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	11.10.2021
Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 2 (1) BauGB der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	06.11.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	15.11.2021 - 17.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	09.11.2021 – 17.12.2021
Beschluss der Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Beschluss des Entwurfs und der Offenlage	08.11.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	19.11.2022
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	28.11.2022 - 13.01.2023
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	28.11.2022 - 13.01.2023
Feststellungsbeschluss durch die Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen	13.07.2023
Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen	—:—:—
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	—:—:—

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER 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.

Den folgenden Tabellen stellen die neu aufgenommenen Flächen und ihre voraussichtlichen Umweltauswirkungen dar.

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

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	15.11.2021 17.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	09.11.2021 17.12.2021

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gebündelt und mit den wesentlichen Inhalten wiedergegeben.

Der erste Spiegelstrich fasst die eingegangene Stellungnahme zusammen (-)

Der Pfeil stellt die Abwägung und den Umgang mit der eingegangenen Stellungnahme dar (→)

- Verweis auf fehlende Umsetzbarkeit der Erschließung über Grundstück 598
→ Erläuterung, dass Erschließung nicht über Grundstück 598 erfolgt, sondern über den Auenweg von Süden
- Stärker Gewichtung des Eingriffs in die Grünzäsur
→ Verweis auf Abstimmung mit Regionalverband und Regierungspräsidium am 24.05.2022 und Lösungsfindung
- Zu geringe Bewertung Auswirkungen und Beeinträchtigungen durch Lärm auf die Umgegend
→ Darstellung der Lärmquelle und Verweis auf Lärmschutzgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen im Umfeld des Feriendorfs
→ Klarstellung, dass nur zentrale Anfahrtsverkehr über Auenweg stattfindet und das Feriendorf autofrei geplant wird
- Fehlende Prüfung der Auswirkungen der Fläche „Freizeit und Erholung“
→ Herausnahme der Fläche „Freizeit und Erholung“ aus der Änderung
- Veränderung des Abflusses des Ortsbaches und Überschwemmungsschäden an den nördlich gelegenen Grundstücken
→ Keine Veränderung des Ortsbaches durch Planung und somit der Auswirkungen auf den Abfluss; Hinweis auf Entwässerungskonzept im Rahmen des Bebauungsplanes
- Nicht korrekte Einschätzung Schutzgut „Pflanzen Tier und Biotope“
→ Verweis auf Vertieft Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
- Konflikt Grünzäsur
→ Herausnahme Fläche „Freizeit und Erholung“
- Erhalt und Schutz der Vorkommenden Flora und Fauna
→ Herausnahme Fläche „Freizeit und Erholung“
- Verweis auf Einklang von Ökonomie und Ökologie

➔ Kenntnisnahme

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Regierungspräsidium Tübingen

- Konflikt Lage der Fläche „Freizeit und Erholung“, sowie der teilweise für die Fläche „Feriendorf in Grünzasür und Verstoß gegen Plansatz 3.1.2 Z (2)
➔ Herausnahme Fläche „Freizeit und Erholung“, Abstimmung mit Regionalverband und Regierungspräsidium zur Erschließung am 24.05.2022
- Berücksichtigung der Ziele der Fortschreibung des Regionalplanes in der Planung
➔ Kenntnisnahme
- Verstoß gegen Plansatz 5.3.2 des Landesentwicklungsplanes und Lage der Fläche „Freizeit und Erholung“ in Vorrangflur I
➔ Herausnahme der Fläche „Freizeit und Erholung“ aus der 22. Änderung
- Belange des Hochwasserschutzes mit Lage der Fläche „Freizeit und Erholung“ in Überschwemmungsgebiet
➔ Herausnahme der Fläche „Freizeit und Erholung“ aus der 22. Änderung

Landratsamt Bodenseekreis

- Hinweis auf die Betroffenheit von Biotopen und Kernbereichen des Biotopverbundes und Verweis auf vertiefte Untersuchungen auf Ebene des Bebauungsplanes
➔ Kenntnisnahme und Verweis auf Bebauungsplanverfahren
- Gewässer II Ordnung und Lage der Fläche „Freizeit und Erholung“ im Überschwemmungsgebiet
➔ Herausnahme der Fläche „Freizeit und Erholung“ aus der 22. Änderung
- Aufnahme von Hinweis auf Brunnen auf Flurstück 609
➔ Herausnahme der Fläche „Freizeit und Erholung“ mit Flurstück 609 aus der 22. Änderung
- Durchführung eines Lärmschutzgutachtens auf Ebene des Bebauungsplanes
➔ Kenntnisnahme
- Lage der Fläche „Freizeit und Erholung“ in Vorrangflur I
➔ Herausnahme der Fläche „Freizeit und Erholung“ aus der 22. Änderung

Regionalverband Bodensee – Oberschwaben

- Konflikt und Lage der Fläche „Freizeit und Erholung“ komplett und der Fläche „Feriendorf“ Teilweise in einer Grünzäsur
➔ Herausnahme der Fläche „Freizeit und Erholung“ und Abstimmung mit Regionalverband und Regierungspräsidium zur Fläche „Feriendorf“ mit Lösung des Konflikts am 24.05.2022
- Berücksichtigung der Ziele der Fortschreibung des Regionalplanes in der Planung
➔ Kenntnisnahme

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

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	15.11.2021 17.12.2021
Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	09.11.2021 17.12.2021

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gebündelt und mit den wesentlichen Inhalten wiedergegeben

Der erste Spiegelstrich fasst die eingegangene Stellungnahme zusammen (-)

Der Pfeil stellt die Abwägung und den Umgang mit der eingegangenen Stellungnahme dar (→)

- Erhöhte Luftbelastung durch Hackschnitzel
→ Verweis auf Einhaltung der Grenzwerte bei Umsetzung einer Anlage auf Ebene der Baugenehmigung und notwendiges Schallschutzgutachten auf Ebene des Bebauungsplanes
- Erhöhte Lärmbelastung auf Grundlage der beigelegten ersten Planungen und der beabsichtigten Nutzung als Feriendorf auf die angrenzenden Grundstücke und besonders auf die Grundstücke an der Kreuzstraße und im Auenweg
→ Verweis auf nicht gegebene Notwendigkeit einer Detailplanung auf Ebene des Flächennutzungsplanes und detaillierte Planung mit Lärmschutzgutachten im folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren
- Einhaltung der Abstandsflächen und vorsehen von Pufferzonen zu Nachbargrundstücken
→ Hinweis auf Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu Abstandsflächen bei der Umsetzung des Vorhabens
- Lärmausbreitung bis in Wohngebiet „Mehnewang“ durch Topografie
→ Verweis auf Lärmschutzgutachten auf Ebene des Bebauungsplanes
- Festsetzung und Ausschluss von Grillstätten und Untersuchung zu Geruchsbelastungen durch die Planung
→ Verweis auf fehlende rechtliche Grundlage zur Festsetzung und Vorgaben zur Geruchsbelästigung auf Ebene des Flächennutzungsplanes
- Zu geringe Straßenbreiten im Auenweg für Zu – und Abfahrtsverkehr und fehlende Rangierflächen für LKW
→ Nachweis der Rangierflächen und ausreichender Fahrbahnbreite auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens
- Frage zur Häufigkeit der Belieferung einer möglichen Hackschnitzelanlage
→ Verweis auf Betriebskonzept und Abhandlung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
- Lage der Erschließungsflächen in der Grünzäsur
→ Hinweis, auf Abstimmung und Berücksichtigung der Vergaben im Rahmen der Abstimmung mit Regionalverband und Regierungspräsidium am 24.05.2022
- Anschluss des Feriendorfs an vorhandene Heizkraftanlagen im Umfeld

- ➔ Ziel des Feriendorfs eigene Energieversorgung zu haben, um möglichst unabhängig von externen Energiequellen zu sein
- Zu geringe Größe des zentralen Versorgungsgebäudes
 - ➔ Verweis auf vorläufigen ersten Planungsstand und Konkretisierung des Versorgungsgebäudes im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens
- Nicht ausreichendes Brandschutzkonzept
 - ➔ Erarbeitung eines Brandschutzkonzeptes auf Ebene des Bebauungsplanes und der Baugenehmigung
- Fehlende Parkplätze am Versorgungsgebäude und Mitarbeiterparkplätze
 - ➔ Verweis auf vorläufigen ersten Planungsstand und Konkretisierung des Versorgungsgebäudes im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens und Nachweis der Stellplätze auf dieser Ebene
- Vorschlag für Planung Ohne Versorgungsgebäudes und Ausweisung von Stellplätzen auf dieser Fläche
 - ➔ Klarstellung der Notwendigkeit eines Versorgungsgebäudes für das Feriendorf
- Vorschlag einer neuen Erschließung über Flurstücke 598/11 und 598/12
 - ➔ Steile Topografie und Konflikte mit der Bebauung in der Kreuzstraße Erschließung über Auenweg bessere Lösung
- Parkierung durch Gäste entlang der Kreuzstraße
 - ➔ Verweis auf fehlende Ausweisung von Stellplätzen entlang der Kreuzstraße
- Fehlende Detaillierung und Planung der ausgewiesenen Stellplätze
 - ➔ Konkretisierung und Ausgestaltung der Stellplätze nicht Bestandteil eines Flächennutzungsplanes
- Eigentumsverhältnisse Fläche für Stellplätze
 - ➔ Ausweisung im Flächennutzungsplan unabhängig von Eigentumsverhältnissen
- Zu geringe Anzahl an vorgesehenen Stellplätzen
 - ➔ Nachweis pro Ferienhaus ein Stellplatz als ausreichend
- Stellplätze Pizzeria
 - ➔ Nicht Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes
- Einhaltung Nachtruhe und Shuttelservice Parkplätze
 - ➔ Schallschutzgutachten auf Ebene des Bebauungsplanes und Einhaltung der Nachtruhe durch Betriebskonzept
- Konflikt Anfahrtsverkehr und Verkehr Wertstoffhof
 - ➔ Ausweisung von Eigenen Stellplätze für das Feriendorf: Kein Konflikt mit Wertstoffhof
- Lärm durch Parkende Autos (Knallende Türen)
 - ➔ Lärmschutzgutachten auf Ebene des Bebauungsplanes
- Vorschlag Parkierung an den Ferienunterkünften im Quartier
 - ➔ Ziel Autofreies Feriendorf mit hoher Aufenthaltsqualität
- Auswirkungen der Versiegelung durch notwendige Erschließung und Rettungswege auf Biotop entlang des Ortsbachs
 - ➔ Umweltbericht und vertieft Untersuchungen auf Ebene des Bebauungsplanes
- Auswirkungen und Nutzung des Ortsbach durch die Besucher des Feriendorfs
 - ➔ Vertiefte Untersuchungen auf Ebene des Bebauungsplanes
- Risiko Bach für Kinder
 - ➔ Sicherheitsvorgaben müssen durch Betreiber erfolgen und sind nicht Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplanes
- Vergleich Feriendorf Saarland und Scheidegg als Beispiel für den Verlust von Bauland
 - ➔ Unterstützung der Gemeinde für privatgeführtes Vorhaben zur Erweiterung des touristischen Angebotes
- Umgang mit Abwasser und Anschluss an den Kanal
 - ➔ Entwässerungskonzept auf Ebene des Bebauungsplanes
- Betrieb durch externe Investoren

- ➔ Feriendorf wird durch Privatperson betrieben
- Auslastung der Kläranlage durch Campingplatz Glatt und das Feriendorf
 - ➔ Keine Stellungnahme durch Abwasserzweckverband Überlingen
- Biotopverbund auf Sonderbaufläche
 - ➔ Verweis auf Bebauungsplanverfahren mit vertieften Untersuchungen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds
 - ➔ Korrekte Ermittlung auf Ebene des Flächennutzungsplanes
- Auswirkungen auf offiziellen Erholungsort Owingen
 - ➔ Feriendorf ist mit dem Titel „Erholungsort“ vereinbar
- Landwirtschaftliche Nutzung der Fläche aufgrund mehrmaliger Mäe im Jahr
 - ➔ Ein Mähen der Flächen ist nicht mit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gleichzusetzen.
- Landwirtschaftliche Nutzung der Flurstücke 609, 613 601 und 601/12
 - ➔ Flurstücke 609 und 613 können aufgrund des Feuchtgebietes bereits nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Flurstück 601 und 601/2 können aufgrund der Lage ohne Störung des Feriendorfs weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden
- Fehlendes Betriebskonzept und Zielgruppen
 - ➔ Detailliertes Betriebskonzept ist nicht Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abwertung angrenzender Ferienwohnungen und des Campingplatzes bei Umsetzung des Feriendorfs
 - ➔ Abwertung nicht nachweisbar und zu erwarten
- Analyse zu Marktverträglichkeit und Konkurrenz touristischer Nutzungen in Owingen und Ziele der Touristischen Entwicklung der Gemeinde
 - ➔ Verweis auf Tourismuskonzept der Gemeinde; Feriendorf trägt zu den touristischen Zielen der Gemeinde im Rahmen des Tourismuskonzepts bei

Förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind keine weiteren Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken eingegangen, so dass diese lediglich komplett zur Kenntnis genommen wurden.

5.3. Genehmigung der 22. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen gemäß § 6 BauGB

Die vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft am 13.07.2023 in öffentlicher Sitzung beschlossene 22. Teiländerung des Flächennutzungsplans wurde am __. __. __ durch das Regierungspräsidium Tübingen (Aktenzeichen:) gemäß § 6 BauGB genehmigt.