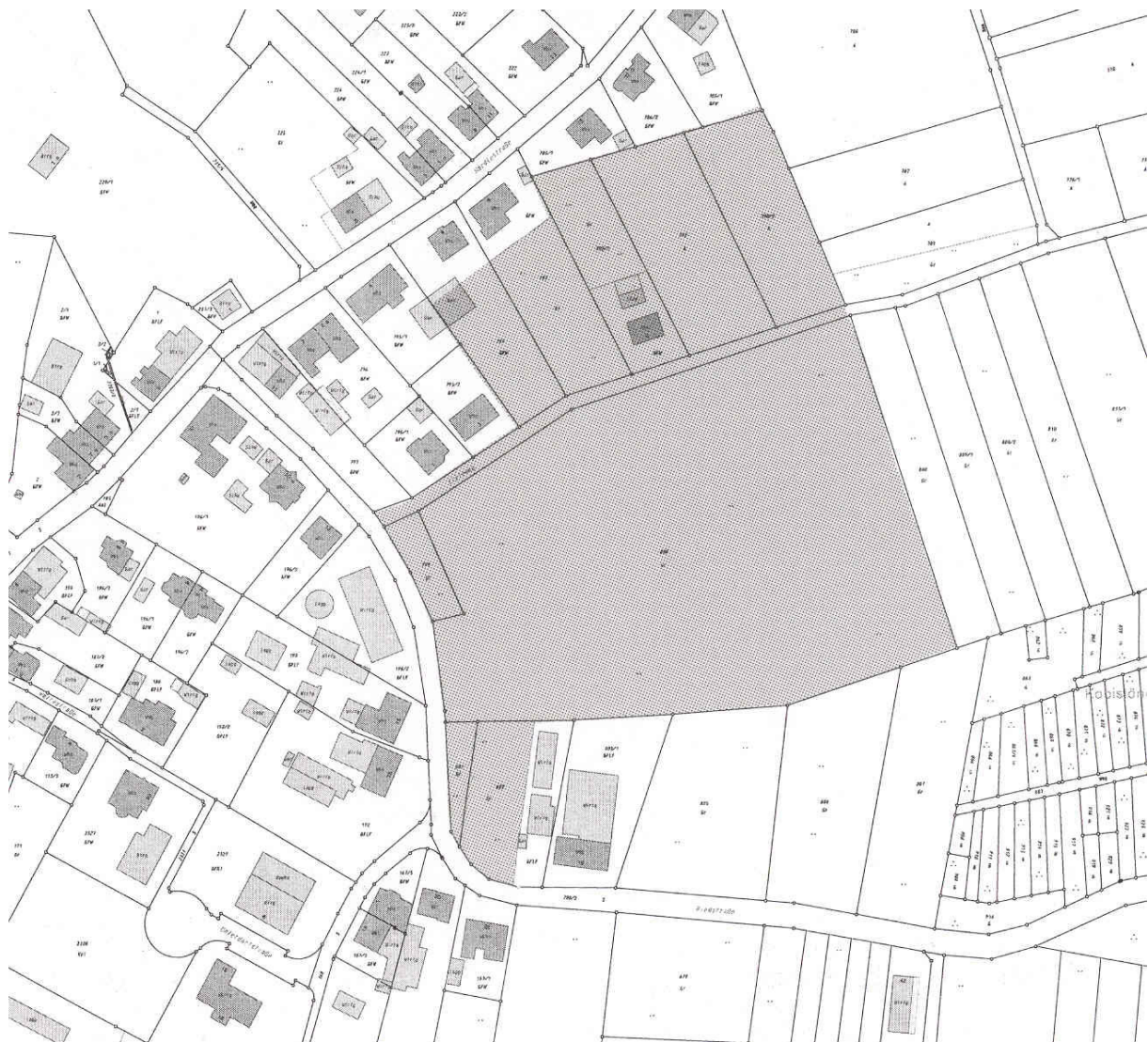


C - 2 – Ausweisung eines neuen Baugebiets - TIEFEWEG



Übersichtsplan „Tiefeweg“, o.M.

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen wird zum aktuellen Zeitpunkt fortgeschrieben. Zieljahr ist das Jahr 2020. Zum Flächennutzungsplan gehört ein Umweltbericht (derzeit noch in Bearbeitung). Grundlage dieses Umweltberichts ist die Erläuterung und Überprüfung von geplanten Flächen im Rahmen von Umweltsteckbriefen. Auf Überlinger Gemarkung wurden zu den Flächen „Tiefeweg“ und „Stöckle“ Umweltsteckbriefe (s. Anlage) erarbeitet; beide Flächen werden im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen dargestellt.

Bestand: Lage – Umgebungsnutzung - Erschließung – Grün

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Überlingen. Es grenzt im Süden an Grünland und einen Pferdehof, im Westen an die Riedstraße, die Zufahrt zum Handwerkerhof und landwirtschaftliche Betriebe und im Norden an bestehende Bebauung mit großzügigen Gartenflächen und Streuobstwiesen. Im Osten schließen sich Pferdeweiden und Feuchtwiesen an.

Das Gebiet würde in der dargestellten Abgrenzung eine Gesamtfläche von ca. 30.600 m² aufweisen.

Die Erschließung könnte über die bestehende Riedstraße und einen ausgebauten Tiefeweg erfolgen.

Aufgrund des hohen Eingriffs in die bestehenden Streuobst- bzw. Feuchtwiesen muss hier ein großer Ausgleich erfolgen; allein der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden beträgt ca. 1,8 ha. Um den durch die Bebauung beeinträchtigten Ortsrand wiederherzustellen, sollte eine Eingrünung des „neuen“ Ortsrandes in Form von Baum- und Heckenpflanzungen vorgenommen werden.

Wie in der Bewertung des Umweltsteckbriefs dargestellt, wird eine mögliche Bebauung des Gebiets „Tiefeweg“ eher negativ bewertet:

- Verlust von hochwertigen Böden für die Landwirtschaft
- möglicher Konflikt mit bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben
- Verlust von Streuobstwiesen und Feuchtwiesen als hochwertigen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- Auswirkungen auf das Grundwasser
- Beeinträchtigung des Tiefebachs

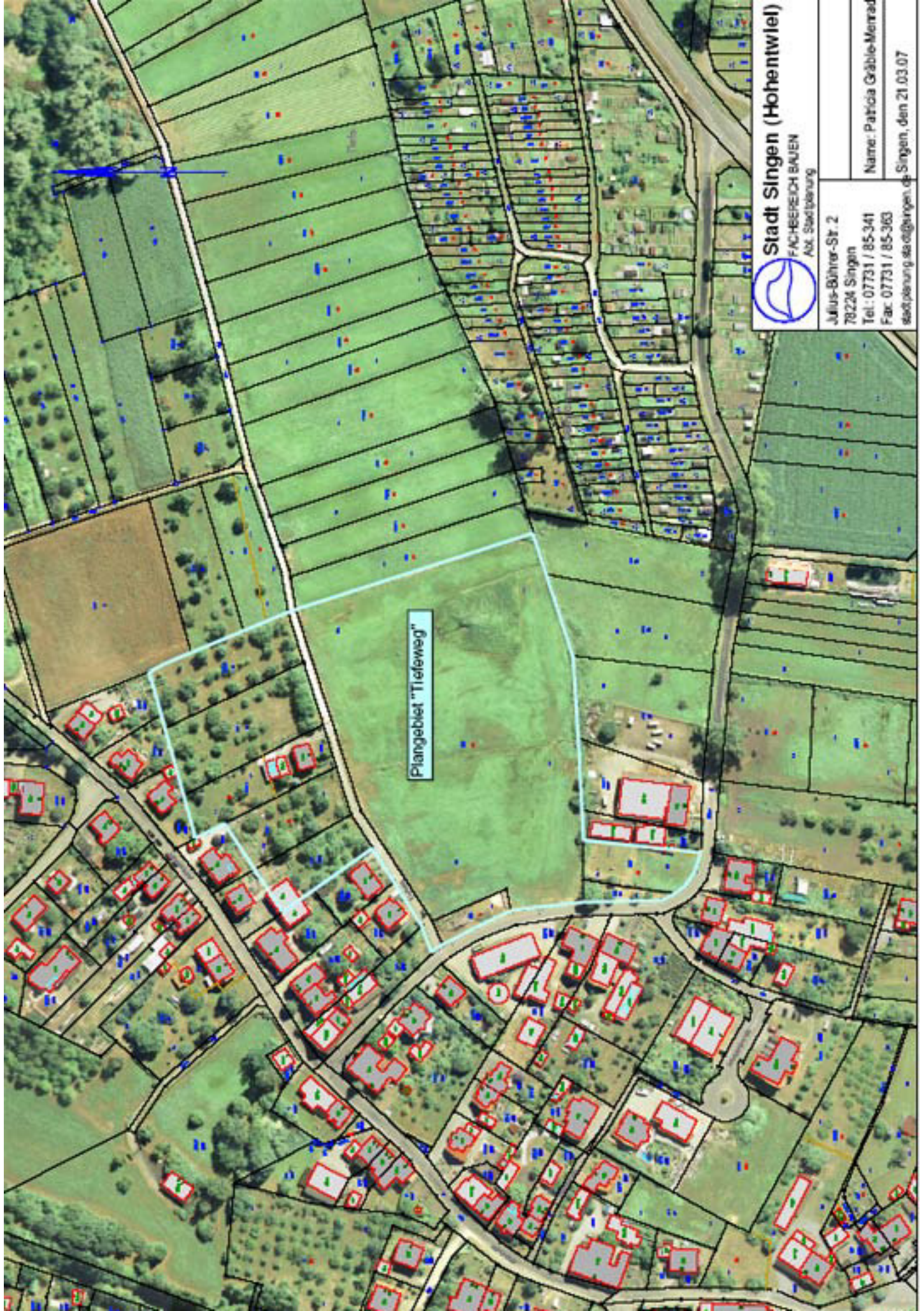
Aufgrund der hohen Bedeutung der ökologischen Zusammenhänge und der sensiblen Lage auch in Bezug auf die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen wird im Umweltsteckbrief explizit von einem wünschenswerten Erhalt dieses Ortsrandes mit seinen Wiesen, Weiden und Streuobstwiesen gesprochen. Diese Aussage geht konform zum einen mit der Aussage der Überlinger am ersten Diskussionsabend „Ortsbild – Städtebau – Landschaft“, die diesen Ortsrand hier als „Schokoladenseite“ Überlingens bezeichnet haben. Und zum anderen ist dies ganz im Sinne des Ortschaftsrates, der den Erhalt des Ortsbildes als oberste Priorität genannt hat. Weiterhin gilt zu berücksichtigen, dass diese Bebauung nur bei Aufgabe bzw. Auslagerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere dem landwirtschaftlichen Betrieb in der Riedstraße 16, funktioniert.

Als Alternative zur Bebauung des „Tiefewegs“ bezeichnet der Umweltsteckbrief eine Innenentwicklung im Bereich der innerörtlichen Grünfläche Stöckle.

Die Entscheidung zur weiteren Planung eines der beiden Baugebiete wird nun über das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Wie bereits oben erwähnt sind beide Gebiete im Entwurf des Flächennutzungsplanes, der im Sommer 2007 in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange geht, als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Im Zuge des Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird dann entschieden werden, zu welchem Baugebiet eine weitere Planung entwickelt wird.

Vorab sind hier je Baugebiet drei bzw. zwei Varianten dargestellt, die die unterschiedlichen möglichen Abgrenzungen von Wohnbaufläche und Grünfläche aufzeigen.

Die Anzahl der möglichen Gebäude und der entsprechenden Wohneinheiten leitet sich aus Testentwürfen ab. Sie stellt lediglich einen Anhaltswert dar.



Plangebiet "Tiefweg"



Stadt Singen (Hohentwiel)

FACHBEREICH BAUEN
Abt. Stadtplanung

Julius-Bühner-Str. 2

78224 Singen

Tel.: 07731 / 85-341

Fax: 07731 / 85-363

stadtplanung@singen.de Singen, den 21.03.07

Name: Patricia Gräble-Mernd



Tiefeweg – Blick nach Westen



Landwirtschaftlicher Betrieb - Riedstraße



Riedstraße – Blick zum Tiefeweg



Riedstraße – Blick nach Norden



Tiefeweg – Gartengrundstück / Bolzplatz



Tiefeweg – Obstwiesen am Ortsrand

Tiefeweg – Variante 1

Dieses Konzept ist die Minimal-Variante. Hier wird eine straßenrandbegleitende Bebauung mit Doppelhäusern entlang der Riedstraße und dem Tiefeweg bis zum letzten bestehenden Gebäude angeboten. Der hintere Bereich der Weide und Feuchtwiese wird komplett freigehalten. Nördlich des Tiefewegs wird lediglich die vorhandene Baulücke zwischen Tiefeweg Nr. 3 und 9 und die Gartenfläche von Tiefeweg 9 in die Bebauung miteinbezogen. Das Gartengrundstück und die Streuobstwiesen östlich von Tiefeweg 9 bleiben unberührt. An der südlichen bzw. östlichen Abgrenzung des Baugebiets könnte ein großzügiger grüner Ortsrand entstehen.

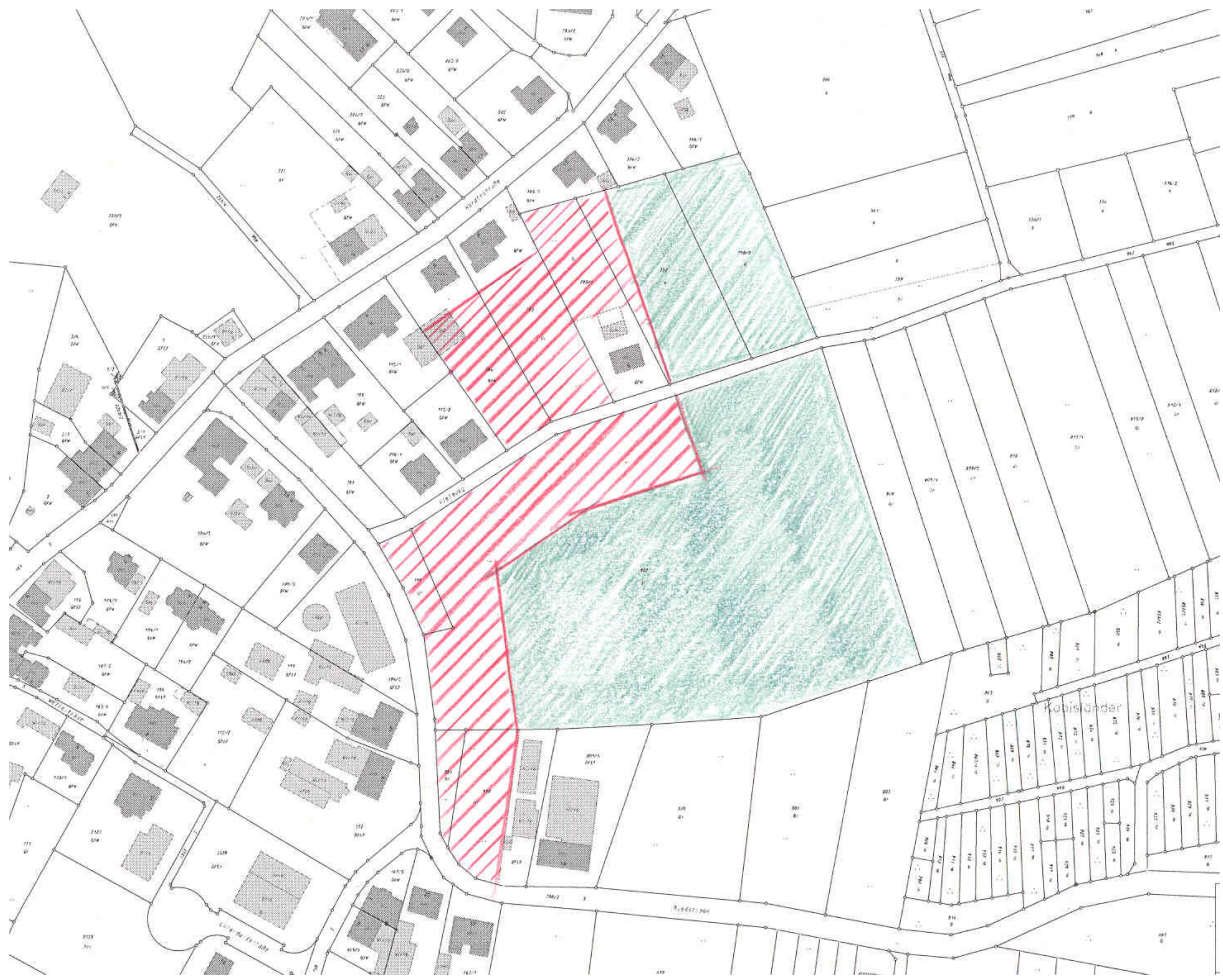
Wohnbaufläche (rote Schraffur)
Grünfläche (grüne Schraffur)

ca. 11.540 m² ca. 38 %
ca. 19.065 m² ca. 62 %

ca. 8 Doppelhäuser
ca. 5 Einzelhäuser

GESAMT 21 Gebäude a 1,5 WE

max. ca. 32 Wohneinheiten



„Tiefeweg“ – Variante 1, o.M.

Tiefweg – Variante 2

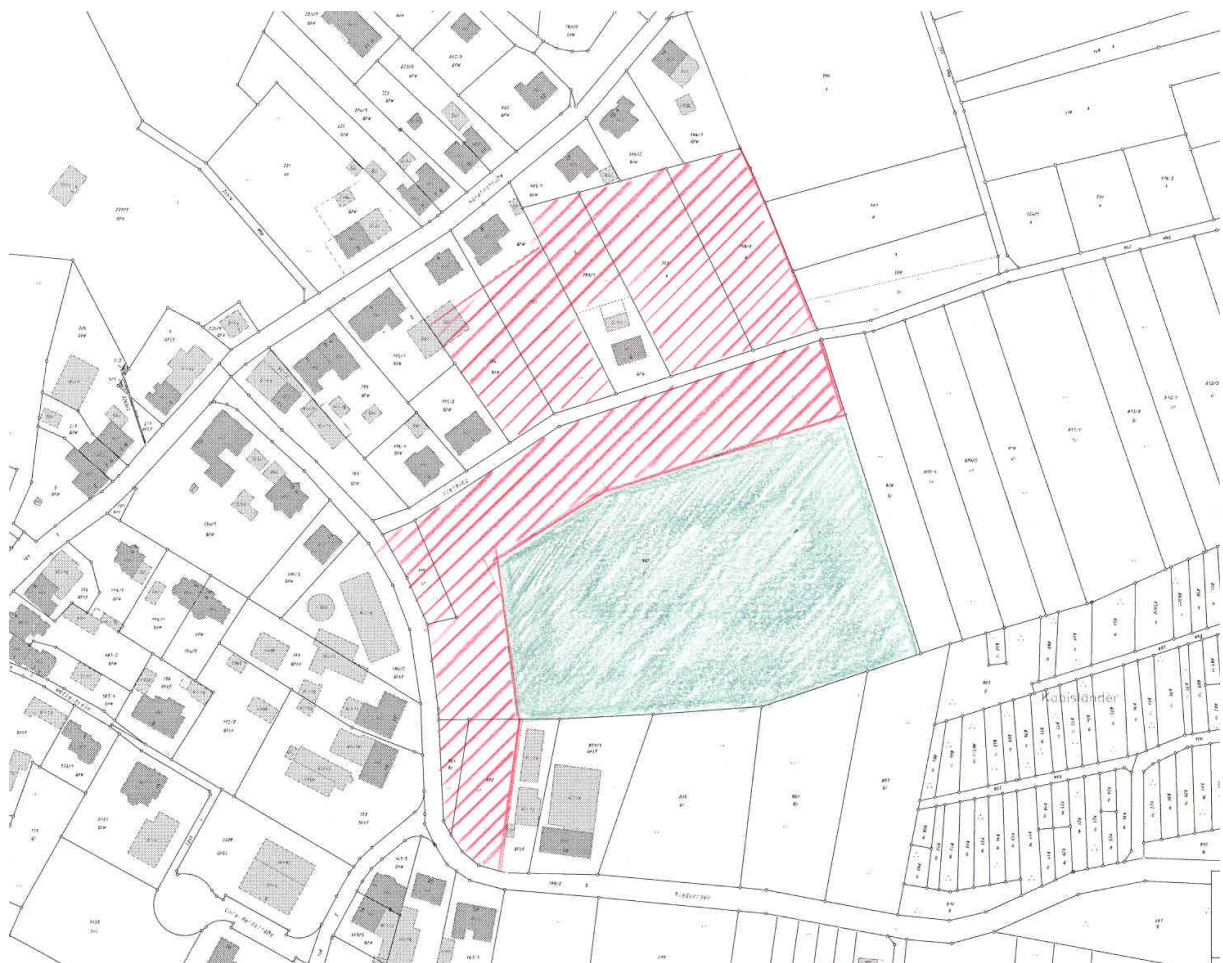
Bei dieser mittleren Variante wurde nördlich des Tiefwegs noch das östliche Gartengrundstück und die Bebauung südlich des Tiefwegs bis an den neu entstehenden östlichen Ortsrand miteinbezogen. So ist der Eingriff in die Weidefläche und Feuchtwiese südlich des Tiefwegs noch deutlich minimiert.

Wohnbaufläche (rote Schraffur)
Grünfläche (grüne Schraffur)

ca. 17.730 m² ca. 58 %
ca. 12.875 m² ca. 42 %

ca. 11 Doppelhäuser
ca. 9 Einzelhäuser

GESAMT 31 Gebäude a 1,5 WE max. ca. 47 Wohneinheiten



„Tiefweg“ – Variante 2, o.M.

Tiefeweg – Variante 3

Gegenüber der 1. und 2. Variante wurde hier die Bebauung entlang der Riedstraße um eine zweite und dritte Reihe ergänzt. Die Weidefläche und Feuchtwiese wird stärker versiegelt und somit werden zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Bei dieser Variante handelt es sich um die maximale Ausnutzung des Plangebiets an Wohnbaufläche.

Wohnbaufläche (rote Schraffur)
Grünfläche (grüne Schraffur)

ca. 21.185 m² ca. 70 %
ca. 9.420 m² ca. 30 %

ca. 9 Doppelhäuser
ca. 19 Einzelhäuser

GESAMT 37 Gebäude a 1,5 WE max. ca. 55 Wohneinheiten



„Tiefeweg“ – Variante 3, o.M.