

C PLANUNG

1.0 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

1.1 Siedlung und Landschaft

Die folgende Tabelle zeigt die Art der Flächennutzung in den 3 Verbandsgemeinden im Frühjahr 1993

TABELLE 16
Flächennutzung 1993, Angaben in ha

| Art der Flächennutzung | Überlingen | Owingen | Sipplingen |
|--|-----------------|-----------------|---------------|
| Bauflächen (W, M) | 421,43 | 96,65 | 53,87 |
| Gewerbliche Bauflächen | 82,45 | 19,95 | 4,40 |
| Sondergebiete | 28,05 | 1,50 | 2,20 |
| Flächen für Gemeinbedarf | 47,17 | 5,59 | 1,40 |
| Verkehrsflächen | 110,18 | 34,76 | 15,62 |
| Flächen für Ver- und Entsorgung | 15,89 | 1,99 | 3,20 |
| Grünflächen | 129,05 | 62,57 | 11,60 |
| Flächen für Landwirtschaft | 3.227,18 | 2.046,24 | 158,06 |
| Flächen für Forstwirtschaft | 1.737,71 | 1.398,61 | 173,99 |
| Wasserflächen | 51,70 | 0,30 | 3,20 |
| Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen | 13,05 | 4,65 | |
| Sonstige Flächen | / | / | / |
| Gesamtfläche | 5.863,86 | 3.672,81 | 427,54 |

(Quelle: Flächenerhebung, Stand Frühjahr 1993)

Aus Tabelle 16 ist ersichtlich, daß nach den Flächen für die Forstwirtschaft und die Landwirtschaft die bebaute Siedlungsfläche (Baufläche) unter Hinzurechnung der Flächen für den Gemeinbedarf die 3. Stelle einnehmen.

- Überlingen ca. 531,93 ha + 47,17 ha = 579,10 ha = 9,9%
- Owingen ca. 118,10 ha + 5,59 ha = 123,69 ha = 3,4%
- Sipplingen ca. 60,47 ha + 1,40 ha = 61,87 ha = 14,5%

Das für den auszubauenden Fremdenverkehr wie auch für die Bewohner attraktive Landschaftsbild und die Nähe zum Bodensee erfordern ein zurückhaltendes Vorgehen bei der Ausweisung neuer Bauflächen.

Auch wenn ein erheblicher Siedlungsdruck aufgrund der allgemeinen Nachfrage nach Wohnraum, verstärkt durch den großen Zustrom an Aus- und Umsiedlern und die Eignung des Verwaltungsraumes für

Freizeit und Erholung besteht, ist dennoch dem Natur- und Landschaftsschutz im Bereich der besiedelten und unbesiedelten Flächen künftig noch mehr Bedeutung zuzumessen. Insofern ist die Förderung des Wohnungsbaues mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes abzuwägen.

Unterstützt wird dieser Abwägungsprozeß durch das Planungsinstrument "Landschaftsplan", der im Hinblick auf die Flächenausweisungen "zu schützende" Flächen aufzeigt aber auch mit Vorschlägen für Maßnahmen und Entwicklungen dazu beitragen soll, die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst zu reduzieren bzw. auszugleichen (§ 8 Bundesnaturschutzgesetz).

So wurde auch bei der Flächenfindung der Landschaftsplan herangezogen um besonders kritische Standorte für künftige Bauflächen im Vorfeld schon auszusondern bzw. zu reduzieren.

Ein wichtiger Bestandteil des Landschaftsplanes ist die Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Siedlungsflächen unter den Aspekten

- Biotopfunktion
- Lokalklimatische Funktion
- Wasserwirtschaftliche Funktion
- Landschaftsbild / Siedlungsgestalt / Erholung
- Landwirtschaftliche Nutzungseignung

Des weiteren werden im Landschaftsplan Aussagen zu erforderlichen Folgeplanungen getroffen, wie z.B. Grünordnungsplan, landschaftspflegerischer Begleitplan o.ä. die den Eingriff in die Natur und Landschaft mindern sollen.

1.2 Zielsetzungen für die Siedlungsentwicklung

1.2.1 Übergeordnete Planungsziele

Gemäß den Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes ist die Große Kreisstadt Überlingen als Mittelzentrum an der Landesentwicklungsachse auszubauen.

Überlingen und Owingen wurden als "Siedlungsbereiche" ausgewiesen. In diesen Siedlungsbereichen (Siedlungsschwerpunkte) soll sich zur Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit vor-

rangig vollziehen. Die Siedlungstätigkeit geht über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinaus; Wanderungsgewinne werden aufgenommen.

Die Gemeinde Sipplingen ist als "Gemeinde mit Eigenentwicklung" ausgewiesen.

Die festgestellten Funktionen der einzelnen Gemeinden gemäß den o.g. Aussagen des Regionalplanes sind bei der Berechnung künftiger Flächenausweisungen zugrunde zu legen.

Die Bedeutung des Fremdenverkehrs für die Gemeinde Sipplingen und die Stadt Überlingen ist zu berücksichtigen.

Auch hinsichtlich der künftigen Ausweisung von gewerblichen Bauflächen sind die übergeordneten Planungsziele des Regionalplanes zu beachten.

Gemäß Regionalplanentwurf und aufgrund der Funktion von Überlingen als Mittelzentrum ist der Sicherung der Industrie- und Gewerbestandorte sowie der Dienstleistungsbetriebe bei den Flächenausweisungen Rechnung zu tragen.

Bei der Ausweisung künftiger Siedlungsflächen sind die im Regionalplan festgesetzten "Regionalen Grünzüge" zu berücksichtigen.

1.2.2 Große Kreisstadt Überlingen mit Ortsteilen

Die Siedlungsflächen der **Kernstadt Überlingen** umschließen den am Bodenseeufer gelegenen historischen Kern der Altstadt halbkreisförmig von allen Seiten. Eine Grenze für diese teilweise fingerartig sich entwickelnde Bebauung bildete die Trasse der B 31. Über diese "Grenze" der Bundesstraße hinaus haben sich lediglich die gewerblichen Bauflächen der Stadt Überlingen südlich der L 200 angelagert.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der nördlich der Bundesstraße ausgewiesenen Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie der Regionalen Grünzüge kann eine wesentliche bauliche Entwicklung über die Bundesstraße B 31 hinaus nicht erfolgen. Nur im Bereich der L 200, angrenzend an das Gewerbegebiet, stehen grundsätzlich noch Flächen in begrenztem Umfang zur Verfügung.

Somit muß sich - zumindest bezüglich der Wohngebiete - die bauliche Entwicklung der Kernstadt auf die Flächen zwischen dem Stadtkern und der Bundesstraße B 31 konzentrieren. Diese Flächen werden zum einen eingeschränkt durch die auch innerhalb des Ringes der B 31 bereits ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, die im Westen die Anhöhe des Eglisbohl (Drumlin) schützen, im Norden die Talaue des Nellenba-

ches sichern und im Osten eine Erweiterung des Waldflächen umfassenden Landschaftsschutzgebietes darstellen. Auch im Bereich Flinkern reicht das nördlich der Bundesstraße ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet nach Süden bis an die bestehende Bebauung heran. Zusätzlich ist im Osten der bebauten Ortslage in dem Bereich von St. Leonard ein Regionaler Grünzug ausgewiesen, der das Landschaftsschutzgebiet längs der Bundesstraße ergänzt.

Eine bauliche Entwicklung sollte jedoch nicht nur die bereits mit Restriktionen belegten Flächen beachten, sondern darüberhinaus auch die topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten. So erscheinen die bis an die Kernstadt heranreichenden Grünzungen - insbesondere längs des Nellenbaches und unterhalb von St. Leonard - erhaltenswerte Grünbereiche. Sie stellen auf Dauer eine Verzahnung der Bebauung mit den umgebenden Freiflächen (Landschaftsraum), sicher. Diese in den Stadtkern hereinreichenden Grünzonen sollten nicht zuletzt aus klimatischen Gründen (Frischlufschneißen) dauerhaft gesichert werden. Mit der geplanten Ausweisung der Freiflächen unterhalb von St. Leonard im Anschluß an das Landschaftsschutzgebiet als Parkanlage wird eine weitere Grünzunge für Überlingen gesichert.

Für eine weitere bauliche Entwicklung stehen so lediglich die Bereiche Schättlisberg, Härten und Flinkern zur Verfügung. Darüberhinaus bietet sich die Möglichkeit, in Teilbereichen im Osten der Stadt Überlingen Abrundungen zwischen der bestehenden Bebauung und dem Grünzug vorzunehmen.

Mit der Bebauung der angesprochenen Flächen kann eine bauliche Erweiterung der Stadt Überlingen in direktem Anschluß an vorhandene Baugebiete nicht mehr weitergeführt werden. Diese Flächen stellen somit die letzten "Reserven" von Überlingen dar. Darüberhinaus müssen die Ortsteile von Überlingen für die weitere bauliche Entwicklung herangezogen werden.

Eine bauliche Nutzung der in der Kernstadt vorhandenen -teilweise größeren - **Grünflächen** kann nur in sehr beschränktem Umfang erfolgen. Diese Grünflächen sind aus unterschiedlichen Gründen dauerhaft zu erhalten. So sind die den Stadtkern umgebenden Grünflächen als Zäsur zu der angrenzenden neuen Wohnbebauung unter städtebaulichen Gesichtspunkten dauerhaft zu erhalten. Ebenso sollte der Kurpark als innerstädtischer Erholungsbereich und auch im Hinblick auf seine ökologische Funktion als große Freifläche erhalten werden. Auch erscheint eine Bebauung der parkähnlichen Flächen im Bereich der Rauensteinstraße und die vollständige Bebauung der am Burgberg ausgewiesenen Grünflächen auch längerfristig nicht sinnvoll, da damit zusammenhängende Grünstrukturen in Stadtlage verloren gehen.

Somit stehen an **Wohnbauflächen** für die Kernstadt Überlingen die Bereiche "Schättlisberg" (vorrangig), "Härten" und "Flinkern" zur Verfügung.

Durch die Nachverdichtung der bebauten Bereiche kann weiterer Wohnraum geschaffen werden. Soweit ansässige Betriebe in der Kernstadt in die neu auszuweisenden Gewerbegebiete jenseits der B 31 verlegt werden können ist anzustreben, die freiwerdenden Flächen für den Wohnungsbau zu nutzen.

In den ausgewiesenen Mischgebieten sollen die **Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen** weiter ausgebaut und die Wohnnutzung erhalten werden. Die stadtkernnahe Versorgung der Bevölkerung soll durch die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Handelseinrichtungen im Bereich Hochbild und an der Lippertsreuter Straße gesichert werden. In Nußdorf an der Nußdorfer Straße ist ein neuer Einkaufsmarkt im Bau. Darüberhinaus stehen im Gewerbegebiet "Oberried III" Flächen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums zur Verfügung. Der Bauantrag wurde bereits genehmigt. Mit der Realisierung soll Ende 1997 begonnen werden.

Die oberhalb der Altstadt gelegenen **Gemeinbedarfseinrichtungen** (Schulen) sollen erhalten und ausgebaut werden. Dies wird ermöglicht durch die Auslagerung des städtischen Schlachthofes in den Bereich der Reute-Höfe nördlich der L 200.

Darüberhinaus wird durch die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für die Waldorfschule und die Übernahme des Sondergebietes für die Schule Salem College im Gewann Härten gemäß der Ausweisung in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes die zentralörtliche Bedeutung von Überlingen auf dem Schulsektor weiter gestärkt.

Gewerbliche Bauflächen innerhalb der Kernstadt von Überlingen sind im Osten vorhanden. Sie sind überwiegend durch größere Betriebe beansprucht. Während für das Areal des Bodenseewerkes noch Erweiterungsflächen bestehen, kann - und sollte - eine flächenhafte Erweiterung der Kramerwerke an der Bahnlinie aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und der generellen Zielsetzung Gewerbe nicht in Seenahen Lagen vorzusehen nicht realisiert werden.

Innerhalb des Ringes der B 31 sind die wenigen freien Flächen, die nicht durch Natur- und Landschaftsschutzgebiete beansprucht werden für eine Wohnbebauung vorzuhalten.

Deshalb erfolgte auch die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen in den letzten Jahren außerhalb des Ringes der B 31 längs der L 200, da sich hier günstige verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten bieten und nur geringe Beeinträchtigungen benachbarter baulicher Nutzungen zu erwarten sind.

Aufgrund des Bedarfs an größeren gewerblichen Bauflächen wurden in den Vergangenheit bereits Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Für die Erweiterung des Bodenseewerkes (BSW + BGT) wurden Flächen im Bereich "Oberried" bereitgestellt. Diese Ausweisung von gewerblichen Gebieten abseits der Kernstadt entspricht grundsätzlich dem Ziel, eine Ausdehnung der Gewerbegebiete in der Kernstadt zu vermeiden und vielmehr anzustreben, daß die ge-

werbliche Nutzung - soweit sie nicht am Stadtrand liegt - zugunsten von öffentlichen Einrichtungen, Fremdenverkehrseinrichtungen und Wohnbauflächen zurückzudrängen ist.

In Anbetracht der zentralörtlichen Bedeutung von Überlingen muß im mittelfristigen und langfristigen Bereich gesichert werden, daß weitere gewerbliche Bauflächen erschlossen werden können. Dies umso mehr, da eine Auslagerung von Gewerbebetrieben aus dem Stadtkern in nahegelegene Gewerbegebiete im Hinblick auf die Bedeutung von Überlingen als Wohnstandort und seiner Fremdenverkehrsfunktion anzustreben ist. In der teilweise beengten Ortslage ist eine Expansion der Firmen ohne Konflikt mit angrenzender Wohnnutzung nicht möglich. Die Umsiedlung in stadtkernnahe Gewerbeflächen sichert die gute Versorgung der Innenstadt (Handwerksbetriebe). Eine Auswanderung Überlinger Betriebe ins Hinterland nach Owingen oder Stockach soll damit vermieden werden.

Unter Berücksichtigung der geplanten und rechtsgültig ausgewiesenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete und der im Regionalplan dargestellten Regionalen Grünzüge bieten sich für Gewerbeflächen nur noch wenige Möglichkeiten.

Die nicht von Regionalen Grünzügen belegten Freiflächen um Bonndorf, Nesselwangen, Bambergen und Ernatsreute müssen für die Eigenentwicklung der Ortsteile freigehalten werden. Dies gilt auch für die nicht in das "Landschaftsschutzgebiet Lippertsreuter Umland" einbezogenen Flächen am Rand der bebauten Ortslage. Mit der Ausweisung dieses Landschaftsschutzgebietes entfallen weiter Flächen längs der L 200 die anlässlich der Standortfindung zu einem Gewerbegebiet für die Fa. Kramer noch als Alternativen grundsätzlich zur Verfügung standen.

Die Flächen nördlich von Nußdorf stehen aufgrund des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes und der vorhandenen Topographie ebenfalls nicht zur Verfügung.

Somit aber kommen lediglich die Flächen südöstlich Bambergen (Langäcker) und im Bereich von Rengoldshausen und Deisendorf grundsätzlich in Frage, wobei hier weitere Faktoren die Planungsmöglichkeiten einschränken.

A. Bereich südlich und südwestlich von Bambergen

Die unmittelbar an die Ortslage angrenzenden Flächen sind aufgrund des Konfliktpotentials bezüglich Emissionen von Gewerbegebieten freizuhalten.

Längs des Auenbachtals sind Überschwemmungsbereiche freizuhalten.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und der neu angesiedelte Aussiedlerhof lassen eine Bebauung im Auenbachtal mittelfristig nicht zu.

Das unmittelbar an die Reutehöfe angrenzende Gelände steht der Stadt nicht zur Verfügung (Vertrag mit dem Land bezüglich der Musterobstbauanlage).

B. Bereich Rengoldshausen - Deisendorf

Das Hofgut Rengoldshausen steht für eine Nutzungsänderung nicht zur Verfügung.

Die Flächen südlich der Waldorfschule sind aufgrund der geplanten Sondernutzung - Wohnstätte von Gewerbeflächen freizuhalten.

Die Flächen nördlich der L 200a müssen der Landwirtschaft erhalten bleiben. Sie sind mittelfristig nicht verfügbar.

Die Flächen westlich von Deisendorf sind aufgrund der Topographie, und der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und der unzureichenden Erschließung nicht geeignet.

Im Süden von Deisendorf in der Tallage mit den ausgewiesenen Wasserschutzgebieten ist auch aus landschaftsplanerischen Gründen eine Ansiedlung nicht möglich.

Somit verbleiben als mögliche Flächen die Bereiche Langäcker und Andelshofen.

Die ausgewiesenen, aber noch unbebauten Gewerbeflächen sind für Großbetriebe als Entwicklungsreserve vorbehalten und sind damit nicht verfügbar. Der Bedarf und diesem gegenübergestellt die tatsächliche Verfügbarkeit von ausgewiesenen Gewerbeflächen ist in der Auflistung unter Ziffer 1.4 (Bedarf an gewerblichen Bauflächen) im einzelnen dargestellt.

Demnach sind nur noch 1,4 ha gewerbliche Baufläche frei verfügbar bei einem Bedarf von ca. 6 ha Bruttobauland zuzüglich des Bedarfs für Neuansiedlungen und für unvorhersehbare Erweiterungen bzw. Betriebsverlagerungen von ca. 6 - 9 ha.

Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen ist somit dringend erforderlich. Als einziger sinnvoller Standort für gewerbliche Flächen kommt aus den dargelegten Gründen und unter Berücksichtigung der Bindungen für "Oberried" und "Langäcker", die für ortsansässige Großbetriebe vorgehalten werden, die Fläche nördlich der L 200 in Frage (Bereich Andelshofen). Die hierfür erforderliche Reduzierung der regionalen Freihaltefläche wurde von der Stadt Überlingen beantragt. Die Flächen liegen verkehrsgünstig an der L 200. Damit ist auch eine gute Anbindung an die Kernstadt gesichert.

Inwiefern die Ortsteile von Überlingen den Wohnbauflächenbedarf der Kernstadt Überlingen befriedigen können, ist abhängig von der La-

ge und der Infrastruktur der einzelnen Teilorte. Derzeit muß davon ausgegangen werden, daß in keinem der Teilorte eine ausreichende Infrastruktur vorhanden ist, die die Ausweisung größerer Wohnbauflächen, ohne den gleichzeitigen Ausbau der Infrastruktureinrichtungen sinnvoll erscheinen läßt.

Es ist festzustellen, daß der prognostizierte Bedarf an Wohnbauflächen derzeit im direkten Anschluß an die Kernstadt gedeckt werden kann. Insofern ist es grundsätzlich ausreichend, daß für die Teilorte lediglich Flächen für den Eigenbedarf ausgewiesen werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß die gewerblichen Bauflächen längs der L 200 bereits ausgewiesen , aber noch nicht vollständig bebaut sind. Davon ausgehend, daß mit einer Bebauung dieser Flächen Arbeitsplätze geschaffen werden, erscheint es im Hinblick auf die anzustrebenden kurzen Wege zwischen Wohnstandort und Arbeitsplatz sinnvoll, im näheren Umfeld von gewerblichen Bauflächen zusätzliche Wohnbauflächen und Infrastruktureinrichtungen bereitzustellen.

Diese Funktion der Bereitstellung von Wohnbauflächen für die gewerbliche Nutzung aber auch längerfristig für eine Entlastung der Kernstadt würde den Ortschaften **Bambergen und Deisendorf** sowie in geringerem Umfang Lippertsreute zufallen. Durch die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes bei Lippertsreute sind die verbleibenden Freiflächen festgelegt. Sie sind im wesentlichen für den Eigenbedarf von Lippertsreute vorzuhalten.

Sowohl in Deisendorf wie auch in Bambergen wurden in den vergangenen Jahren neben dem gewachsenen Ortskern umfangreiche Neubaugebiete angelagert, die bereits flächenmäßig den gewachsenen Ortskern übertreffen. Bevor künftig eine weitere umfassende Ausweisung von Bauflächen erfolgen kann, ist in Orten wie Bambergen und Deisendorf, die noch flächenhaftes Entwicklungspotential besitzen, verstärkt auf die Verbesserung der Infrastruktureinrichtungen hinzuwirken. Insbesondere bei der Ausweisung bzw. der Planung der Baugebiete ist auf Infrastruktureinrichtungen besonderen Wert zu legen.

Größere flächenhafte Entwicklungsmöglichkeiten sind für **Nußdorf** aufgrund der den Ortsetter einfassenden Landschaftsschutzgebiete und der B 31 nicht mehr gegeben.

Eine weitere bauliche Erweiterung von **Andelshofen** sollte möglichst nicht betrieben werden, da diese gut in den Landschaftsraum eingefügte Siedlung mit jeder Erweiterung ihr städtebaulich markantes Erschei-

nungsbild verlieren würde. Zur Erhaltung dieses Ortsbildes sind auch umgebende Freiflächen erforderlich. Bei der Inanspruchnahme der Flä-

chen nördlich der L 200 für eine Erweiterung der Gewerbegebiete ist durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, daß das Bild von Andelshofen möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Die Entwicklung von **Hödingen** erfolgte in den vergangenen Jahren vorwiegend südlich des gewachsenen Ortskernes durch die Erschließung umfangreicher Neubaugebiete. Da diese zu allen Seiten bereits an die ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete grenzen, kann hier eine weitere Entwicklung lediglich im nördlichen Anschluß an die bebaute Ortslage in geringem Umfang erfolgen. In einem Abstand von ca. 150 - 200 m ist der Regionale Grünzug ausgewiesen.

Mit dem "Landschaftsschutzgebiet Lippertsreuter Umland" wird die bauliche Erweiterungsmöglichkeit von **Lippertsreute** definiert. Sollen auch langfristig, d.h. über den Planungszeitraum 2010 Erweiterungsmöglichkeiten für Lippertsreute zur Verfügung stehen, so ist anzustreben, die Erweiterungsflächen vorwiegend für den Eigenbedarf zur Verfügung zu stellen und in Abschnitten zu erschließen.

Das "Landschaftsschutzgebiet Lippertsreuter Umland" begrenzt auch die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten von **Ernatsreute** in Richtung Norden. Damit ist die Erhaltung der landschaftsprägenden Freiflächen gesichert. Entwicklungsmöglichkeiten für den Eigenbedarf stehen in Ernatsreute somit vorwiegend im Süden zur Verfügung.

Auch **Nesselwangen und Bonndorf** werden durch die Regionalen Grünzüge umschlossen, wenngleich hier ein Abstand gewahrt bleibt, der für die langfristige Eigenentwicklung der Gemeinden ausreichende Flächen freihält. Es erscheint darüberhinaus aber nicht sinnvoll, die andiskutierte Verlagerung von Wohnbauflächen aus der Kernstadt Überlingen gerade in Bonndorf oder Nesselwangen anzuordnen, da diese durch die geographische und topographische Situation von der Kernstadt abgetrennt sind.

1.2.3 Owingen mit Ortsteilen

Owingen hatte in den letzten Jahren ein überdurchschnittliches Wachstum zu verzeichnen. Dies ist nicht zuletzt begründet darin, daß es sich hierbei um eine Gemeinde handelt, die zwar nicht mehr zum Uferbereich des Bodensees zählt, jedoch aufgrund der verkehrlichen Infrastruktur sehr gut an den Bodensee und auch an die Große Kreisstadt Überlingen mit den umfangreichen Infrastruktureinrichtungen angebunden ist. Insofern zeigte sich die Eignung von Owingen als Wohnstandort. Im Bereich von Owingen stehen für die künftige Entwicklung grundsätzlich noch größere Freiflächen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um Flächen im Westen und Osten des Ortsetters. Die flächenhafte Erweiterung der bebauten Ortslage von Owingen in Richtung Norden erscheint hingegen problematischer aufgrund der topographischen Situation, auch wenn hier keine Einschränkungen wie z.B. rechtsgültig ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete vorhanden sind.

Entsprechend dem Anstieg der Bevölkerung in Owingen wurden auch die Infrastruktureinrichtungen weiter ausgebaut. Für die Erweiterung dieser Infrastruktureinrichtungen in der Ortsmitte sind noch ausreichende Flächen für eine weitere Verdichtung vorhanden.

Gewerbliche Bauflächen stehen in Owingen zum einen im Westen längs der L 195, zum anderen südlich des Ortsetters im Bereich der Anhöhe Henkerberg zur Verfügung. Bei den gewerblichen Bauflächen im Westen (Mahlerbreite) handelt es sich um einen größeren Betrieb (Fa. Klöber), deren Standort auch künftig gesichert werden muß, wenngleich die angrenzende Wohnbebauung hier besonders zu berücksichtigen ist.

Die Bauflächen des Gewerbegebietes Henkerberg sind noch nicht vollständig erschlossen bzw. bebaut, so daß hier bis zum Jahr 2005 voraussichtlich ausreichende Flächen zur Verfügung stehen. Eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen könnte in geringerem Umfang noch in Richtung Westen und Süden erfolgen. Eine Erweiterung des Baugebietes Henkerberg in Richtung Norden ist aus topographischen Gründen weder sinnvoll noch möglich.

Auch für **Billafingen** stehen noch umfangreiche Flächen für bauliche Erweiterungen zur Verfügung, die den Bedarf auch über das Jahr 2005 befriedigen können. Hier ist festzustellen, daß sich die bauliche Entwicklung in geringem Umfang noch nach Süden erstrecken kann und darüberhinaus vor allem im Norden längs der Landesstraße erfolgen

wird. Die Erschließung der Hangflächen bzw. der Talau im Nordosten erscheint aus topographischen Gründen und wegen des Landschaftsbildes nicht sinnvoll. Bei der Bebauung der Flächen im Südwesten im Anschluß an die bestehende Ortslage ist die Talau zu beachten.

Aufgrund der topographischen Situation wird die bauliche Entwicklung von **Hohenbodman** weder in östlicher noch in südlicher Richtung erfolgen. Vielmehr können Flächen in Richtung Westen bzw. Nordwesten grundsätzlich für eine bauliche Nutzung herangezogen werden. Da aber auch hier das Gelände eine bewegte Höhenentwicklung aufweist, sind diese Erweiterungen unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes durchzuführen. Aufgrund der gewachsenen Struktur des Ortes sollte in jedem Fall die Entwicklung auf den erforderlichen Eigenbedarf beschränkt bleiben.

Auch großflächige Erweiterungen von **Taisersdorf** sind - wenngleich der Ortsetzer von großen Freiflächen umgeben ist - nicht anzustreben. Insbesondere sind die topographischen Verhältnisse im Westen nicht geeignet, großflächige Baugebiete auszuweisen.

Demzufolge sind Bauflächen der Gemeinde Owingen, soweit sie über den Eigenbedarf hinausgehen, im Kernort Owingen bereitzustellen. Dieses Ziel entspricht auch den Aussagen des Regionalplanes Bodensee - Oberschwaben, der Owingen als Siedlungsbereich (Siedlungsschwerpunkt) neben Überlingen ausweist.

1.2.4 Gemeinde Sipplingen

Bedingt durch die Lage von **Sipplingen** an einem Südhang, direkt am See, den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, dem gewachsenen historischen Ortskern und den direkt an die bebaute Ortslage angrenzenden abwechslungsreichen Wald- und Wiesenflächen kann Sipplingen als bevorzugter Wohnstandort angesehen werden. Entsprechend der attraktiven landschaftlichen Umgebung sind rund um Sipplingen Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen, die größtenteils bis an die bestehende Bebauung heranreichen.

Damit wird eine flächenhafte bauliche Entwicklung von Sipplingen längerfristig nicht mehr möglich sein. Als einzige noch zur Verfügung stehende Fläche steht ein Gebiet am westlichen Ortsrand noch zur Verfügung. Mit der Bebauung dieses Areals gibt es keine weiteren größeren Freiflächen mehr, die ohne Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet einer baulichen Nutzung zugeführt werden können.

Entsprechendes gilt für das **Gewerbegebiet** Längerach, welches in seiner Ausdehnung im Norden, Westen und Süden durch Landschaftsschutzgebiete, im Osten durch die vorhandenen Sportanlagen räumlich begrenzt wird.

Somit kommt einem sparsamen Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden hier in Sipplingen eine besondere Bedeutung zu. Mit der Bebauung des letzten zur Verfügung stehenden Areals können bauliche Entwicklungen lediglich noch durch eine Nachverdichtung im Ortskern befriedigt werden. Bei dieser Verdichtung innerhalb der Ortslage ist jedoch zu beachten, daß - so erstrebenswert diese im Hinblick auf die grundsätzliche Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch ist - die Erhaltung des durchgrünten Ortsbildes nicht vernachlässigt werden sollte zugunsten einer intensiven Ausnutzung jedes noch zur Verfügung stehenden Grundstücksteiles.

1.3 Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen

Im Teil B - Struktur- und Entwicklungsanalyse des Erläuterungsberichtes wurde versucht die für die Planung erforderlichen Daten zu erfassen und - soweit möglich - eine Bewertung der Bestandsstruktur vorzunehmen.

Die verschiedenen statistischen Daten sollen die sich in ihnen widerspiegelnde Entwicklung der 3 Gemeinden sowie die Möglichkeiten und künftigen Bedürfnisse des Verwaltungsraumes aufzeigen und damit eine der Grundlagen für die Flächennutzungsplanung darstellen.

Die Entwicklungsvorstellungen einer Gemeinde müssen - unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsvorgaben - dem tatsächlichen Bedarf angepaßt sein. In früheren Jahren wurde dieser Bedarf ausschließlich nach sog. Bevölkerungsprognosen ermittelt. Heute sind neben dem natürlichen Bevölkerungswachstum auch Aspekte wie

- Aus- und Umsiedler sowie Asylanten
- innerer Bedarf (Reduzierung der Belegungsdichte, gestiegener Anteil an Einpersonenhaushalten, gestiegener Wohnflächenbedarf des Einzelnen)
- Ökologie (Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen)
- Siedlungsgeographische Situation sowie Orts- und Landschaftsbild
- aktive Bodenpolitik der Gemeinde

in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

Bei den nachfolgenden Berechnungen wird aufgrund der angenommenen Verfahrensdauer der Flächennutzungsplan in seinen Zielsetzungen auf das Planungsjahr 2010 ausgelegt.

Der Bevölkerungsprognose wurden die Einwohnerzahlen von 1996 zugrunde gelegt. Zu berücksichtigen ist das tatsächliche Bevölkerungs-

wachstum in den Jahren bis 1992, das in Überlingen 1,5%, in Owingen sogar 4,2% pro Jahr betrug. In den letzten Jahren ist die Bevölkerungszahl in Überlingen nicht mehr angestiegen.

Darüberhinaus ist die zentralörtliche Funktion von Überlingen als Mittelzentrum gemäß den Aussagen des Regionalplanes (Dienstleistungen, Schulen, Einzelhandel, Erholungseinrichtungen) zu berücksichtigen.

Außerdem ist im Einzelfall für die mit einer Erweiterung von gewerblichen Bauflächen und einem Ausbau der Dienstleistungseinrichtungen verbundenen zusätzlichen Arbeitsplätze ein entsprechender Bedarf an Wohnbauland zu berücksichtigen.

Bei der Berechnung der erforderlichen Bauflächen aus der Bevölkerungsprognose werden als Bruttowohndichte zugrundegelegt:

| | | |
|---------------------------|---|----------|
| Gesamtgemeinde Überlingen | : | 70 EW/ha |
| Gesamtgemeinde Owingen | : | 60 EW/ha |
| Gemeinde Sipplingen | : | 50 EW/ha |

Aus den Tabellen zur Belegungsdichte in Teil B - Struktur- und Entwicklungsanalyse - des Erläuterungsberichtes läßt sich die generelle Tendenz zu einer Zunahme der 1-Personenhaushalte und der Abnahme der Belegungsdichte der Mehrpersonenhaushalte ablesen. Die Abnahme der Belegungsdichte geht einher mit einem steigenden Bedarf an Wohnfläche je Person. Für diesen Bedarf wird 1 % / Jahr angesetzt.

Um den Gemeinden eine aktive Bodenpolitik zu ermöglichen und unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten (Ökologie und Topographie) werden die für die Gemeinden ermittelten Bauflächen erhöht. Dieser Zusatzbedarf ist rechnerisch nur schwer zu ermitteln. Es wurde zwischen Überlingen, Owingen und Sipplingen differenziert, da in den ländlich geprägten Gemeinden die aktive Bodenpolitik oftmals durch viel schwierigere Eigentumsverhältnisse (z.B. Vorhalten von Bauflächen für Nachkommen, Bewirtschaftung von innerörtlichen Freiflächen von Nebenerwerbslandwirten, etc.) erschwert wird.

Zu berücksichtigen ist darüberhinaus, daß die ausgewiesenen Bauflächen tatsächlich nicht in vollem Umfang bebaut werden können. Die Berücksichtigung erforderlicher Maßnahmen im Sinne von § 8 BNatSchG bedeutet gerade in der empfindlichen seenahen Lage, daß die Bauflächen im Rahmen der Erstellung von Bebauungsplänen noch deutlich reduziert werden.

1.3.1 Große Kreisstadt Überlingen mit Ortsteilen

Die Zunahme der Bevölkerung betrug in den Jahren 1989 - 1992 ca. 1,5% / Jahr. Von 1992 bis 1996 ist eine Abnahme der Bevölkerung auf ca. 20.518 Einwohner festzustellen.

Unter Berücksichtigung der fortschreitenden Verringerung der Belegungsdichte wird für die Zukunft mit einem zusätzlichen Bauflächenbedarf gerechnet.

$$20.518 \text{ EW} \times 1,0\% \times 13 \text{ Jahre} = 2.667 \text{ EW}$$

$$\text{Siedlungsdichte } 70 \text{ EW/ha} = 38,0 \text{ ha}$$

In den Jahren von 1986 - 1995 war für Überlingen ein Geburtendefizit von durchschnittlich 39 EW / Jahr und ein Wanderungsgewinn von 262 EW / Jahr zu verzeichnen.

Als Wanderungsgewinn (Mittelzentrum, Siedlungsbereich) für die Gesamtgemeinde werden 60 EW/Jahr angenommen.

$$60 \text{ EW/Jahr} \times 13 \text{ Jahre} = 780 \text{ EW}$$

$$\text{Siedlungsdichte } 70 \text{ EW/ha} = 11,0 \text{ ha}$$

Für die nicht frei zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen im Bereich "Oberried V" von ca. 12 ha wird ein Zusatzbedarf von min. 2,5 ha Bruttobauland angesetzt.

Für eine aktive Bodenpolitik werden 4 ha in Ansatz gebracht.

Zusammenstellung:

| | | |
|------------------------------|------|----|
| Eigenentwicklung | 38,0 | ha |
| Wanderungsgewinn | 11,0 | ha |
| Zuschlag für Gewerbegebiete | 2,5 | ha |
| Zuschlag Aktive Bodenpolitik | 4,0 | ha |

— Gesamt 55,5 ha

1.3.2 Gemeinde Owingen mit Ortsteilen

Unter Berücksichtigung der fortschreitenden Verringerung der Belegungsdichte wird für die Zukunft mit einem zusätzlichen Bauflächenbedarf gerechnet.

$$3.887 \text{ EW} \times 1,0\% \times 13 \text{ Jahre} = 505 \text{ EW}$$

$$\text{Siedlungsdichte } 60 \text{ EW/ha} = 8,4 \text{ ha}$$

Tatsächlich entwickelte sich die Bevölkerung von 1989 - 1992 in Owingen mit einem jährlichen Wachstum von ca. 4,2%! Eine weitere Entwicklung mit diesen Steigerungsraten ist weder anzunehmen, noch planerisch sinnvoll und auch von der Gemeinde nicht gewünscht.

In den Jahren 1986 - 1995 war für Owingen ein Geburtenüberschuß von durchschnittlich 29 EW / Jahr und ein Wanderungsgewinn von 68 EW / Jahr zu verzeichnen.

Als Wanderungsgewinn (Siedlungsbereich) für die Gesamtgemeinde werden 30 EW/Jahr angenommen.

$$30 \text{ EW/Jahr} \times 13 \text{ Jahre} = 390 \text{ EW}$$

$$\text{Siedlungsdichte } 60 \text{ EW/ha} = 6,5 \text{ ha}$$

Da Owingen über ein noch nicht vollständig bebautes Gewerbegebiet (Henkerberg) verfügt, wird für die gewerblichen Bauflächen ein Zusatzbedarf angesetzt. Dieser wird jedoch lediglich mit 1 ha berücksichtigt, da das Gewerbegebiet vorwiegend für ortsansässige Betriebe vorgehalten wird.

Für eine aktive Bodenpolitik werden 3,0 ha in Ansatz gebracht.

Zusammenstellung:

| | |
|------------------------------|--------|
| Eigenentwicklung | 8,4 ha |
| Wanderungsgewinn | 6,5 ha |
| Zuschlag für Gewerbegebiete | 1,0 ha |
| Zuschlag Aktive Bodenpolitik | 3,0 ha |

– Gesamt 18,9 ha

1.3.3 Gemeinde Sipplingen

Unter Berücksichtigung der fortschreitenden Verringerung der Belegungsdichte wird für die Zukunft mit einem zusätzlichen Bauflächenbedarf gerechnet.

$$2.180 \text{ EW} \times 0,5\% \times 13 \text{ Jahre} = 141 \text{ EW}$$

$$\text{Siedlungsdichte } 50 \text{ EW/ha} = 2,8 \text{ ha}$$

In den Jahren von 1986 - 1995 war für Sipplingen ein Geburtendefizit von durchschnittlich 21 EW / Jahr und ein Wanderungsgewinn von 34 EW / Jahr zu verzeichnen.

Da Sipplingen als "Gemeinde mit Eigenentwicklung" ausgewiesen ist, kann ein Wanderungsgewinn nicht angesetzt werden.

Da das Gewerbegebiet bereits weitgehend bebaut ist und auch nicht erweitert werden kann, wird hierfür kein Zusatzbedarf angenommen.

Aufgrund der nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden Flächen wird für eine aktive Bodenpolitik lediglich ca. 1,0 ha in Ansatz gebracht.

Zusammenstellung:

| | |
|------------------------------|--------|
| Eigenentwicklung | 2,8 ha |
| Zuschlag Aktive Bodenpolitik | 1,0 ha |
| <hr/> | |
| Gesamt | 3,8 ha |

1.4 Bedarf an gewerblichen Bauflächen

Als Anhaltspunkt bei der Ausweisung gewerblicher Bauflächen sind die Planungsziele des Regionalplanes zu betrachten. Danach wird mit einem Bedarf von 5-15 ha Gewerbeflächen je 10.000 Einwohner gerechnet, je nach Struktur und Standort.

Dabei muß berücksichtigt werden, daß der Bedarf an Flächen für die Gewerbegebiete ständig zunimmt aufgrund der zunehmenden Rationalisierung und dem Einsatz von Maschinen.

Stadt Überlingen

In den folgenden Tabellen sind die frei verfügbaren und die benötigten gewerblichen Bauflächen im einzelnen aufgelistet.

Der dargelegte Flächenbedarf von ca. 4 ha Nettobauland erfordert im Flächennutzungsplan einschließlich der hinzuzurechnenden Erschließungs- und Grünflächen die Ausweisung gewerblicher Bauflächen von ca. 6 ha Bruttobauland.

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen erhöht sich zusätzlich durch folgende Faktoren:

- Neuansiedlungsbedarf (kurz- bis mittelfristig) ca. 2 ha
- unvorhersehbarer Erweiterungsbedarf (mittelfristig) ca. 2-3 ha
- unvorhersehbarer Verlagerungsbedarf (mittelfristig) ca. 1-3 ha

Darüber hinaus ist ein städtebaulicher Flexibilitätszuschlag von ca. 1 ha anzusetzen, um eine sinnvolle Bodenpolitik betreiben zu können.

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen der Stadt Überlingen läßt sich für die nächsten ca. 10 Jahre aus dem Eigenbedarf von ca. 6 ha und einem zusätzlichen Bedarf von ca. 9 ha auf rd. 15 ha beziffern. Dies entspricht einem Bedarf von 1 - 1,5 ha pro Jahr. Der ermittelte Bedarf an gewerblichen Bauflächen entspricht sowohl der Veräußerungspolitik der vergangenen Dekade, als auch der zentralörtlichen Funktion der Großen Kreisstadt Überlingen.

Dieser Bedarf an ca. 15 ha kann wie unter Ziff. 1.2.2 (Zielsetzungen für die Siedlungsentwicklung von Überlingen) nur im Bereich der L 200 sinnvoll ausgewiesen werden.

Im Flächennutzungsplan werden deshalb 2 Flächen für die gewerblichen Bauflächen vorgesehen.

1) Bereich "Langäcker" bei Bambergen mit ca. 11 ha

Diese Baufläche wurde aufgrund des Verlagerungs- und Erweiterungsbedarfs der ortsansässigen Firma Kramer bereits mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Überlingen - Owingen - Sipplingen ausgewiesen. Sie war für einen in Überlingen ortsansässigen Großbetrieb (Fa. Kramer) bestimmt.

Die Behörden stellten mögliche Bedenken gegen die Ausweisung zurück, da durch die Ausweisung der Verbleib des Betriebes in Überlingen gesichert werden konnte.

Die Genehmigung der 10. Änderung wurde bisher versagt.

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat in seiner Sitzung am 05.03.1997, ebenso wie der gemeinsame Anschluß der Verwaltungsgemeinschaft am 06.03.1997 beschlossen an der Bindung der Fläche "Langäcker" für die Fa. Kramer festzuhalten. Deshalb wird an der Ausweisung für die Fa. Kramer festgehalten. Die Flächen stehen somit nicht für kleinere Großbetriebe oder einen anderen Großbetrieb zur Verfügung.

Bei den durchgeführten Untersuchungen zur Standortfindung für die Firma Kramer wurden diese Flächen - auch unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten - als geeignet festgestellt.

Im eingeleiteten Bebauungsplanverfahren wurden auch Kompensationsmaßnahmen erarbeitet und die äußere landschaftliche Einbindung des Gebietes konzipiert. Sie ist im Flächennutzungsplan durch Eintrag der das Gewerbegebiet einfassenden Grünflächen (Kompensationsflächen) dargestellt.

2) Bereich Andelshofen mit ca. 7 ha

Da diese Fläche im Regionalen Grünzug liegt, aber im Hinblick auf die günstige verkehrliche Anbindung und die Nähe zu bestehenden Gewerbegebieten gut geeignet ist, wurde eine Verschiebung der Abgrenzung des Regionalen Grünzuges um ca. 500-800 m nach Norden angestrebt. Die Stadt Überlingen hat im März 1997 einen Antrag auf Änderung des Regionalplanes im Bereich Andelshofen gestellt. Bei Berücksichtigung des erforderlichen Bedarfs wird unter Abwägung wirtschaftlicher, verkehrlicher und landschaftsplanerischer Gesichtspunkte an der Ausweisung dieser Fläche festgehalten.

Das Verfahren zur Reduzierung des Regionalen Grünzuges ruht derzeit. Deshalb wird die Genehmigung des Flächennutzungsplanes bzgl. dieses Punktes nicht beantragt.

Die ursprünglich ausgewiesene gewerbliche Baufläche bei Rengoldshausen ist nicht realisierbar, weil sie der Landwirtschaft vorbehalten bleibt soweit sie nicht als Gemeinbedarfsfläche für die Erweiterung der Waldorfschule vorgesehen ist. Diese Fläche von 6,5 ha (nördlich der L 200a) entfällt vollständig.

Tabelle 1: Verfügbarkeit gewerblicher Bauflächen

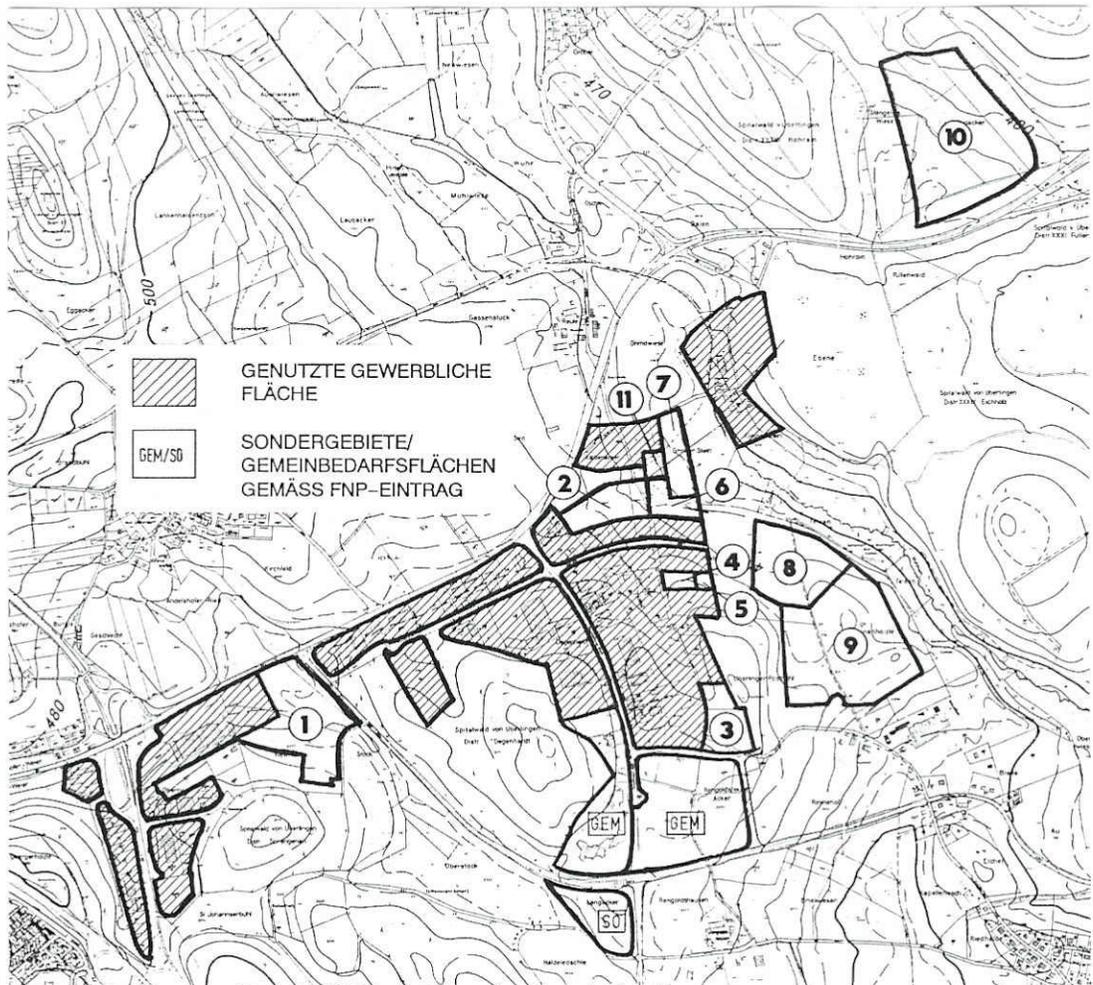
Erläuterungen zu den derzeit nicht genutzten gewerblichen Bauflächen:

1. Erweiterung ABIG / Einkaufszentrum
2. Neuansiedlung Fa. DWL (ca. 1,1 ha)
3. Betriebsverlagerung Stadtgärtnerei+Werkhof (ca. 1,2 ha)
4. 0,3 ha planerisch frei verfügbar
5. Erweiterung Spedition Maier (ca. 0,2 ha)
6. "Gewerbehof" (Firmen: Feldengut, Design-Factory, Charborski, Schubert, Nachtigall, Hermann)
7. 1,1 ha planerisch frei verfügbar
8. Betriebsverlagerung Bodenseegerätetechnik BGT (ca. 3,7 ha)
9. Betriebsverlagerung Bodenseewerke BSW (ca. 8,5 ha)
10. Betriebsverlagerung Fa. Kramer (ca. 11 ha)
11. Betriebsverlagerung Fa. Böhler (ca. 0,2 ha)

Planerisch frei verfügbar sind demnach ca. 1,4 ha gewerbliche Bauflächen.

(Quelle: Angaben der Stadt, Stand: 31.01.1997)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN ZU TABELLE 1



Die für BSW vorgehaltene Fläche wird aufgrund der neuesten Entwicklung von BSW nicht mehr benötigt. Dafür ist der Bedarf für die Fa. BGT jedoch zu erhöhen. Neben den benötigten 4 ha sollen 2 ha für eine Betriebserweiterung reserviert werden. Damit stünden, auch in Anbetracht der freiwerdenden BSW-Fläche, nur ca. 5 - 7 ha frei zur Verfügung.

Bei einem Bedarf von 1,0 - 1,5 ha gewerblicher Baufläche sind bis zum Jahr 2010 aber ca. 13 ha erforderlich. Deshalb bleiben die zusätzlichen 7 ha im Bereich Andelhofen der Stadt (Mittelzentrum) im Hinblick auf die Zukunftssicherung dringend erforderlich.

Tabelle 2: Kaufinteressenten für Gewerbegrundstücke

| Firma/Einrichtung | Flächenbedarf |
|---|-----------------------------|
| Firma (Transporte und Erdbewegungen) | 2.000 m ² |
| Firma (Offset-Druckerei) | 3.500 m ² |
| Firma (Bauschutz und Sanierungstechnik) | 1.000 m ² |
| Firma (Wohnmobile) | 2.500 m ² |
| Firma (Bagger- und Fuhrbetrieb) | 3.000 m ² |
| Derzeitiger Flächenbedarf an gewerblichen Bauflächen: | <u>12.000 m²</u> |

(Quelle: Angaben der Stadt, Stand: 31.01.1997)

Tabelle 3: Kurz- bis mittelfristiger Erweiterungs- bzw. Verlagerungsbedarf
Insbesondere zur Entflechtung von Gemengelagen

| Firma / Einrichtung | Flächenbedarf |
|---|-----------------------------|
| Firma (Bauunternehmung) | 2.500 m ² |
| Firma (Reifenhandlung) | 2.500 m ² |
| Firma (Sanitärtechnik) | 2.000 m ² |
| Firma (Treppenbau) | 2.000 m ² |
| Firma (Holzbau) | 3.000 m ² |
| Firma (Orgelbau) | 2.500 m ² |
| Firma (Gipserei) | 2.000 m ² |
| Firma (Paketdienst) | 2.500 m ² |
| Firma (Schlosserei) | 3.000 m ² |
| Kurz- bis mittelfristiger Bedarf an gewerblichen Flächen: | <u>22.000 m²</u> |

Tabelle 4: Mittel- bis langfristiger Erweiterungs-
bzw. Verlagerungsbedarf

| | |
|-------|------------------|
| Firma | (Fensterbau) |
| Firma | (Drehteile) |
| Firma | (Elektrotechnik) |
| Firma | (Druckerei) |

Mittel- bis langfristiger Bedarf an gewerblichen Flächen ca. 2,0 ha

(Quelle: Angaben der Stadt, Stand 31.01.1997)

Die Firmen sind der Stadt namentlich bekannt, werden aber für diese Zusammenstellung anonymisiert.

Gemeinde Owingen

Im Gewerbegebiet Henkerberg stehen noch unbebaute gewerbliche Flächen zur Verfügung. Darüberhinaus wird lediglich im südlichen Anschluß an "Mahlerbreite" eine Erweiterungsfläche von ca. 2,4 ha ausgewiesen.

Gemeinde Sipplingen

In Sipplingen stehen keine weiteren Flächen für Gewerbe mehr zur Verfügung.

1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) wird das Verhältnis von Naturschutzrecht zur Bauleitplanung seit Anfang 1998 neu geregelt.

Nach § 1a (2) BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Abwägungsprozeß der Bauleitplanung gemäß § 1 (6) BauGB zu berücksichtigen. Das heißt, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen (Vermeidungsgebot) und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichspflicht).

In der Abwägung nach § 1 (6) BauGB sind außerdem die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen.

Dies begründet sich aus der Tatsache, daß die Flächennutzungsansprüche, die gemäß Bauleitplanung realisiert werden sollen, in der Regel die Umwidmung und Intensivierung der Flächennutzung, Inanspruchnahme bisher freier Landschaft für die Bebauung sowie eine entsprechende Veränderung und Belastung des Naturhaushaltes nach sich ziehen. Daher sind nach § 1 Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Reihe ökologischer und landschaftlicher Ziele im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung als relevante Belange zu beachten. Sie müssen als Teilziele der Bauleitplanung gelten, die bei Entscheidungen über Flächeninanspruchnahmen der Abwägung mit anderen Teilzielen städtebaulicher bzw. sozioökonomischer Art bedürfen. Dem Baugesetzbuch zufolge ist nicht nur den Erfordernissen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, sondern es sollen darüberhinaus Verbesserungen angestrebt werden, um den Umweltschutz auch im Baurecht weiter zu stärken und insbesondere planungsbedingte Auswirkungen auf die Umwelt zu ermitteln. Hieraus abgeleitet erfolgt die Verpflichtung des Planungsträgers vorab zur Ermittlung der Auswirkungen seiner Planung auf die Umwelt.

Nach § 1a (3) BauGB erfolgt der Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen nach § 5 als Flächen zum Ausgleich und durch Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsplanes und der zugehörigen Baugebietsbewertung werden aus fachlicher Sicht Ausgleichsflächen im Sinne von § 1a BNatSchG vorgeschlagen. Sie sind in den Planteil des Flächennutzungsplanes nachrichtlich als Vorschlag übernommen. Die Planeinträge und Textlichen Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen müssen dann auf der Ebene des Bebauungs-/Grünordnungsplanes überprüft und gemäß § 9 (1a) räumlich bzw. inhaltlich konkretisiert werden.

Als Kompensation für einen "Eingriff" können auch Maßnahmen festgesetzt werden, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt worden sind (z.B: Erwerb von Gewässerrandstreifen).

2.0 DARSTELLUNG DER NACHTRÄGE, ÄNDERUNGEN UND DER NEU AUSGEWIESENEN FLÄCHEN IM GESAMTEN PLANUNGSRAUM

Im folgenden sind die gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nachgetragenen, geänderten sowie die neu ausgewiesenen Flächen zusammengestellt.

Die Numerierung bezieht sich auf die in der "Neufassung" des Flächennutzungsplanes bezeichneten Flächen. Im Anschluß an die Erläuterungen zu den einzelnen Ortsteilen sind auszugsweise Pläne im M. 1 : 10.000 in den Text eingefügt.

Soweit es sich um Neuausweisungen im Sinne einer Inanspruchnahme von bisher nicht überplanten Flächen oder die bauliche Nutzung von bisher als Grünflächen genutzter Bereiche handelt, sind die Flächenangaben in **Fettschrift** hervorgehoben und unterstrichen. Diese Flächen sind in der Flächenbilanz unter der Rubrik "neu auszuweisende Flächen" aufgeführt. Soweit Aussagen des Landschaftsplaners zu den Flächen vorliegen, sind diese in Kurzfassung wiedergegeben. Für weitergehende Aussagen wird auf den Landschaftsplan bzw. die im Anhang A 1 beigefügte "Baugebietsbewertung" des Landschaftsplanes verwiesen. Vermerkt wird die erforderliche Erstellung eines Grünordnungsplanes (GOP).

Die "Baugebietsbewertung" ist als Auszug aus dem Landschaftsplan in den Anhang zum Flächennutzungsplan übernommen.

Außer den im Planungskonzept gekennzeichneten und erläuterten Änderungen und Neuausweisungen wurden kleinere Korrekturen bezüglich der Abgrenzung der Flächen und der Nutzungsarten sowie Nachträge vollzogener Bauflächenausweisungen, Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderungen durchgeführt. Gegenüber der Katastergrundlage zusätzlich realisierte Baukörper sind schematisch nachgetragen (Stand: April 1992).

Alle genehmigten Bebauungspläne wurden als "Bestand" eingetragen - unabhängig von der bereits realisierten Bebauung.

Nicht genehmigte Bebauungspläne, deren Flächen bereits zu über 80% bebaut sind, wurden als "Bestand" eingetragen.

Entwicklungs- und Planungsziele für die als "Bestand" dargestellten Bauflächen

Die im Plan als "Bestand" dargestellten, im Textteil nicht erwähnten Bauflächen auf unbebauten oder zum Teil noch unbebauten Grundstücken (z.B. Randlagen bestehender Siedlungen, von Bebauungsplänen, bebauter Ortslagen oder größerer Baulücken) stellen Flächen dar, für die die Gemeinde eine künftige Bebauung als Entwicklungs- bzw. Planungsziel beabsichtigt.

Über das planungsrechtlich erforderliche Verfahren im Falle einer Bebauung wird im Bedarfs- bzw. Einzelfall entschieden (Aufstellung eines Bebauungsplanes, Innenbereichssatzung, Außenbereichssatzung oder die sonstigen geeigneten planungsrechtlichen Instrumente).

Die kartierten Feldbiotope gemäß § 24a NatSchG sind mit der zugehörigen Nummer (letzte 4 Stellen) in dem Planteil nachrichtlich übernommen. Eine Auflistung der Biotope ist im Anhang zum Erläuterungsbericht aufgeführt.

Die rechtskräftig geschützten Grünbestände sind im Plan eingetragen und unter D 1.1.5 aufgeführt. Die vom Landschaftsplaner vorgeschlagenen, geplanten, geschützten Grünbereiche werden in einem separaten Verfahren von den Gemeinden geprüft und beschlossen.

Die vorgesehene äußere Erschließung der geplanten Baugebiete wird im Plan gekennzeichnet durch den Eintrag von "Pfeil" - Symbolen, soweit entsprechend Aussagen derzeit gemacht werden können.

2.1 Stadt Überlingen mit Ortsteilen

2.1.1 Kernstadt Überlingen

1. Korrektur und Reduzierung der äußeren Abgrenzung der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen "Schättlisberg". Zugrundegelegt wird die im Bebauungsplankonzept vorgesehene Bebauung. Bei der Änderung berücksichtigt wurde die Freihaltung des im Nordosten gelegenen Höhenrückens (Drumlin) sowie eine Distanzzone zu der nördlich verlaufenden B 31 (Grabensysteme, Biotope).

Im Bereich der ausgewiesenen Wohnbauflächen wird eine Gemeinbedarfsfläche für Grund- und Hauptschule, Kindergarten und Turnhalle entsprechend der aktuellen Baukonzeption ausgewiesen. Weitere öffentliche Einrichtungen (z.B. Altenheim) sind vorgesehen, ohne daß eine weitere innere Aufteilung der Wohnbauflächen derzeit festgeschrieben wird.

Im nördlichen Anschluß an die Wohnbauflächen werden gemäß Landschaftsplan Flächen für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen.

W ca. 13,1 ha (im genehmigten FNP enthalten), davon

W ca. 9,0 ha (noch verfügbar)

Gem. (Schule - Kindergarten - Turnhalle) ca. 1,9 ha

LP: Bei Einhaltung der Abstände zur B 31 und Freihaltung des Drumlin keine Bedenken. Grünordnungsplan erforderlich zur äußeren (B 31, Drumlin, Aufkircher Straße) und inneren Eingrünung.

Die Biotopstrukturen nördlich der ausgewiesenen Flächen (längs B 31) und die Freihaltezone zum Nellenbachtobel sind zu sichern. Darüberhinaus ist der Hohlweg (Nellenbachstraße) freizuhalten (sh. "UVS-Schättlisberg").

2. Ausweisung von Flächen für Wohnbebauung und öffentliche Einrichtungen im Gewann "Obere Härten". Wohnbauflächen sind südlich des Härtenweges im Anschluß an die vorhandene Bebauung vorgesehen. Dabei ist jedoch der markante Hügel (Drumlin) im Gewann "Obere Härten" freizuhalten, da dessen Bebauung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen würde. Auf eine Ausweisung von Bauflächen westlich des Drumlin wird verzichtet. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die freizuhaltenden Bereiche und die Höhenentwicklung der Gebäude (Sichtverbindungen!) festzulegen. Die Erschließung erfolgt über den Härtenweg und die Schreibersbildstraße.

W ca. 2,1 ha (Umnutzung, bisher SO-Sanatorium)

Im Anschluß an die Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus werden wie bisher Sondergebietsflächen ausgewiesen. Sie sollen jedoch der Zweckbestimmung "Krankenhaus" dienen (bisher "Sanatorium").

Die Ausweisung einer Fläche als neuer Standort für die "Schule Salem College" im Gewann "Untere Härten" wurde im Rahmen einer separaten Standortuntersuchung geprüft. Nachdem die vorhandenen Anlagen in Salem für die Mittelstufe weiter genutzt werden können, dient die Fläche der Ansiedlung der Oberstufe "Salem College". Südlich der Sondergebietsfläche werden Flächen für "Sportanlagen" ausgewiesen. Im Bereich des Härtenweges wird eine durchgehende Grünzone in Ost-West-Richtung gesichert (Grünzäsur).

Im Anschluß an die Sondergebietsfläche und längs des Härtenweges werden Flächen für Kompensationsmaßnahmen gemäß Landschaftsplan ausgewiesen.

Bei den weiteren Planungen sind die erforderlichen Abstände zum Wald zu berücksichtigen.

SO - Internat: ca. 3,8 ha (Neuausweisung)

Grünflächen für Sportanlagen: ca. 1,2 ha (Neuausweisung)

Grünflächen für Kompensationsmaßnahmen: ca. 4,7 ha

Alternativ wurde die Ausweisung von Flächen für die "Schule Salem College" in den Bereichen "Schättlisberg", "St. Leonhard", "Andelshofen" und "Rengoldshausen" geprüft. In Abstimmung mit dem Landschaftsplan wurde aber die Fläche "Härten" favorisiert.

Nördlich des Härtenweges, gegenüber dem Krankenhaus, ist ein Parkplatz vorhanden. Ziel der Stadt war es, einen Park + Ride-Parkplatz anzulegen, um das Verkehrsaufkommen in der Innenstadt zu reduzieren. Als Standort bot sich die Fläche nördlich des vorhandenen Parkplatzes (vorwiegend Krankenhausnutzung) aufgrund der Nähe zur B 31 und dem Anschluß an den ÖPNV (Buslinie) an. Zwischenzeitlich wurde der P + R-Platz bereits weitgehend fertiggestellt.

Verkehrsfläche P+R: ca. 1,6 ha (Neuausweisung)

LP: Freihaltung des Drumlin von Wohnbebauung erforderlich. Berücksichtigung bestehender Biotopstrukturen (z.B. Streuobstwiesen). Vorhandene Verbindung Härtenweg ist zu erhalten. Bebauung 'Untere Härten' (Schule Schloß Salem) bei intensiver Eingrünung möglich. Grünordnungsplan ist erforderlich.

HINWEIS:

Sondergebiete, Wohnbauflächen, Grünflächen (Sportanlagen), Kompensationsflächen und der P + R-Platz wurden in gleichem Umfang bereits im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen. Im Nordwesten wurde die Tabufläche geringfügig vergrößert entsprechend der Auflage im Rahmen des Verfahrens zur 11. Änderung. Derzeit wird eine Ergänzung (Anpassung) der 11. Änderung durchgeführt mit dem die aktuellen Planungen berücksichtigt werden.

3. Erweiterung des im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sondergebietes - Kureinrichtungen nördlich der Straße "Auf dem Stein" - statt der bisher ausgewiesenen Wohngebietsflächen.

SO - Kureinrichtung ca. 0,58 ha (Umnutzung, bisher W)

4. Nachtrag des Sondergebietes "SO-Heimsonderschule" gemäß dem gültigen Bebauungsplan "Brachenreuthe" (Satzungsbeschluss: April 1994)
5. Änderung der bisher als Außenbereich bzw. in Teilen als Spiel- und Bolzplatz ausgewiesenen Fläche südlich des Max-Bommer-Weges in Allgemeines Wohngebiet. Es verbleiben im Norden weiterhin Grünflächen für die Nutzung als Spiel- und Bolzplatz etc.

W ca. 1,13 ha (Neuausweisung/ Änderung)

LP: keine Bedenken

6. Im Bereich der Waldorfschule an der Reingoldshauer Straße ist eine Neuordnung vorgesehen.

Der Straßenanschluß an die L 200 a soll nach Osten verlegt werden, um eine große zusammenhängende Gemeinbedarfsfläche zu erhalten.

Mit Realisierung dieses "doppelten Versatzes" entfällt die bisherige Anbindung der Rengoldshauer Straße an die L 200 a. Dabei wird:

- Vor den Schulen die Rengoldshauer Straße beruhigt (Sicherheit).
- Zusammenhängende große Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen (Waldorfschule, Kindergarten, Kaspar-Hauser-Schule, Tagesstätte, Sporteinrichtungen etc.) geschaffen
- Entflechtung des Verkehrsknotens Rengoldshauerstraße - L 200 A erreicht.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung für die Waldorfschule wird das Areal östlich der vorhandenen Schule als geplante "Fläche für den Gemeinbedarf-Schule" ausgewiesen (bisher gewerbliche Baufläche). Außerdem wird die Gemeinbedarfsfläche nach Norden erweitert (bisher gewerbliche Baufläche).

Damit können die langfristig erforderlichen "Flächen für den Gemeinbedarf" gesichert werden. Neben der Waldorfschule sind folgende Nutzungen vorgesehen: Kasper-Hauser-Schule, Werkstätten, Kindergarten und Hort, Landwirtschaftsschule, Schulgarten und Schulsportanlagen.

Zusätzlich wird südlich der L 200 a eine Sonderbaufläche für die Errichtung einer Wohnstätte für Senioren ausgewiesen (Verein zum Aufbau einer Wohnstätte für sinnvolle Lebenshaltung im Alter und bei Hilfsbedürftigkeit). Sie wird über die vorhandene Fußgängerbrücke an das Schulgebäude bzw. die Gemeinbedarfsflächen angebunden.

An dieser Ausweisung wird trotz der Bedenken von Seiten des Naturschutzes festgehalten, da die Anlagerung an die Gemeinbedarfsfläche eine sinnvolle, der Sondernutzung entsprechende Ergänzung "öffentlicher Einrichtungen" darstellt. Das Sondergebiet stellt im Zusammenhang mit dem Hofgut Rengoldshausen eine Abrundung der Siedlungsentwicklung dar.

Im östlichen Anschluß an das Baugebiet und längs des Bachlaufes zwischen Rengoldshausen und Deisendorf werden gemäß Landschaftsplan Flächen für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen.

Gemeinbedarfsfläche - Schule, öffentl. Einrichtungen
ca. 4,6 ha (Neuausweisung / Umnutzung, bisher weitgehend GE)

SO - Wohnstätte: ca. 1,3 ha (Neuausweisung)

7. Änderung bzw. Präzisierung und Nachtrag der nördlich von Nußdorf bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesenen umfangreichen Grünflächen für Sporteinrichtungen (Sportzentrum Alt-Birnau). Die Änderung erfolgt gemäß den Aussagen des hierfür erarbeiteten Bebauungsplanentwurfes. Unterschieden wird demgemäß zwischen Sondergebietsflächen für Sporteinrichtungen, Parkplatzflächen sowie Grünflächen für Sportplätze etc. Darüberhinaus entfällt ein Teil der Grünfläche und wird als landwirtschaftliche Nutzfläche beibehalten. Auf die Ausweisung eines Parkplatzes westlich der K 7763 wird verzichtet. Die erforderlichen Abstände zum angrenzenden Waldgehölze sind bei der Bebauung zu berücksichtigen.

Grünflächen - Sportanlagen ca. 12,8 ha (Nachtrag)

SO - Sportanlagen ca. 1,17 ha (Nachtrag)

Parkplatz ca. 0,67 ha (Nachtrag)

Landwirtschaftliche Fläche ca. 4,53 ha (Nachtrag)

8. Ausweisung ergänzender Wohnbauflächen im Bereich Flinkern unter Beachtung der hier vorhandenen belebten Topographie. Insbesondere ist die markante Hangkuppe (Drumlin) nördlich der ausgewiesenen Bauflächen dauerhaft zu erhalten. Die Erschließung der Bauflächen im Nordwesten (2. Bauzeile) ist sehr aufwendig und liegt im Wasserschutzgebiet. Aufgrund der Flächenreduzierungen im Bereich "Härten" wird diese Fläche für den anerkannten mittelfristigen Bedarf beibehalten.

W ca. 7,9 ha (Neuausweisung)

LP: Grünordnungsplan erforderlich, insbesondere zur Sicherung der vorhandenen Biotopstrukturen und der lokalklimatisch bedeutsamen Hangbereiche.

Keine Erweiterung der Baufläche im Nordosten bis zum Wasserschutzgebiet aufgrund der Topographie sowie wegen der erforderlichen Verknüpfung der Freiflächen von "Flinkern" mit den östlich angrenzenden Bereichen.

9. Änderung der bisher als Sondergebiet für Kureinrichtungen ausgewiesenen Flächen im Bereich von Schloß Rauenstein in Grünflächen. Diese dienen der Erhaltung der Grüneinbindung der baulichen Anlagen.

Grünfläche (einschl. Parkplatz) ca. 3,0 ha (Umnutzung, bisher SO-Kur)

10. Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Bauzeile südlich St. Leonhard an der Rauensteinstraße soll in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes herausgenommen werden.

Die gesamte Fläche soll zukünftig großräumig als Grünfläche - Park gesichert werden bis hin zur bestehenden Gärtnerei. Die Fläche soll als Ausgleichs- und Kompensationsfläche vorgehalten werden.

Grünfläche - Park ca. 10,0 ha (Neuausweisung)

LP: Zur Erhaltung des in die Stadt hineingezogenen Grünzuges sollte die Hangfläche dauerhaft gesichert werden (Gliederung des Siedlungsgebietes, Vernetzung, Innenbereich / Außenbereich)

11. Änderung der bisher als geplante Wohnbaufläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan enthaltenen Bereiche in Flächen für den Gemeinbedarf zur Erweiterung der angrenzenden Schule.

Ausweisung einer nordwestlich des SO-Hotel vorgeschlagenen Abrundung der Sondergebietsfläche für Sanatorium oder Hotel. Verschiedene vorhandene Sporteinrichtungen (Tennisplätze) liegen teilweise nördlich des Sondergebietes.

Deshalb werden diese Flächen bis zu dem Hochbehälter (Fläche für Versorgungsanlagen) auf der Hangkuppe (Schraienbühl) als Grünflächen Sport ausgewiesen.

Gem. ca. 1,53 ha (Umnutzung, bisher WA, Bestand 0,1 ha)

SO - Hotel/ Kur ca. 0,7 ha (Erweit./ Neuausweisung)

Grünflächen-Sport ca. 1,25 ha (Nachtrag/ Neuausweisung)

LP: Erhaltung der vorhandenen Biotopstrukturen (Stufenrain und Streuobstwiesen) östlich des Grafenholzweges.

12. Erhaltung und Erweiterung der ausgewiesenen Grünanlagen (Böschungsbereiche) zwischen Nußdorfer Straße und Mühlbachstraße nach Osten.
Angestrebt wird die Schaffung einer durchgehenden Grünverbindung zwischen dem Gewerbegebiet im Osten (Bodenseewerk) und der ausgewiesenen Grünanlage "Walke" im Westen an der Nußdorfer Straße.

13. Änderung der bisher ausgewiesenen Wohnbaufläche in Grünfläche gemäß den Aussagen des Bebauungsplanes.

Grünfläche - Kinderspielplatz 0,23 ha (Nachtrag/ Änd., bisher WA)

14. Änderung der bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche bei Nußdorf in Sondergebiet - Einkaufszentrum entsprechend dem Bestand

SO - Einkaufszentrum ca. 2,2 ha (Änderung)

15. Die südlichen Grundstücksteile von 2 Anwesen nördlich der alten Nußdorfer Straße werden gemäß den Aussagen des Bebauungsplanes als Mischgebiet nachgetragen. Zusätzlich wird vorgeschlagen, die südlich der Straße gelegenen Flächen als Abrundung ebenfalls als Mischgebiet auszuweisen. Für die Flst.-Nrn. 3116 und 3118 liegen Wünsche zur Baulandausweisung vor.

Der ehemalige Schussenrieder Klosterhof (Altes Rathaus) ist als Kulturdenkmal i.S. § 2 DSchG erfaßt. Der Klosterhof sollte freigehalten werden. Im Bebauungsplanverfahren "Rengoldshauerstraße - Süd" wurden die denkmalpflegerischen Belange berücksichtigt durch Ausweisung einer lediglich 2-geschossigen Einzelhausbebauung.

M ca. 0,15 ha (Nachtrag)

M ca. 0,83 ha (Neuausweisung)

LP: Freihaltung der Hangkante mit Gehölzbestand ist erforderlich.

16. Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche der Gärtnerei wird entsprechend dem Bestand korrigiert bzw. nachgetragen. Ergänzend werden Flächen für Kleingärten ausgewiesen.

Grünflächen - Gärtnerei ca. 0,68 ha (Nachtrag)

Grünflächen - Kleingartenanlagen ca. 0,65 ha (Neuausweisung)

17. Der Hafenbereich wird als Sondergebiet - Hafen entsprechend der Zweckbestimmung und den Aussagen des Bebauungsplanes nachgetragen. Bisher waren die Flächen als "Grünflächen" ausgewiesen. Die Hafenterrasse wird weiterhin als "Grünfläche" ausgewiesen. Die Wasserfläche wird durch Einschrieb als "Hafen" gekennzeichnet.

SO - Hafen ca. 1,95 ha (Änderung)

18. Die Flächen des Ruderclubs mit den Gebäuden einschließlich der vorhandenen Tennisanlage werden als Sondergebiet entsprechend den Aussagen des Bebauungsplanes ausgewiesen; bisher Grünfläche.

SO - Tennis, Rudern ca. 0,88 ha (Nachtrag)

19. Die Flächen am Jachthafen werden entsprechend den Aussagen des Bebauungsplanes als Sondergebiet Wassersport nachgetragen. Die Wasserflächen werden durch Einschrieb als Jachthafen gekennzeichnet.

SO - Wassersport ca. 0,15 ha (Änderung, bisher Grünfläche)

20. Die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1980 als geplant ausgewiesene Verbindung zwischen der Kurt-Wilde-Straße und der Rauensteinstraße wird beibehalten. Sie stellt eine wichtige Straßenverbindung zwischen Arbeitsplätzen und Wohngebieten dar. (Entlastung der St. Ullrich Straße/Auerbuckel)

21. Ausweisung einer Teilfläche der Bahnanlagen für den geplanten Busbahnhof sowie einen Park + Ride-Parkplatz, um das Verkehrsaufkommen in der Innenstadt reduzieren zu können. Eine genaue Abgrenzung entsprechend dem Bedarf muß gegebenenfalls noch abgestimmt werden. Es wird angestrebt, den bestehenden Baustoffhandel langfristig anzusiedeln.

Verkehrsfläche - Bus ca. 0,28 ha (Änderung)

Verkehrsfläche P + R ca. 1,28 ha (Änderung)

22. Die im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen: Feuerwehr, Verwaltung und Theater/ Versammlungshalle wurden zum großen Teil entsprechend der künftigen Nutzung geändert (Feuerwehr entfällt, erweiterte Hotelnutzung, Kursaal) in SO-Hotel bzw. SO-Kursaal.
23. Änderung der im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesenen großen Parkfläche südöstlich des Hauptpostamtes in Grünfläche Sport entsprechend dem Bestand

Grünfläche-Sport ca. 0,9 ha (Änderung, bisher Parkplatz)

24. Ausweisung eines Sondergebietes - Hospital sowie einer geplanten Wohnbaufläche gemäß dem Bebauungsplanentwurf "Goldbacher Straße"

SO-Hospital ca. 0,63 ha (Nachtrag / Änderung bisher WA)

W ca. 0,82 ha (Änderung / Neuausweisung)

25. Die im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesene Versorgungsfläche Bauhof soll beibehalten werden. Derzeit sind auf diesem Gelände Unterkünfte für Asylbewerber eingerichtet.
26. Ausweisung weiterer Gewerblicher Bauflächen nördlich der bestehenden großen Gewerbefläche Bodenseewerk. Zur Zeit wird ein Teil dieser Fläche als werkseigener Parkplatz (Bodenseewerk) genutzt. Der Biotopstreifen wird bei der Ausweisung berücksichtigt und freigehalten. Auch die Erweiterung nördlich dieses Freihaltstreifens (Feldweges) dient der Anlage von Stellplätzen für den Betrieb.

Trotz der Bedenken gegen eine Erweiterung nördlich der vorhandenen Grünzäsur (neuer Siedlungsansatz) wird an der Ausweisung festgehalten, da für das Bodenseewerk dringend zusätzlich Stellplatzflächen benötigt werden. Auf eine Bebauung der Fläche wird bewußt verzichtet um das Landschaftsbild möglichst wenig zu beeinträchtigen und die versiegelten Bereiche nicht über den "ursprünglichen Ortsrand" auszuweisen. Eine mehrgeschossige Parkierung kann aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht realisiert werden.

Bei der Anlage der Flächen ist eine intensive Eingrünung und der Erhalt der vorhandenen Biotopstruktur zu sichern.

Die Böschungsbereiche längs des Grabens werden als Grünfläche ausgewiesen. Angestrebt wird die Weiterführung dieser Grünzäsur in Richtung Westen.

GE ca. 1,56 ha (Änderung/ Neuausweisung)

LP: Grünordnungsplan erforderlich - insbesondere zur Sicherung der äußeren Eingrünung. Freihaltung des Grabens im Süden ist erforderlich.

27. Der Verkehrsknoten zur Anbindung von Nußdorf wird gemäß dem derzeitigen Stand der Planung dargestellt. Die künftige Umgestaltung der vorhandenen Anbindung im Bereich Burgberg ist noch nicht abschließend überplant.
28. Im Bereich des geplanten Anschlusses der L 195 (B 31 neu) an die B 31 alt östlich des Burgberges wird ein Park + Ride - Parkplatz ausgewiesen. Gemäß den Aussagen des Generalverkehrsplanes eignet sich dieser Standort, da er über eine gute Anbindung an den innerstädtischen ÖPNV verfügt. Die in diesem Bereich bestehenden Kleingärten können soweit erforderlich auf die ausgewiesene Kleingartenflächen südöstlich des geplanten P + R-Platzes verlegt werden. Zusätzlich können Kleingartenflächen (ebenfalls vorzugsweise für die Einwohner des Burgberges) auf der neu ausgewiesenen geplanten Kleingartenfläche südwestlich des P + R-Platzes angelegt werden.

Verkehrsfläche P + R: ca. 1,6 ha
Grünfläche - Kleingärten: ca. 1,0 ha

29. Neuausweisung einer Gewerblichen Baufläche und einer Sonderbaufläche für Schlachthof nördlich der L 200 im Anschluß an das bestehende Gewerbegebiet Oberried. Die Fläche liegt im Regionalen Grünzug. Eine Herausnahme dieser Flächen aus dem Regionalen Grünzug wird von der Stadt Überlingen beantragt.

Bei der Ausweisung sind die vorhandenen Anlagen des Reitvereins/ Freizeitpark zu berücksichtigen.

Die Gewerblichen Bauflächen dienen insbesondere den ortsansässigen Betrieben, die keine Erweiterungsmöglichkeiten am bisherigen Standort haben. Die Ausweisung ist erforderlich, da die noch nicht bebauten Gewerbeflächen nicht mehr verfügbar sind oder für größere Betriebe vorgehalten werden (sh. Ziff. 1.4 Bedarf an gewerblichen Bauflächen).

Auch unter Berücksichtigung der erheblichen Bedenken, die gegen eine Ausweitung der Bauflächen auf die Bereiche nördlich der L 200 bestehen (Regionaler Grünzug) wird an der Ausweisung dieser Flächen festgehalten. Sie wurden gegenüber der Planung vom November 1995 reduziert. Alternativ geeignete Flächen stehen für Gewerbe in Überlingen nicht zur Verfügung, werden aber für das Mittelzentrum Überlingen in verkehrsgünstiger Lage dringend benötigt.

Sie können an anderer Stelle aufgrund der in Abschnitt 1.2.2 (Zielsetzungen für die Siedlungsentwicklung von Überlingen) dargelegten Gründe nicht realisiert werden.

Ein Antrag auf Änderung des Regionalplanes mit dem Ziel die Regionale Freihaltefläche im Bereich Reutehöfe / Andelshofen entsprechend zu reduzieren, wurde von der Stadt Überlingen im März '97 gestellt.

Der Planungsausschuß des Regionalverbandes hat am 02.10.1997 beschlossen, das Änderungsverfahren ruhen zu lassen. Das Änderungsverfahren wird deshalb noch nicht abgeschlossen sein, wenn die Flächennutzungsplan-Fortschreibung zur Genehmigung vorgelegt wird. Deshalb wird die Baufläche nicht beantragt oder von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen.

Auf die Ausweisung weiterer gewerblicher Flächen bis zu den Reutehöfen wurde verzichtet um den ansässigen Obstbauversuchsbetrieb zu erhalten.

Durch die Ausweisung des Sondergebietes -Schlachthof- soll eine Verlegung des bestehenden Schlachthofes ermöglicht werden. Eine Vergrößerung des Schlachthofes ist dabei nicht beabsichtigt.

Die bestehenden Reutehöfe werden als Mischgebiet nachgetragen.

Im nordwestlichen Anschluß an das Gewerbegebiet werden gemäß Landschaftsplan Flächen für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen.

GE ca. 7,1 ha (Neuausweisung)

SO - Schlachthof ca. 1,0 ha (Neuausweisung)

LP: Erhebliche Beeinträchtigung der Freiraumstruktur. Konflikt mit Regionalem Grünzug. Angesichts des Konfliktpotentials wird Prüfung von Alternativstandorten empfohlen.

30. Änderung des im Bereich "Zimmerwies" derzeit bestehenden Parkplatzes in Gemeinbedarfsfläche für Verwaltungseinrichtungen

Gem. ca. 0,6 ha (Änderung/ Neuausweisung)

31. Änderung der bisher als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche im Bereich "Hochbild" in Sondergebiet - Einkaufszentrum
Mit der Ausweisung als Sondergebiet wird eine intensive Geschäftsnutzung angestrebt, die auch zusätzlichen Verkehr in dieser zentrumsnahen Lage bedingt.

SO - Einkaufszentrum ca. 2,5 ha (Änderung)

32. Darstellung der geplanten Straße, die der Verbindung der L 200a mit der B 31 neu südöstlich der Fa. Abig dient.
33. Darstellung des vorhandenen Straßenanschlusses nördlich "Flinkern" von der GVS an die B 31.

Andelshofen

Der Ortskern mit den westlich und östlich angrenzenden Neubaugebieten fügt sich gut in die Landschaft und die Topographie ein. Großflächige Erweiterungen sollten nicht ausgewiesen werden.

Die Flächen südlich von Andelshofen bis zur L 200 sind als "Regionaler Grünzug" ausgewiesen. Die Reduzierung des Regionalen Grünzuges wurde von der Stadt beantragt.

1. Ausweisung einer Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand im Gewann "Brandbühl"

Die Baufläche ist für den Eigenbedarf von Andelshofen erforderlich. Andere Standorte sind unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten noch weniger verträglich. Im Bebauungsplanverfahren sollen die potentiellen Konflikte bezüglich Naturschutz, Regionaler Grünzug und Immissionen von der nördlich angrenzenden Hofstelle möglichst minimiert werden.

Nördlich und westlich der Baufläche werden Flächen für Kompensationsmaßnahmen gemäß Landschaftsplan ausgewiesen.

W ca. 0,7 ha (Neuausweisung)

LP: Inanspruchnahme einer Obstbaumwiese. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Freiraum- und Siedlungsstruktur. Konflikt mit dem ausgewiesenen Regionalen Grünzug. Ein Verzicht auf diese Ausweisung wird empfohlen.

2.1.2 Ortsteil Bambergen

1. Auf eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich "Dorfwiese" im Anschluß an die bestehende Bebauung wird verzichtet, da diese Fläche aus landschaftsplanerischen Gründen (Feuchtwiesen) abgelehnt wurde.
2. Als Ersatz für die in der "Dorfwiese" entfallenen Wohnbaufläche wurde die ursprünglich nur kleine Erweiterungsfläche nordöstlich des bestehenden Neubaugebietes als geplantes Wohngebiet "Kirchleösch" erweitert. Die verbleibende Fläche auf der Hangkuppe soll als Grünfläche für Gärten ausgewiesen werden. Eine Bebauung (z.B.: Gartenhütten) ist nicht vorgesehen, da das Gelände exponiert auf der Kuppe liegt.
Die Erweiterung der Bauflächen nach Südosten stellt ein weiteres großes Neubaugebiet dar. Gegebenenfalls sind ergänzende Infrastruktureinrichtungen erforderlich.
Die erforderliche besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Unter dem Aspekt der mittel bis langfristigen Sicherung von Wohnbauflächen wird die Ausweisung der gesamten Fläche beibehalten zumal die Hangkuppe nicht als Baugebiet dargestellt ist.

Gemäß Landschaftsplan werden am Rand des Wohngebietes Flächen für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen.

Im Anschluß an die bestehende Gemeinbedarfsfläche - Schwimmbad wird eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten bis an die geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

W ca. 2,9 ha (Neuausweisung)

Grünfläche - Gartenland ca. 0,6 ha (Neuausweisung)

Gem. - Kindergarten ca. 0,5 ha (Neuausweisung)

Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche-Sport wird beibehalten (vorhandener Bolzplatz)

LP: Grünordnungsplan ist erforderlich zur äußeren Eingrünung und zur Sicherung und Verbesserung der vorhandenen Biotopstrukturen (Graben/ Feuchtwiese). Im Bezug auf Funktionen des Naturhaushaltes sowie auf das Landschaftsbild nur mäßige Bedenken. Im Vergleich zum vorhandenen Ort flächenmäßig große Erweiterung.

3. Ausweisung einer Gewerblichen Baufläche im Gewann 'Langacker'. Bezüglich der Ausweisung dieses Areals fanden bereits umfangreiche Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Behörden statt. Dabei wurde einer Bebauung dieses Areals unter Beachtung von Auflagen insbesondere bezüglich des Naturschutzes zugestimmt.

Zur äußeren Erschließung des Gebietes liegen mehrere Varianten vor. Die endgültige Variante wird erst im Bebauungsplanverfahren festgelegt. Mit einer kurzfristigen Bebauung ist nicht zu rechnen.

Wesentlich ist die Schaffung und Sicherung von Distanzzonen zu den im Osten und Westen angrenzenden Waldflächen sowie die Freihaltung der im Norden vorhandenen Hangkuppe (Vernetzungskorridor). Die erforderlichen Abstände zum angrenzenden Wald sind bei der Bebauung zu berücksichtigen.

Die Ausweisung dieser geplanten gewerblichen Bauflächen ist auch Gegenstand der eingeleiteten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Fläche wird wie auch in der eingeleiteten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erläutert für einen ortsansässigen Großbetrieb (Fa. Kramer) vorgehalten. Sie steht somit für kleinere Gewerbebetriebe nicht zur Verfügung. Deshalb ist auch die gewerbliche Fläche bei Andelshofen für die Entwicklung von Überlingen dringend erforderlich.

Die ausgewiesenen Grünflächen werden gemäß Landschaftsplan als Flächen für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen.

Mit der Ausweisung verbunden war die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes "Lippertsreuter Umland".

GE ca. 11,09 ha (Neuausweisung)

Grünflächen ca. 5,52 ha (Neuausweisung)

LP: Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wurde bereits ein Grünordnungsplan erarbeitet.

4. Ausweisung einer Wohnbaufläche am Ortseingang
W ca. 0,48 ha (Neuausweisung)
5. Nachtrag einer bereits bebauten Fläche im Nordosten von Bambergen als Mischbaufläche.
M ca. 0,2 ha (Nachtrag)

2.1.3 Ortsteil Bonndorf

1. Ausweisung eines geplanten Mischgebietes und Eintrag der bebauten Fläche mit Erweiterung als Mischgebiet am südwestlichen Ortsrand. Die Flächen dienen der Erweiterung des ausgewiesenen und bebauten Gewerbebetriebes (Schreinerei) und für weitere ortsansässige Betriebe. Auf die ursprünglich geplante Darstellung als Gewerbegebiet wird verzichtet, um zu verdeutlichen, daß in diesem, hinsichtlich des Landschaftsschutzes, empfindlichen Bereich (Urstromtal) keine großflächigen Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen. Eine Zersiedelung ist nicht zu befürchten, da die Fläche angebunden ist.

Gemäß Landschaftsplan werden Flächen für Kompensationsmaßnahmen am westlichen Rand des Baugebietes und längs des Bachlaufes südlich des Baugebietes ausgewiesen.

M ca. 0,65 ha (Neuausweisung)

M ca. 0,80 ha (Nachtrag)

LP: Grünordnungsplan zur äußeren Eingrünung erforderlich. Dabei sind die Flächen bis zur K 7787 zu berücksichtigen.

2. Ausweisung einer Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand als Abrundung. Ein direkter Anschluß an die K 7787 und K 7786 ist nicht vorgesehen.

W ca. 0,45 ha (Neuausweisung)

LP: keine Bedenken

3. Nachtrag von 2 Bauplätzen im Südosten von Bonndorf als Bestand.

W ca. 0,11 ha (Nachtrag)

LP: keine Bedenken

4. Verzicht auf die Ausweisung von Bauflächen im Bereich "Felbenwies" wegen der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben (Emissionen).

5. Nachtrag der vorhandenen Gärtnerei im Nordosten von Bonndorf als Grünfläche

Grünfläche - Gärtnerei ca. 1,14 ha (Nachtrag)

LP: Im Bereich des Hochplateaus und des Hohlweges sind wertvolle Biotopstrukturen vorhanden. Deshalb ist eine Bebauung dieser Flächen abzulehnen.

6. Ausweisung einer Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand (Gewann "Gehren") oberhalb des Hohlweges für den örtlichen Bedarf (Schloßacker-Beurensteig).

Trotz der Bedenken gegen die Ausweisung dieser Flächen (Landschaftsplanung, Landwirtschaftsamt) wird die Ausweisung beibehalten, da für Bonndorf Erweiterungen im Westen (Talaue, Gewässer), Osten (Hangrücken, Nutzungskonflikte mit landwirtschaftlichem Betrieb) und Süden (Talaue, Biotope) nicht möglich sind.

LP: Bei entsprechender Planung können die § 24a-Biotope erhalten werden sowie die landschaftsprägenden Bäume und Gehölze entlang der Kreisstraße (Hohlweg mit Hecke) (Vermeidungsmaßnahmen) und die Neubaufläche gut in die Landschaft eingebunden werden (Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen).

W ca. 2,36 ha (Neuausweisung)

7. Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche wird beibehalten.
8. Ausweisung von Grünflächen für Sportanlagen (geplante Tennisplätze) im Anschluß an die bestehenden Sportanlagen am südlichen Ortsrand. Die Flächen dienen neben dem örtlichen Bedarf auch dem Bedarf der benachbarten Ortsteile Nesselwangen und Hödingen. Damit wird neben "Alt-Birnau" im Osten auch im Westen der Gemarkung eine weitere Sportanlage geschaffen. Durch die dezentralen Anlagen kann der Verkehr zu zentralen Einrichtungen wie Alt-Birnau reduziert werden.

Außerdem wird der Festplatz am südlichen Ortseingang nachgetragen (ca. 0,3 ha).

Grünfläche - Sport ca. 1,0 ha (Neuausweisung)

- Ausweisung eines Gewässerrandstreifens (Schutzstreifen) längs des Langenbaches. Die ca. 5 - 20 m breiten Flächen werden als Ausgleichsfläche im Sinne von § 8a BNatSchG vorgesehen (sh. auch Ausweisung auf der Gemarkung Nesselwangen).

Walpertsweiler

Die als Mischgebiet im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen von Walpertsweiler werden beibehalten. Auf eine Erweiterung dieser Bauflächen wird verzichtet, um den Charakter des Weilers zu erhalten.

LP: Die vorhandenen wertvollen, an die Bebauung angrenzenden Biotopstrukturen lassen eine Erweiterung nicht zu.

2.1.4 Ortsteil Deisendorf

1. entfällt
2. Nachtrag einer Wohnbaufläche im Westen von Deisendorf gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan "Riedhalde". Die Fläche ist erschlossen, die ersten Gebäude befinden sich im Bau.

W ca. 0,67 ha

LP: Eine darüber hinausgehende Erweiterung nach Westen ist aufgrund der erforderlichen Distanz zur Kapelle mit Naturdenkmal (3 Linden) nicht möglich.

3. Ausweisung einer Wohnbaufläche im Norden von Deisendorf bis an die im Norden tangierende L 200 a. Bei der Ausweisung dieser Wohnbaufläche sollte ein ausreichender Abstand zur L 200 a bzw. den im Norden und Osten vorhandenen Böschungskanten eingehalten werden.

Im nördlichen und östlichen Anschluß an das Baugebiet werden gemäß Landschaftsplan Flächen für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen.

W ca. 2,8 ha (Neuausweisung)

LP: Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen im Westen ("Dorfhalde") sollte auf die Bebauung in dem westlichen Teil verzichtet werden. Grünordnungsplan ist erforderlich.

4. Beibehaltung der östlich der Gemeinbedarfsflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen.
Zur Böschung längs der Riedbachstraße ist ein ausreichender Abstand mit der Bebauung einzuhalten.

W ca. 0,6 ha (im genehmigten FNP enthalten)

5. Beibehaltung der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen.
Zur Böschung längs der Riedbachstraße ist ein ausreichender Abstand mit der Bebauung einzuhalten.

W ca. 0,4 ha (im genehmigten FNP enthalten)

6. Die ergänzende Ausweisung einer Wohnbaufläche südlich des Ortsetters wurde diskutiert. Da der Bedarf nach Bauplätzen zum jetzigen Zeitpunkt bereits an anderer Stelle gedeckt werden kann, wird bei dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf Wohnbauflächenausweisungen in diesem Bereich verzichtet.
7. Nachtrag der vorhandenen Ziegelei nördlich der L 200 a als Gewerbliche Baufläche

GE ca. 1,8 ha (Nachtrag)

2.1.5 Ortsteil Ernatsreute

In Ernatsreute wurde bereits ein Neubaugebiet als eine vom alten Ortskern abgetrennte Siedlung errichtet.

Eine ergänzende Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen südlich des vorhandenen Neubaugebietes ist aufgrund des hier vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes nicht sinnvoll.

Auf die Ausweisung von weiteren Wohngebieten nördlich der Ortsdurchfahrt sollte grundsätzlich verzichtet werden, da es sich hierbei um einen völlig separaten Siedlungsansatz handelt, der in keiner Weise eine Fortentwicklung des gewachsenen Ortes darstellt. Zusätzlich problematisch erscheint eine Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich aufgrund der Topographie.

1. Ausweisung einer Wohnbaufläche im Osten von Ernatsreute als Arrondierung des gewachsenen Ortsetters. Bei einer Bebauung in diesem Bereich ist der nördlich gelegene Reiterhof zu berücksichtigen.

Im nordwestlichen Anschluß an das Wohngebiet werden gemäß Landschaftsplan Flächen für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen.

W ca. 0,58 ha (Neuausweisung)

LP: keine Bedenken

2.1.6 Ortsteil Hödingen

1. Der vorhandene Friedhof wird im Plan als "Grünfläche" - Friedhof nachgetragen.

Grünfläche - Friedhof ca. 0,18 ha (Nachtrag)

2. Ausweisung einer Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand von Hödingen entsprechend der vom Stadtplanungsamt erstellten Planung. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig und wird deshalb als Bestand eingetragen.

Die erforderlichen Abstände zum Wald sind bei der Bebauung zu berücksichtigen.

Im nördlichen Anschluß an das Gebiet werden Flächen für Kompensationsmaßnahmen gemäß Landschaftsplan ausgewiesen.

W ca. 0,63 ha (Neuausweisung / Nachtrag)

LP: keine Bedenken

3. Ausweisung einer Wohnbaufläche entsprechend der vom Stadtplanungsamt erarbeiteten Planung am östlichen Ortsrand von Hödingen als Ortsabrundung. Ursprünglich vorgesehene größere Bauflächen wurden aufgrund der Bedenken des Landschaftsplanes (sh. unten) reduziert.

Im östlichen Anschluß an das Gebiet werden Flächen für Kompensationsmaßnahmen gemäß Landschaftsplan ausgewiesen.

W ca. 0,58 ha (Neuausweisung)

LP: Gegen die östlichen Bereiche bestehen sehr starke Bedenken, insbesondere aus klimatischen Gründen (Kaltluftzufluß). Darüberhinaus sollte das Landschaftsbild in diesem Bereich nicht weiter beeinträchtigt werden (geplantes Landschaftsschutzgebiet).

4. entfällt (Sportplatzerweiterung)
Auf eine Erweiterung der Sportflächen wird verzichtet, da in Bonndorf Tennisplätze vorhanden und geplant sind (Konzentration der Sportanlagen) und die Fläche im Bereich des Landschaftsschutzgebietes liegt (erhaltenswerte Biotopstrukturen)

5. Darstellung der Wohnbauflächen und der Gemeinbedarfsfläche - Schule gemäß den Aussagen des Bebauungsplanes "Bürgle - Schule".

W ca. 0,5 ha (Nachtrag)

Gem. ca. 0,12 ha (Nachtrag)

Spetzgart

Eine Erweiterung der Schloßschule Spetzgart wurde als Ergänzung bzw. in direktem Anschluß der bereits ausgewiesenen Flächen diskutiert.

Ein neuer Bebauungsansatz nördlich des am Hang gelegenen Pappelwäldchens sollte vermieden werden, zumal damit die vorhandene Hügelkuppe überbaut würde.

Aufgrund der durchgeführten Standortuntersuchung wurde die Sondergebietsfläche im Gewann "Härten" in Überlingen für den Neubau der "Schule Salem-College" ausgewiesen.

6. Die Flächen werden, soweit sie zur Schule gehören, als Sondergebiet "Schloßschule Spetzgart" dargestellt.

Die ausgewiesenen Flächen - einschließlich der Wohngebietsfläche - liegen im Landschaftsschutzgebiet. Im Landschaftsschutzgebiet dürfen grundsätzlich keine Bauflächen ausgewiesen werden.

Trotzdem wird an der Darstellung im Flächennutzungsplan festgehalten, da die Flächen bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1980 enthalten sind. Die Zulässigkeit der Beibehaltung dieser Ausweisung wird derzeit geprüft.

LP: Eine Erweiterung ist nicht möglich, da im rechtsgültigen Landschaftsschutzgebiet "Westliches Bodenseeufer" gelegen.

2.1.7 Ortsteil Lippertsreute

1. Ausweisung einer Wohnbaufläche im Nordwesten von Lippertsreute unterhalb der Hangabbruchkante. Für das Gebiet wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt und genehmigt. Dabei wurden angrenzende Nutzungen berücksichtigt.

Im Anschluß an das ausgewiesene Baugebiet werden Flächen gemäß Landschaftsplan für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen.

W ca. 0,96 ha (Neuausweisung)

LP: keine Bedenken

2. Ausweisung einer Wohnbaufläche im Nordwesten von Lippertsreute oberhalb der markanten Hangabbruchkante. Die nördliche Begrenzung bildet die Grenze des neu ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes "Lippertsreuter Umland". Außerdem ist von der Oberkante der Böschung im Osten mit der weithin sichtbaren Baumreihe ein deutlicher Abstand einzuhalten.

Im Anschluß an das ausgewiesene Baugebiet werden Flächen gemäß Landschaftsplan für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen.

W ca. 2,2 ha (Neuausweisung)

LP: keine Bedenken

3. Nachtrag bereits bebauter Flächen im Osten von Lippertsreute.

M ca. 0,12 ha (Nachtrag)

4. Ausweisung einer Mischbaufläche im Osten von Lippertsreute.

Im Anschluß an das ausgewiesene Baugebiet werden Flächen gemäß Landschaftsplan für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen.

M ca. 0,5 ha (Neuausweisung)

LP: Grünordnungsplan erforderlich.

Wenn Lippertsreute keine Wohnfunktion für die Kernstadt Überlingen übernimmt, sollte auf diese Fläche verzichtet werden.

5. Die vorhandene Bebauung wird als Mischgebiet nachgetragen.

M ca. 0,18 ha (Nachtrag)

6. Die durch Abrundungssatzung ausgewiesene Fläche am südlichen Ortseingang wird als Mischgebiet nachgetragen.

M ca. 0,23 ha (Nachtrag)

2.1.8 Ortsteil Nesselwangen

1. Eine Ausweisung von Bauflächen im Bereich "Fahnenösch" wird zur Zeit nicht mehr beabsichtigt. Diese Darstellung wurde bei dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zurückgestellt, weil besagte Flächen derzeit nicht erworben werden können.
2. Ausweisung einer kleineren Fläche als Reines Wohngebiet im Nordosten von Nesselwangen als Abrundung des Ortsetters. Die Flächen sind im genehmigten Bebauungsplan "Darrenösch - Erweiterung" enthalten und werden deshalb als Nachtrag dargestellt. Die noch unbebaute Fläche südlich dieser Erweiterung ist im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

W ca. 0,27 ha (Nachtrag)

LP: Grünordnungsplan erforderlich.

Die Topographie und vorhandenen Biotopstrukturen sind dabei zu beachten.

3. Ausweisung einer Wohnbaufläche südlich der Ortsdurchfahrt. Die Fläche liegt innerhalb der Abrundungssatzung. Da im Süden dieser Fläche ein Bolzplatz vorhanden ist, sollte eine Bebauung nur unter Beachtung von Schutzmaßnahmen gegenüber dem Bolzplatz erfolgen oder aber der Bolzplatz sollte an einen anderen Ort verlegt werden.

W ca. 0,63 ha (Neuausweisung)

LP: keine Bedenken

4. Nachtrag einer bereits bebauten Fläche als Mischgebiet

M ca. 0,12 ha (Nachtrag)

5. Ausweisung einer Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand ("Priel"). Gegenüber dem 1. Entwurf wurde die südliche, in den Landschaftsraum hineinragende Spitze zurückgenommen. Vorgesehen ist die Ausweisung einer Baureihe für den örtlichen Bedarf. Die südliche Grenze der Fläche wird durch die Trasse des vorhandenen Kanals bestimmt. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die bebauten Grundstücke im Norden.

Südlich des Baugebietes werden längs der Gewässer gemäß Landschaftsplan Flächen für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen.

W ca. 1,9 ha (Neuausweisung)

- Ausweisung eines Gewässerrandstreifens (Schutzstreifen) längs des Langenbaches. Die ca. 5 - 20 m breiten Flächen werden als Ausgleichsflächen im Sinne von § 8a BNatSchG vorgesehen (sh. auch Ausweisung auf der Gemarkung Bonndorf).

2.1.9 Ortsteil Nußdorf

Im Stadtteil Nußdorf ist wegen der Landschaftsschutzgebiete, die größtenteils bis an die bestehende Wohnbebauung herangeführt werden, eine ergänzende Ausweisung von weiteren flächenhaften Baugebieten nicht möglich.

Lediglich im Südosten nördlich der Bahnlinie waren noch Flächen vorhanden, die einer Bebauung zugeführt werden können, wobei diese aufgrund der tangierenden Bahnlinie jedoch für eine Bebauung nicht besonders geeignet waren.

Eine Bebauung der Flächen zwischen dem Ortsteil von Nußdorf und den gewerblichen Bauflächen der Gemarkung Überlingen sollte vermieden werden, um hier eine Grünstreifen dauerhaft zu erhalten (Regionaler Grünzug).

1. Ausweisung einer Wohnbaufläche südöstlich des Friedhofes für den örtlichen Bedarf. Die Fläche lag ursprünglich im Landschaftsschutzgebiet. Es wurde in diesem Bereich reduziert. Dafür sind die Flächen bis zur Bahnlinie in das Landschaftsschutzgebiet aufgenommen worden. Das Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsgrenze ist abgeschlossen.

W ca. 0,65 ha (Neuausweisung)

2. Infolge des Baues der Anschlußstelle "Alt Birnau" entfällt der bestehende Anschluß.
Damit kann der Ortskern von Nußdorf vom Durchgangsverkehr freigehalten werden.
Der aufgehobene Verkehrsknoten wird rekultiviert.
3. Westlich des Schwimmbades wird eine Wohnbaufläche gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Nußdorf-Süd" nachgetragen und die Uferzone als Grünfläche dargestellt. Bisher waren diese Flächen als Sondergebiet ausgewiesen.

2.2 Gemeinde Owingen mit Ortsteilen

2.2.1 Kernort Owingen

1. Übernahme der in der rechtsgültigen 8. Änderung ausgewiesenen Wohnbaufläche

Nördlich des Baugebietes werden Flächen gemäß Landschaftsplan für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen.

W ca. 2,2 ha (Übernahme)

2. Änderung der bisher als Grünfläche - Sonderkultur ausgewiesenen Fläche in Wohnbaufläche

W ca. 0,3 ha (Änderung/ Neuausweisung)

3. Änderung der bisher als Gemeinbedarf ausgewiesenen Fläche in Wohnbaufläche

W ca. 0,36 ha (Umnutzung)

4. Änderung der bisher als Gemeinbedarf ausgewiesenen Fläche als Wohnbaufläche

W ca. 0,15 ha (Umnutzung)

5. Änderung der bisher nicht ausgewiesenen Flächen bei der Kirche in Gemeinbedarfsfläche.

Gem. ca. 0,58 ha (Änderung/ Neuausweisung)

6. Nachtrag einer größtenteils bereits bebauten Wohnbaufläche westlich angrenzend an das als geplant dargestellte Baugebiet "Mehnewang" welches gemäß der genehmigten 9. Änderung des FNP nachrichtlich übernommen wurde.

W ca. 0,46 ha (Nachtrag)

7. Nachtrag einer bereits bebauten Gewerbefläche im Gewann "Sägenacker" unter Freihaltung der angrenzenden Böschung

GE ca. 0,25 ha (Nachtrag)

8. Erweiterung des im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Gewerbegebietes im Bereich B-Plan "Mahlerbreite II" in Richtung Süden. Die Erschließung der Erweiterungsfläche soll über das Firmengelände zur L 205 erfolgen.

Südöstlich des Gewerbegebietes werden Flächen für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen.

GE - Erw. ca. 2,4 ha (Erweiterung/ Neuausweisung)

9. Das bisher als 'Versorgungsfläche' ausgewiesene Grundstück mit dem Bauhof wird dem Mischgebiet zugeordnet. Der Bauhof bleibt bestehen.

M ca. 0,15 ha (Änderung)

10. Der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (5.Änd.) als geplante Grünfläche ausgewiesene Golfplatz Lugenhof wird als Bestand nachgetragen.
11. Ausweisung einer Grünfläche für Dauerkleingärten. Zum Mühlbach ist ein Bachrandstreifen (Gewässerschutzstreifen) mit 5 - 10 m nach Vorgabe der Naturschutzbehörde einzuhalten. Angrenzendes § 24a - Biotop (naturnaher Bachlauf) ist zu erhalten. Eingrünungsmaßnahmen sind durchzuführen. Die Bebauung ist zu beschränken.
Es ist vorgesehen mit einem Bebauungsplan die Nutzung, Gestaltung und Eingrünung des Gebietes zu ordnen.

Grünfläche - Kleingärten ca. 0,9 ha (Neuausweisung)

2.2.2 Ortsteil Billafingen

1. Rücknahme der im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche im Bereich der bestehenden Böschung im Norden.
2. Darstellung der bisher im genehmigten Flächennutzungsplan als Grünfläche Sonderkultur ausgewiesenen Fläche gemäß Bestand in landwirtschaftliche Nutzfläche (Sonderkulturen vorhanden) ohne besondere Kennzeichnung
3. Wiederaufnahme einer gemäß der rechtsgültigen 8. Änderung entfallenen Wohnbaufläche. Diese wird jedoch im Norden zugunsten einer größeren Freifläche zurückgenommen und im Süden an das bestehende Wohngebiet "Altehof" angeschlossen.

W ca. 1,33 ha (Wiederaufnahme/ Neuausweisung)

4. Ausweisung einer kleinen Wohnbaufläche und Mischbaufläche zur Abrundung des östlichen Ortsrandes angrenzend an die bereits bestehende Wohnbaufläche im Gewann "Hofacker" und nördlich des Mühlenweges.

W ca. 0,18 ha (Neuausweisung)

M ca. 0,13 ha (Neuausweisung)

5. Änderung einer Teilfläche des bisher als Grünfläche - Parkanlage ausgewiesenen Bereiches in Wohnbaufläche. Der Garten mit dem Schloß als Herrenhaus ist in das Denkmalsbuch nach dem badischen Landesgesetz zum Schutz der Kulturdenkmale eingetragen. In Absprache mit dem Landesdenkmalamt wird eine Fläche von ca. 70 ar für eine Wohnbebauung ausgewiesen. Die verbleibende Gartenfläche und das Schloß werden dauerhaft erhalten.

W ca. 0,70 ha (Änderung)

6. Nachtrag eines bereits bebauten Grundstückes als bestehende Wohnbaufläche sowie Ausweisung der angrenzenden Fläche zur Abrundung (1 Baugrundstück) als Wohnbaufläche

W ca. 0,14 ha, Bestand: WA 0,18 ha (Nachtrag)

Eine diese zwei Grundstücke betreffende Altlast wurde gekennzeichnet.

7. Nachtrag einer bereits bebauten Mischbaufläche als Bestand sowie Ausweisung des westlich angrenzenden Grundstückes als Mischbaufläche

M ca. 0,08 ha, Bestand: M ca. 0,28 ha (Nachtrag)

Die Altlast südlich des Simonshofweges wird gekennzeichnet.

8. Nachtrag eines bebauten Grundstückes als Wohnbaufläche (Abrundung)

W ca. 0,14 ha (Nachtrag)

9. Korrektur der Lage der bestehenden Versorgungsfläche im Bereich "Galgenwiesen"

10. Nachtrag einer Wohnbaufläche gemäß genehmigter Abrundungssatzung "Hinterm Dorf". Die Fläche ist bereits bebaut.

W ca. 0,16 ha (Nachtrag)

11. Entlang des Kaisergrabens kann es zu Ausuferungen kommen. Eine räumliche Abgrenzung des möglichen Überschwemmungsgebietes kann nach Aussage des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ravensburg derzeit jedoch nicht festgelegt werden. Insofern handelt es sich bei der eingetragenen Kennzeichnung um einen Hinweis, der bezüglich der Abgrenzung noch zu überprüfen ist.

2.2.3 Ortsteil Hohenbodman

1. Rücknahme des bestehenden Mischgebietes zur Erhaltung einer Grünstreifen zwischen der bestehenden Bebauung und dem unterhalb der markanten Böschung gelegenen Sondergebiet - Erholung

M ca.0,12 ha (Rücknahme)
2. entfällt (Sonderbaufläche - Erholung)
Auf die Beibehaltung der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen, geplanten Sonderbaufläche - Erholung wird verzichtet.
3. Da die Flächen südlich der K 7770 am Ortseingang aufgrund der geplanten Wasserschutzzone II nicht realisierbar sind wird in nördlichem Anschluß an das Baugebiet Lindenöschle eine kleine Baufläche für den örtlichen Bedarf ausgewiesen. Dies ist die einzige Möglichkeit neue Wohnbauflächen in Hohenbodman ausweisen zu können.

Um Nutzungskonflikten zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Wohnbebauung vorzubeugen sind entsprechende Pufferstreifen zu berücksichtigen.

Im nordwestlichen Anschluß an das Wohngebiet und längs der K 7770 werden Flächen gemäß Landschaftsplan für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen.

W ca. 0,8 ha (Neuausweisung)

4. Ausweisung einer Mischbaufläche am nördlichen Ortsrand zur Bereitstellung von Lagerflächen für das angrenzende Baugeschäft auf Flst.-Nr. 8/3. Durch die Bereitstellung der Flächen kann die Existenz des ortsansässigen Betriebes gesichert werden.

M ca. 0,2 ha (Neuausweisung)

2.2.4 Ortsteil Taisersdorf

1. Ausweisung einer geplanten Mischbaufläche im Gewann "Auf dem Wehrle" im nördlichen Anschluß an die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Feuerwehration. Damit wird eine Möglichkeit geschaffen kleineren ortsansässigen Betrieben Bauflächen bereitstellen zu können.

M ca. 0,40 ha (Neuausweisung)

2. Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche zur Abrundung der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen bestehenden Wohnbaufläche. Die bisher oberhalb des Panoramaweges ausgewiesene Fläche kann aufgrund des ungünstigen Zuschnitts nur eingeschränkt bebaut werden.

W ca. 0,3 ha (Neuausweisung)

3. entfällt (Mischbaufläche)
Auf die Ausweisung einer Mischbaufläche unterhalb der Kapelle St. Markus wird wegen der Bedenken von Seiten des Denkmalschutzes und der Landschaftlichen Situation verzichtet.
4. Ausweisung vorhandener vereinzelter Bebauung am südlichen Ortseingang ("Unterdorf") längs der K 7788 als Mischgebiet. Neben der vorhandenen Bebauung werden kleinere Erweiterungsflächen berücksichtigt. Durch die Schließung der Baulücken kann auf die Ausweisung neuer Flächen an anderer Stelle verzichtet werden.

M ca. 1,06 (Nachtrag)

5. Erweiterung der Mischbaufläche am nördlichen Ortsrand für den örtlichen Bedarf. Biotop im Osten ist zu beachten.

M ca. 0,47 (Erweiterung/ Neuausweisung)

2.3 Gemeinde Sipplingen

Eine Neuausweisung von Bauflächen in Sipplingen ist aufgrund der angrenzenden Landschaftsschutzgebiete nicht möglich.

Die einzige größere unbebaute Fläche im Westen ist bereits im rechts-gültigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche (Gewann: Hohfelser) ausgewiesen.

Es werden Nachträge bzw. Änderungen der ausgewiesenen Nutzungsarten gemäß dem Bestand bzw. der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne vorgenommen.

1. Die bebaute Fläche "Leimacker-Horn" wird als Bestand nachgetragen.
2. Standort des neuen Kindergartens wird als "Fläche für Gemeinbedarf" nachgetragen.
3. Die bebaute Fläche am nordwestlichen Ortsrand (Bebauungsplan "Obere Neusatz-Schallenberg") wird als Wohngebiet nachgetragen ebenso wie die ausgewiesenen Grünflächen.
4. Im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Ostlandstraße" werden auch die bisher als M ausgewiesenen westlichen Bereiche als W ausgewiesen.
5. Im Bereich der in Aufstellung befindlichen Änderung des Bebauungsplanes "Bütze-Priel" werden die Flächen als Mischgebiet ausgewiesen (vorhandener KFZ-Betrieb).
6. Der bebaute Streifen längs der B 31 am östlichen Ortsrand wird als Wohngebiet nachgetragen.
7. Die Abgrenzung des unter Denkmalschutz gemäß § 19 DSchG stehenden Ortskerns wird nachgetragen.

3.0 FLÄCHENBILANZ

In der Flächenbilanz wurden die geplanten, neu auszuweisenden Bauflächen und die noch zur Verfügung stehenden Bauflächen innerhalb der bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen und der Bebauungspläne erfaßt.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen wurden unbebaute Flächen angerechnet, wenn die Baugebiete nicht zu min. 80% aufgefüllt sind.

Bei den anzurechnenden Flächen wurden die vorgesehenen Umwidmungen bereits berücksichtigt.

In der Rubrik 3 - neu auszuweisende Flächen - beziehen sich die angegebenen Nummern auf die Änderungsnummern im Plan und im Erläuterungstext, Ziff. 2.1 - 2.3.

Die erfaßten Flächen stellen somit die derzeit insgesamt noch verfügbaren, d.h. unbebauten Wohn- und Mischbauflächen dar.

Bei den Gewerbeflächen von Überlingen wird unterschieden zwischen der planungsrechtlichen Verfügbarkeit (d.h. noch unbebauten Flächen) und der tatsächlichen Verfügbarkeit (Besitz- und Vertragsverhältnisse) der Flächen. In den folgenden Tabellen sind für Überlingen in Anbetracht der besonderen Situation die tatsächlich verfügbaren Gewerbeflächen zusammengestellt. Dies erfolgte auf der Grundlage der unter Ziff. 1.4 dargelegten Bedingungen.

Wohnbauflächen

Im gesamten Verwaltungsraum sind ca. 62,6 ha, unter Einbeziehung des hälftigen Ansatzes der Mischbauflächen ca. 65,2 ha ausgewiesen. Bei 26.585 Einwohnern (1996) im Verwaltungsraum ergibt dies einen Wert von ca. 24,6 ha Wohnbaufläche je 10.000 Einwohner. Die besondere Lage im Uferbereich ist damit berücksichtigt.

Gewerbliche Baufläche

Im gesamten Verwaltungsraum sind ca. 30,5 ha, unter Einbeziehung des hälftigen Ansatzes der Mischbauflächen ca. 33,1 ha ausgewiesen. Dies ergibt einen Wert von ca. 12,5 ha Gewerbliche Baufläche je 10.000 Einwohner.

3.1 Stadt Überlingen mit Ortsteilen

Zusammenstellung der im folgenden differenziert aufgeführten Flächen unter Einbeziehung der "Noch verfügbaren Flächen - im Bereich von Bauungsplänen", "Noch verfügbaren Flächen - im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesen" sowie der "Neu auszuweisenden Flächen".

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| - Überlingen Stadt | 0,83 | 22,15 | 7,5 | 10,06 | 8,53 |
| - Andelshofen | | 0,7 | | | |
| - Bambergen | | 3,38 | | (11,09) | 0,5 |
| - Bonndorf | 0,65 | 3,44 | | | |
| - Deisendorf | | 3,8 | | | |
| - Ernatsreute | | 0,58 | | | |
| - Hödingen | | 3,51 | | | |
| - Lippertsreute | 0,5 | 3,66 | | | |
| - Nesselwangen | | 3,9 | | | |
| - Nußdorf | | 1,15 | | | |
| Gesamtsumm | 1,98 | 46,27 | 7,5 | 21,15 | 8,53 |

Wohn- und Mischbauflächen gesamt = 48,3 ha

Ausgewiesene Bauflächen im Vergleich zu den Richtwerten des Regionalplanes

Bauflächen Mischgebiete und Wohngebiete

| | |
|--|------------------------|
| Einwohnerzahl (Überlingen mit OT) | : 20.635 EW |
| Verfügbare Bauflächen (M +W) gesamt | : ca. 48 ha |
| Verfügbare Bauflächen (M + W) je 10.000 EW | : 23,3 ha/10.000 EW |
| Bedarf gemäß Regionalplan (Ziff. 2.3.2) | : 15 - 30 ha/10.000 EW |

Bauflächen Gewerbegebiete

| | |
|---|---------------------------|
| Einwohnerzahl (Überlingen mit OT) | : 20.635 EW |
| Verfügbare Bauflächen (G) gesamt | : ca. 21 ha |
| Verfügbare Bauflächen (G) je 10.000 EW | : 10,2 ha/10.000 EW |
| Bedarf gemäß Regionalplan (Ziff. 2.3.2) | : 5,0 - 15,0 ha/10.000 EW |

3.1.1 Kernstadt Überlingen

1. Noch verfügbare Flächen - im Bereich von Bebauungsplänen
(inkl. Änderungen, Stand April 1992)

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| 1.1 "Oberried IV" (A+B) | | | | 1,4 | |
| 1.2 "Wiedholz"- Teiländ. | | 0,8 | | | |
| 1.3 "Goldbacher Straße" (Nr. 24) | | 0,82 | | | |
| | | 1,62 | | 1,4 | |

2. Noch verfügbare Flächen - im FNP bereits ausgewiesen
(inkl. Änderungen)

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| 2.1 "Schättlisberg" (Nr.1) | | 9,0 | | | 1,9 |
| 2.2 "Unter u. Oberer Härten" (2) | | 2,1 | 0,7 | | |
| 2.3 "Fliegenberg" (Nr.11) | | | | | 1,43 |
| 2.4 "Flinkern" (südl. Nr. 8) | | 0,4 | | | |
| 2.5 "Zimmerwies" (Nr. 30) | | | | | 0,60 |
| | | 11,5 | 0,7 | | 3,93 |

3. Neu auszuweisende Flächen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| 3.1 "Unterer Härten" (Nr. 2) | | | 3,8 | | |
| 3.2 südl. "Max-Bommer-Weg" (5) | | 1,13 | | | |
| 3.3 südl. "Oberried" (Nr. 6) | | | 1,3 | | 4,6 |
| 3.4 "Flinkern" (Nr. 8) | | 7,9 | | | |
| 3.5 "Fliegenberg" (Nr. 11) | | | 0,7 | | |
| 3.6 nördl. "Nußdorfer Str."(Nr. 15) | 0,83 | | | | |
| 3.7 westl. Nußdorf (Nr. 26) | | | | 1,56 | |
| 3.8 nördl. "Oberried" (Nr. 29) | | | 1,0 | 7,1 | |
| | 0,83 | 9,03 | 6,8 | 8,66 | 4,6 |

| | | | | | |
|--------|------|-------|-----|-------|------|
| Gesamt | 0,83 | 22,15 | 7,5 | 10,06 | 8,53 |
|--------|------|-------|-----|-------|------|

Wohn- und Mischbaufläche gesamt = ca. 22,98 ha

Andelshofen

1. Noch verfügbare Flächen - im Bereich von Bebauungsplänen,
Stand April 1992

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| | | | | | |

2. Noch verfügbare Flächen - im FNP bereits ausgewiesen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| | | | | | |

3. Neu auszuweisende Flächen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|-------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| 3.1 (Nr. 1) | | 0,7 | | | |
| | | 0,7 | | | |

| | | | | | |
|--------|--|-----|--|--|--|
| Gesamt | | 0,7 | | | |
|--------|--|-----|--|--|--|

Wohn- und Mischbaufläche gesamt = ca. 0,7 ha

3.1.2 Ortsteil Bambergen

1. Noch verfügbare Flächen - im Bereich von Bebauungsplänen,
Stand April 1992

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| | | | | | |

2. Noch verfügbare Flächen - im FNP bereits ausgewiesen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| | | | | | |

3. Neu auszuweisende Flächen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| 3.1 (Nr. 2) | | 2,9 | | | 0,5 |
| 3.2 "Langäcker" (Nr. 3) | | | | 11,09 | |
| 3.3 (Nr. 4) | | 0,48 | | | |
| | | 3,38 | | 11,09 | 0,5 |

| | | | | | |
|--------|--|------|--|-------|-----|
| Gesamt | | 3,38 | | 11,09 | 0,5 |
|--------|--|------|--|-------|-----|

Wohn- und Mischbaufläche gesamt = ca. 3,38 ha

3.1.3 Ortsteil Bonndorf

1. Noch verfügbare Flächen - im Bereich von Bebauungsplänen, Stand April 1992)

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| 1.1 "Bonndorf Ost" | | 0,5 | | | |
| 1.2 Bonndorf "Brühl" | | 0,13 | | | |
| | | 0,63 | | | |

2. Noch verfügbare Flächen - im FNP bereits ausgewiesen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| | | | | | |

3. Neu auszuweisende Flächen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| 3.1 (Nr. 1) | 0,65 | | | | |
| 3.2 (Nr. 2) | | 0,45 | | | |
| 3.3 (Nr. 6) | | 2,36 | | | |
| | 0,65 | 2,81 | | | |
| Gesamt | 0,65 | 3,44 | | | |

Wohn- und Mischbaufläche gesamt = ca. 4,09 ha

3.1.4 Ortsteil Deisendorf

1. Noch verfügbare Flächen - im Bereich von Bebauungsplänen,
Stand April 1992

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| 1.1 "Dorfhalde" (Nr. 4 + 5) | | 1,0 | | | |
| | | 1,0 | | | |

2. Noch verfügbare Flächen - im FNP bereits ausgewiesen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| | | | | | |

3. Neu auszuweisende Flächen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| 3.1 (Nr. 3) | | 2,8 | | | |
| | | 2,8 | | | |

| | | | | | |
|--------|--|-----|--|--|--|
| Gesamt | | 3,8 | | | |
|--------|--|-----|--|--|--|

Wohn- und Mischbaufläche gesamt = ca. 3,8 ha

3.1.5 Ortsteil Ernatsreute

1. Noch verfügbare Flächen - im Bereich von Bebauungsplänen,
Stand April 1992

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| | | | | | |

2. Noch verfügbare Flächen - im FNP bereits ausgewiesen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| | | | | | |

3. Neu auszuweisende Flächen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| | | 0,58 | | | |
| Bereich Reiterhof (Nr. 1) | | 0,58 | | | |

Wohn- und Mischbaufläche gesamt = ca. 0,58 ha

3.1.6 Ortsteil Hödingen

1. Noch verfügbare Flächen - im Bereich von Bebauungsplänen,
Stand April 1992

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| 1.1 Hödingen "Süd" | | 2,0 | | | |
| 1.2 (Nr. 2) | | 0,63 | | | |
| | | 2,63 | | | |

2. Noch verfügbare Flächen - im FNP bereits ausgewiesen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| 2.1 südl. B-Plan "Hödingen Nord" | | 0,3 | | | |
| | | 0,3 | | | |

3. Neu auszuweisende Flächen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| 3.1 (Nr. 3) | | 0,58 | | | |
| | | 0,58 | | | |

| | | | | | |
|--------|--|------|--|--|--|
| Gesamt | | 3,51 | | | |
|--------|--|------|--|--|--|

Wohn- und Mischbaufläche gesamt = ca. 3,51 ha

3.1.7 Ortsteil Lippertsreute

1. Noch verfügbare Flächen - im Bereich von Bebauungsplänen,
Stand April 1992

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| 1.1 "Lettenäckern" | 0,5 | | | | |
| | 0,5 | | | | |

2. Noch verfügbare Flächen - im FNP bereits ausgewiesen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| | | | | | |

3. Neu auszuweisende Flächen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| 3.1 (Nr. 1) | | 0,96 | | | |
| 3.2 (Nr. 2) | | 2,2 | | | |
| 3.3 (Nr. 4) | | 0,5 | | | |
| | | 3,66 | | | |
| Gesamt | 0,5 | 3,66 | | | |

Wohn- und Mischbaufläche gesamt = ca. 4,16 ha

3.1.8 Ortsteil Nesselwangen

1. Noch verfügbare Flächen - im Bereich von Bebauungsplänen,
Stand April 1992

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| 1.1 "Darrenösch" | | 0,8 | | | |
| 1.2 "Darrenösch - Erweiterung" | | 0,27 | | | |
| | | 1,07 | | | |

2. Noch verfügbare Flächen - im FNP bereits ausgewiesen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| 2.1 östl. B-Plan "Darrenösch" | | 0,3 | | | |
| | | 0,3 | | | |

3. Neu auszuweisende Flächen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|-------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| 3.1 (Nr. 3) | | 0,63 | | | |
| 3.2 (Nr. 5) | | 1,9 | | | |
| | | 2,53 | | | |

| | | | | | |
|--------|--|-----|--|--|--|
| Gesamt | | 3,9 | | | |
|--------|--|-----|--|--|--|

Wohn- und Mischbaufläche gesamt = ca. 3,9 ha

3.1.9 Ortsteil Nußdorf

1. Noch verfügbare Flächen - im Bereich von Bebauungsplänen,
Stand April 1992

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|---------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| 1.1 "Gackler" | | 0,5 | | | |
| | | 0,5 | | | |

2. Noch verfügbare Flächen - im FNP bereits ausgewiesen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| | | | | | |

3. Neu auszuweisende Flächen

| Nr. Bebauungsplan | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| 3.1 (Nr. 1) | | 0,65 | | | |

| | | | | | |
|--------|--|------|--|--|--|
| Gesamt | | 1,15 | | | |
|--------|--|------|--|--|--|

Wohn- und Mischbaufläche gesamt = ca. 1,15 ha

3.2 Gemeinde Owingen mit Ortsteilen

Zusammenstellung der im folgenden differenziert aufgeführten Flächen unter Einbeziehung der "Noch verfügbaren Flächen - im Bereich von Bauungsplänen", "Noch verfügbare Flächen - im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesen" sowie der "Neu auszuweisenden Flächen".

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| - Kernort Owingen | | 6,01 | | 8,75 | 0,58 |
| - OT Billafingen | 0,21 | 3,55 | | | |
| - OT Hohenbodman | 0,20 | 1,48 | | | 0,30 |
| - OT Taisersdorf | 2,71 | 1,57 | | | |
| Gesamtsumme | 3,12 | 12,61 | | 8,75 | 0,88 |

Wohn- und Mischbauflächen gesamt = ca. 15,73 ha

3.2.1 Kernort Owingen

1. Noch verfügbare Flächen - im Bereich von Bebauungsplänen
(inkl. Änderungen, Stand April 1992)

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| 1.1 "Henkerberg" | | | | 3,50 | |
| | | | | 3,50 | |

2. Noch verfügbare Flächen - im FNP bereits ausgewiesen
(inkl. Änderungen)

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| 2.1 "Henkerberg" | | | | 2,00 | |
| 2.2 "Mahlerbreite" | | | | 0,85 | |
| 2.3 "Bergösch" (Nr. 1) | | 2,20 | | | |
| 2.4 "Kirchfeld" (Nr. 3) | | 0,36 | | | |
| 2.5 bei Kindergarten (Nr. 4) | | 0,15 | | | |
| 2.6 "Mehnewang" | | 3,00 | | | |
| | | 5,71 | | 2,85 | |

3. Neu auszuweisende Flächen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| 3.1 "Hinter den Gärten"(Nr. 2) | | 0,30 | | | |
| 3.2 "Pfaffenhofen" (Nr. 5) | | | | | 0,58 |
| 3.3 "Mahlerbreite" (Nr. 8) | | | | 2,40 | |
| | | 0,30 | | 2,40 | 0,58 |
| Gesamt | | 6,01 | | 8,75 | 0,58 |

Wohn- und Mischbaufläche gesamt = ca. 6,01 ha

3.2.2 Ortsteil Billafingen

1. Noch verfügbare Flächen - im Bereich von Bebauungsplänen
Stand April 1992

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| 1.1 "Billafingen Ost" | | 1,20 | | | |
| | | 1,20 | | | |

2. Noch verfügbare Flächen - im FNP bereits ausgewiesen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| | | | | | |

3. Neu auszuweisende Flächen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| 3.1 "Hinterm Dorf" (Nr. 3) | | 1,33 | | | |
| 3.2 "Hofacker" (Nr. 4) | 0,13 | 0,18 | | | |
| 3.3 "Schloßgarten" (Parkanlage Nr. 5) | | 0,70 | | | |
| 3.4 Simonshofweg (Nr. 6) | | 0,14 | | | |
| 3.5 "Leimacker" (Nr. 7) | 0,08 | | | | |
| | 0,21 | 2,35 | | | |

| | | | | | |
|--------|------|------|--|--|--|
| Gesamt | 0,21 | 3,55 | | | |
|--------|------|------|--|--|--|

Wohn- und Mischbaufläche gesamt = ca. 3,76 ha

3.2.3 Ortsteil Hohenbodman

1. Noch verfügbare Flächen - im Bereich von Bebauungsplänen,
Stand April 1992

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| 1.1 "Lindenöschle" | | 0,68 | | | 0,30 |
| | | 0,68 | | | 0,30 |

2. Noch verfügbare Flächen - im FNP bereits ausgewiesen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| | | | | | |
| | | | | | |

3. Neu auszuweisende Flächen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| 3.1 Erw. Lindenöschle (Nr. 3) | | 0,80 | | | |
| 3.2 (Nr. 4) | 0,2 | | | | |
| | 0,2 | 0,80 | | | |

| | | | | | |
|--------|-----|------|--|--|------|
| Gesamt | 0,2 | 1,48 | | | 0,30 |
|--------|-----|------|--|--|------|

Wohn- und Mischbaufläche gesamt = ca. 1,68 ha

3.2.4 Ortsteil Taisersdorf

1. Noch verfügbare Flächen - im Bereich von Bebauungsplänen,
(Stand April 1992)

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| 1.1 "Hirtengärten - Hasenacker" | 0,50 | | | | |
| 1.2 "Steinweg" | 0,72 | | | | |
| 1.3 "Hasenacker - Halden" | | 0,77 | | | |
| | 1,22 | 0,77 | | | |

2. Noch verfügbare Flächen - im FNP bereits ausgewiesen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| 2.1 oberhalb Panoramaweg | | 0,5 | | | |
| 2.2 "Hirtengärten" | 0,62 | | | | |
| | 0,62 | 0,5 | | | |

3. Neu auszuweisende Flächen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| 3.1 "Auf dem Wehrle" (Nr. 1) | 0,40 | | | | |
| 3.2 "Auf dem Wehrle" (Nr. 2) | | 0,30 | | | |
| 3.4 nördlicher Ortsrand (Nr. 5) | 0,47 | | | | |
| | 0,87 | 0,30 | | | |

| | | | | | |
|--|------|------|--|--|--|
| | 2,71 | 1,57 | | | |
|--|------|------|--|--|--|

Wohn- und Mischbaufläche gesamt = ca. 4,28 ha

3.3 Gemeinde Sipplingen

Zusammenstellung der im folgenden differenziert aufgeführten Flächen unter Einbeziehung der "Noch verfügbaren Flächen - im Bereich von Bebauungsplänen", "Noch verfügbare Flächen - im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesen" sowie der "Neu auszuweisenden Flächen".

| Nr. Bebauungsplan | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| Sipplingen 1. - 3. | | 3,7 | | 0,6 | |
| Gesamtsumme | | 3,7 | | 0,6 | |

Wohn- und Mischbauflächen gesamt = ca. 3,7 ha

Gemeinde Sipplingen

1. Noch verfügbare Flächen - im Bereich von Bebauungsplänen,
(Stand April 1992)

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| 1.1 "Leimacker Horn" | | 1,0 | | | |
| 1.2 "Längerach I + II" | | | | 0,6 | |
| | | 1,0 | | 0,6 | |

2. Noch verfügbare Flächen - im FNP bereits ausgewiesen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| 2.1 "Hohfelser" | | 2,7 | | | |
| | | 2,7 | | | |

3. Neu auszuweisende Flächen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemein- bedarf |
|--|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| | | | | | |