

Begründung

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Owingen und grenzt im Norden direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Henkerberg“ an.

Es umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1,2 ha und wird begrenzt

- im Norden vom bestehenden Gewerbegebiet „Henkerberg IV“
- im Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- im Westen von der Landesstrasse L 195
- im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Im Plangebiet liegen die Grundstücke

- Fl. St. Nr. 553 –landwirtschaftliche Nutzfläche
- Fl. St. Nr. 552 / 33 – Weg
- Fl. St. Nr. 552 / 4 – Teilbereich (Weg).

Das Gebiet weist eine ausgeprägte west - ost – orientierte Hanglage mit einem Höhenunterschied von ca. 11 m auf (539,00 m ü. NN im Westen, 528,50 m ü. NN im Osten).

Die Erschließung erfolgt derzeit ausschließlich über das Straßennetz des bestehenden Gewerbegebietes „Henkerberg“.

2.0 Anlass der Planung

Das vorhandene Gewerbegebiet „Henkerberg“ ist weitgehend bebaut. Flächen für Betriebserweiterungen, Aus- und Ansiedlungen stehen nur noch sehr begrenzt zur Verfügung. Gleichzeitig ist der Erhalt und die weitere Einrichtung wohnortnaher Arbeitsplätze von erheblicher struktureller Bedeutung für die Gemeinde Owingen.

Es liegen Ansiedlungswünsche mehrerer mittelständischer Betriebe vor.

Die weitere Entwicklung gewerblicher Bauflächen in Owingen orientiert sich ausschließlich nach Süden. Im Rahmen einer Gesamtkonzeption wäre eine großzügigere Ausweisung möglich als im Plan dargestellt. Entsprechend dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll derzeit jedoch nur ein Teilbereich ausgewiesen werden. Die Planung ermöglicht jedoch die spätere Erweiterung.

3.0 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Ausweisung von Gewerbeflächen im südlichen Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet. Dadurch wird die Inanspruchnahme weiterer Ortsrandflächen vermieden, vorhandene Verkehrs- und Infrastruktureinrichtungen können mitgenutzt werden.

4.0 Vorbereitende Bauleitplanung / Einordnung in den Flächennutzungsplan

Die für die Ausweisung des Plangebietes erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist erfolgt und genehmigt. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

5.0. Planungsinhalte

Im Bebauungsplan werden ausgewiesen:

- **Gewerbegebiet (GE)** gem. § 8 BauNVO
- **Straßenverkehrsflächen** gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für die erforderliche Erschließungsstrasse
- **Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15. BauGB für die Gestaltung des Ortsrandes im Westen des Plangebietes und zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft,
- **Flächen für die Wasserwirtschaft** (Regenwasser-Retentions- und Versickerungsflächen) gem. § 9 (1) Nr. 16. BauGB
- **Pflanzung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Nr. 25a BauGB) für im Bebauungsplan festgesetzte Flächen und Standorte.

5.1 Gewerbegebiet (GE)

Die Flächen sind als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Bauleiter gem. § 8 (3) Nr. 1. BauNVO sollen zugelassen werden, da dies dem Bedarf entspricht. Nicht zulässig sind jedoch Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 8 (2) Nr. 2. BauNVO, da diese Einrichtungen bevorzugt innerhalb der gewachsenen Orte untergebracht werden sollen.

Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3. BauNVO widersprechen der örtlichen Struktur und sind deshalb nicht zugelassen.

5.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ) + Geschößflächenzahl (GFZ)**

Die Werte orientieren sich am Bestand und am Grundsatz des sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der gem. § 17 BauNVO höchstzulässige Wert 0,8 für die GRZ wird jedoch im vorliegenden Plan (GRZ = bis 0,5) nicht voll ausgeschöpft, um eine Mindest-Freiflächenstruktur zu sichern.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Es wird die ein-, zwei- und dreigeschossige Bauweise zugelassen. Sie entspricht dem Bestand sowie der Umgebungsbebauung und fügt sich in das Ortsbild ein.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der maximalen Wandhöhe und der zulässigen Dachneigung definiert. Flacheren Dächern zugunsten einer geringeren Höhenentwicklung wird der Vorzug gegeben gegenüber steileren Dächern, die zu wuchtigeren Baukörpern führen würden.

6.0 Erschließung, Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Straßennetz des bestehenden Gewerbegebietes „Henkerberg“.

6.1 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze müssen auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken nachgewiesen werden. Der Bau einer Sammelanlage ist nicht vorgesehen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Ver- und Entsorgungssystems wird derzeit überprüft, auch ob im weiteren Verfahren zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich werden (Standort für Versorgungseinrichtungen, Leitungsrechte etc.).

Regenwasser soll innerhalb des Plangebietes gesammelt, zurückgehalten und versickert werden. Die Anlage der erforderlichen Retentionsflächen muss auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken erfolgen.

7.0. Grünordnung

Ein Maßnahmenkonzept zur Grünordnung wurde für das Plangebiet erarbeitet und ist in die Festsetzungen eingeflossen.

Hierzu gehören

- die Bildung „grüner“ Ortsränder im Süden und Osten durch die Ausweisung von Grünflächen und entsprechende Pflanzgebote,
- Pflanzgebote für Bäume zur inneren Durchgrünung,
- die Ausweisung von zu gestaltenden und zu bepflanzenden Retentions- und Versickerungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches,
- die Minimierung der Flächenversiegelung und weitgehende Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung,
- die ausschließliche Versickerung und Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser über offene Mulden,
- Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücke und zur Fassadenbegrünung.

7.1. Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Die vorliegende Planung ist als Eingriff gem. § 8 NatSchG und § 1a BauGB zu bewerten und unterliegt der Eingriff-Ausgleichsregelung. Die entsprechende Bilanzierung ist erfolgt und kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Haupteingriff durch die Planung erfolgt in den Schutzgütern Boden und Flora/Fauna und erfordert entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Verhältnis 1:1.

Schutzgut Boden

Die Gegenüberstellung der versiegelten Flächen ergibt:

Ausgleichsbedarf:	9.300 m ²
Außerhalb des Plangebietes	

Schutzgut Flora / Fauna

Außerhalb des Plangebietes entsteht ein Ausgleichsbedarf:

Die Differenz Bestand / Planung im Bereich Flora/Fauna:

110.790 Biotopwertpunkte

Schutzgut Landschaftsbild

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild erfordert im Plangebiet Maßnahmen zur Eingrünung des Ortsrandes:

- Pflanzung einer Feldhecke am östlichen Rand des Plangebietes
- Anlage einer Baumreihe entlang der südl. Grundstücksgrenze

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

- Extensivierung von Grünland auf einer Fläche von 9.300 m²
- Anlage einer Streuobstwiese auf einer Teilfläche von 5000 m² mit gesicherter Pflege für 10 Jahre

werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

8.0. Flächenbilanz

In der vorliegenden Planung sind ausgewiesen:

• Gewerbegebiet (GE)	ca. 11.200 m ²	= 93 %
• Grünflächen	ca. 450 m ²	= 4 %
• Verkehrsflächen	ca. 350 m ²	= 3 %
Gesamtfläche	ca. 12.000 m²	= 100 %

8. Kosten

Die durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehenden Kosten für die Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung, die jedoch derzeit noch nicht exakt zu beziffern sind.