Begründung

1.0 Das Plangebiet -

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Owingen / Bodenseekreis, im Gewann "Unter der Birnauer Straße". Es schließt unmittelbar an das vorhandene Gewerbegebiet "Henkerberg" an und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13,80 ha mit den Grundstücken.

- Fl. St. Nr. 553 rechtsgültiger Bebauungsplan "Henkerberg IV"
- Fl. St. Nr. 553/3 rechtsgültiger Bebauungsplan "Henkerberg IV"
- Fl. St. Nr. 553/5 rechtsgültiger Bebauungsplan "Henkerberg IV"
- Fl. St. Nr. 553/6 rechtsgültiger Bebauungsplan "Henkerberg IV"
- Fl. St. Nr. 552/33 rechtsgültiger Bebauungsplan "Henkerberg IV"
- FI. St. Nr. 518 landwirtschaftliche Nutzflächen, Acker,
 Intensivobstanlage,
- Fl. St. Nr. 553/1 landwirtschaftliche Nutzflächen, Intensivobstanlage,
- Fl. St. Nr. 19/2 Zufahrt, Holz-Lagerplatz,
- Fl. St. Nr. 19/3 Holz-Lagerplatz,
- Fl. St. Nr. 523/8 landwirtschaftliche Nutzfläche, Acker,
- Fl. St. Nr. 520 landwirtschaftliche Nutzfläche, Acker,
- Fl. St. Nr. 517 (Teil)- landwirtschaftliche Nutzfläche, Acker.



Luftbild Gemeinde Owingen (ohne Maßstab), Quelle google

2.0 Anlass der Planung

Die Gemeinde Owingen hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem bevorzugten Wohnstandort im Bodenseekreis entwickelt und konnte einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Zum Abschluss des Jahres 2010 zählte die Gemeinde 4.265 Einwohner. Gleichzeitig hat die Erwerbsstruktur des ehemals stark landwirtschaftlich geprägten Ortes einen starken Wandel erfahren. Der Abbau von Arbeitsplätzen in diesem Erwerbszweig führte dazu, dass zahlreiche Einwohner auf auswärts gelegene Ausbildungs- und Arbeitsplätze angewiesen waren, insbesondere im Raum Überlingen, Pfullendorf, Stockach und Friedrichshafen.

Um diesen Trend zu stoppen und umzukehren wurde ab 1983 mit Hilfe des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) das Gewerbegebiet "Henkerberg" in mehreren Teilabschnitten erschlossen. Die Brutto-Gesamtfläche beträgt ca. 16 ha, wovon knapp 13 ha von über 40 Betrieben belegt sind. Eine vielfältige Mischung aus kleineren und mittelständischen Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bietet damit wohnortnahe Ausbildungs- und Arbeitsplätze.

Allerdings ist die Zahl der Arbeitsplätze nicht in demselben Maß gestiegen wie die Einwohnerzahl, so dass die Gemeinde im Jahre 2009 1.245 Berufsauspendler, jedoch nur 529 Berufseinpendler (Angaben Statistisches Landesamt) zu verzeichnen hatte.

Gleichzeitig ist aber eine rege Nachfrage nach erschlossenen Gewerbegrundstücken zu verzeichnen und mehrere ortsansässige Betriebe sind auf der Suche nach geeigneten Erweiterungs- bzw. Umsiedlungsflächen.

Im bestehenden Gewerbegebiet stehen nur noch in sehr geringem Umfang freie Flächen zur Verfügung, die den nachgewiesenen Bedarf bei weitem nicht decken können.

Die Gemeinde Owingen hat deshalb die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung des Gewerbegebietes "Henkerberg" erwirkt.

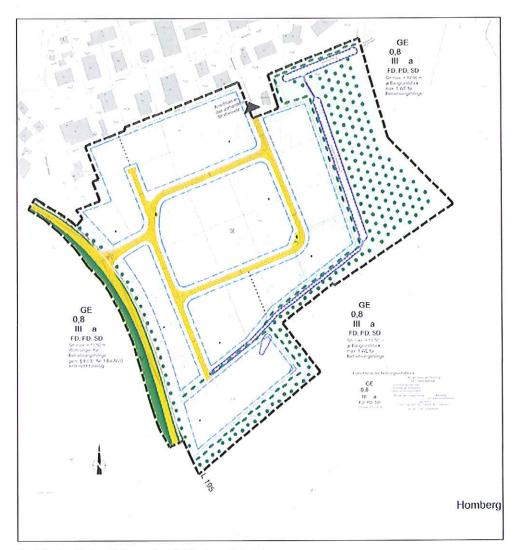
Im Rahmen dieser 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen und des Zielabweichungsverfahrens zum Regionalplan wurde eine detaillierte Alternativenprüfung und Bedarfsermittlung erstellt. Darin sind alle Betriebe aufgelistet, die derzeit auf der Suche nach Ansiedlungs- oder Erweiterungsflächen sind. Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf von ca. 7,7 ha. Die vorliegende Planung weist unter Einbeziehung von Flächen, die schon vorher im FNP als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen waren, ca. 9,5 ha Gewerbeflächen aus.

22

3.0 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der vorliegenden Planung sind die Ausweisung von:

- Gewerbeflächen als Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets,
- naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft
- Verkehrsflächen für die Erschließung und Anbindung an die Landesstraße 195.



Rechtsplan Entwurf, November 2012, ohne Maßstab

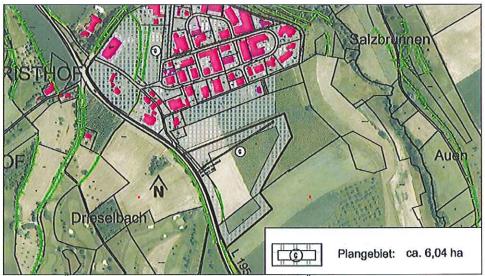
4.0 Vorbereitende Bauleitplanung / Einordnung in den Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen bis zur Freihaltetrasse für die A 98 / B 31 als Gewerbeflächen ausgewiesen. Südlich schließen sich an die Straßentrasse Flächen für die Landwirtschaft an.



Auszug aus dem bisherigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab). Deutlich ist die Freihaltetrasse der A 98 / B 31 erkennbar. Die nördlich davon ausgewiesenen Gewerbeflächen sind in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen.

In der 6. Änderung des FNP wurden 2011die südlich angrenzenden Flächen ebenfalls als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen und mit Schreiben des RP Tübingen vom 21.03.2012 genehmigt und in Folge durch Veröffentlichung bekannt gemacht.



Inhalt der 6. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen- Sipplingen. aus dem bisherigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) .

Der Bebauungsplan "Henkerberg VII" ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.0. Planungsinhalte

Die Planungsinhalte orientieren sich an denen des bestehenden Gewerbegebietes "Henkerberg" sowie an den Vorgaben aus dem 6. FNP-Änderungs- und Zielabweichungsverfahren.

Es werden ausgewiesen:

• Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Die in § 8 (3) Nr. 1 genannte Ausnahme - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter — sind nur in Teilbereichen des Plangebietes und nur als erstes oder zweites Obergeschoss von Betriebsgebäuden zulässig. Diese Einschränkung trägt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung und ist Teil der Maßgaben aus dem Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan.

Nicht zulässig sind dagegen die im § 8 (3) genannten Ausnahmen – Nr. 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – da derartige Einrichtungen bevorzugt in der Ortslage angesiedelt werden sollen (Stärkung der Ortszentren) sowie – Nr. 3 Vergnügungsstätten, da diese dem angestrebten Gebietscharakter deutlich widersprechen würden.

- Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 Zur Untergliederung des Gewerbegebietes "Henkerberg VII"
 und zur besseren Einbindung der Bebauung wurde
 zusätzlich zu den Ausgleichsflächen am Rand des
 Plangebietes eine weitere Grünfläche ausgewiesen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Zum Ausgleich des Eingriffes insbesondere in die Schutzgüter Boden, Flora/Fauna und Landschaftsbild sind am südlichen, östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes umfangreiche Ausgleichsflächen mit Feldgehölzen und Obsthochstämmen als Streuobstwiese festgesetzt.
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Nr. 25a BauGB)
 Entlang der L 195 und in den ausgewiesenen Grün- und Ausgleichsflächen sind Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung der Gewerbeflächen getroffen worden.

Maximale Gebäudehöhe

Für das Plangebiet wurden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die sich von 12,00 m im inneren Bereich abstaffeln auf 10,50 m in den Randbereichen als Übergang in die Landschaft. Sie dürfen mit maximal einem Drittel der Gebäudefläche um bis zu 2 m überschritten werden

Höhenlage der Gebäude (EFH)

Maßgeblich für die Bestimmung der Gebäudehöhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH), die sich an der Straßenplanung orientiert.

Zahl der Vollgeschosse

Zulässig ist die ein bis dreigeschossige Bebauung, die durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe begrenzt wird. In diesem Rahmen sind folgende Bauformen denkbar:

Gesamthohe 10,50 Bei einer von m: EG als Gewerbegeschoss mit Überhöhe, OG ebenfalls als Gewerbegeschoss Überhöhe mit oder EG als Gewerbegeschoss zuzüglich OG 1 und 2 mit Büro- und/oder Wohnnutzung.

Bei einer Gesamthohe von 12,00 m: EG und 1. OG jeweils als Gewerbegeschoss mit Überhöhen, 2. OG mit Büround/oder Wohnnutzung.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Entlang der L 195 sind von der Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt als Sichtdreiecke und zur Berücksichtigung des Anbauverbotes entlang der Landesstraße.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

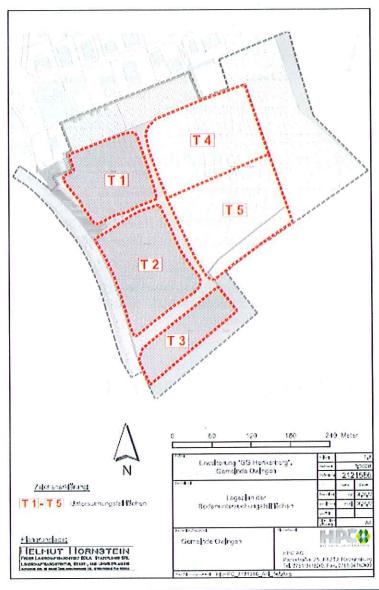
Zugunsten der Gemeinde Owingen und der örtlichen Versorgungsunternehmen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Verlegung von Leitungen und Kabeln sowie die Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser eingetragen.

Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Randlage zur freien Landschaft werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tierwelt Festsetzungen für Beleuchtungseinrichtungen getroffen. Diese müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen.

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt, dass mit den Bauanträgen jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen ist.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wurde (HPC Bodenuntersuchung AG, Ravensburg, eine Ergebnisse 15.06.2012) veranlasst, deren Einschränkungen bei der Verwertung des Oberbodens von 0 bis 0,3 m aus dem untersuchten Teilbereich 2 führt. Dieser nicht außerhalb des Herkunftsortes darf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden, da der Oberboden für PAK und BaP 70% des Vorsorgewertes nicht einhält.





Hinsichtlich der Verwertung des Oberbodens innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Einschränkungen. Die Untersuchung des Unterbodens aus dem gesamten Untersuchungsgebiet hat zu keinerlei Einschränkungen bei der Verwendung innerhalb und außerhalb des Herkunftsortes geführt.

Das Bodengutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

• Örtliche Bauvorschriften

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes wurden örtliche Bauvorschriften bezüglich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Diese beziehen sich insbesondere auf die Verwendung der Fassaden- und Dachmaterialien. Hier sind grelle, glänzende und reflektierende Farben und Materialien aufgrund der sensiblen Ortsrandlage nicht zulässig.

Festsetzungen für die Gestaltung der Freianlagen betreffen die Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen mit heimischen Sträuchern und Stauden. Die wasserdurchlässige Ausführung von Zugängen, Stellplätzen und Feuerwehraufstellflächen dient der Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden.

Beschränkungen gelten auch für Freileitungen und Werbeanlagen, um Beeinträchtigungen für das Ortsbild und die Nachbarschaft sowie Störungen der Umwelt zu verhindern.

6.0 Erschließung, Straßenverkehr

Für das Plangebiet wird ein neuer, leistungsfähiger Anschluss an die Landesstraße 195 erforderlich.

Die Erschließung über das vorhandene Gewerbegebiet ist aufgrund der begrenzten Kapazität des dortigen Straßennetzes und des bereits jetzt überlasteten Anschlusses der Kreuzstraße an die L 195 nicht ausreichend.

Die Planung sieht die Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der L 195 vor und ist mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt.

Von dem neuen Anschluss an die L 195 wird das Plangebiet über eine Ringstraße erschlossen und über die Maybachstraße an das bestehende Gewerbegebiet angebunden.

7.0 Ver- und Entsorgung / Regenwasserbewirtschaftung

Für das geplante Gewerbegebiet wird ein neues Kanal- und Leitungsnetz erstellt, das an das bestehende Gewerbegebiet "Henkerberg" angebunden wird.

Die Erschließungsplanung wird vom Ingenieurbüro Reckmann, Owingen erstellt.

Mittlerweile liegt ein vom Büro Reckmann erstelltes und mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmtes Regenwasserbewirtschaftungskonzept vor.

Die Notüberläufe aus den einzelnen Baugrundstücken werden an ausreichend dimensionierte Retentions- / Versickerungsmulden in den Grünflächen am Rand des Gewerbegebietes ausgewiesen, werden. Deren Überlauf mündest wiederum in ein nordöstlich außerhalb des Plangebietes gelegenes Regenüberlaufbecken, das entsprechend erweitert wird.

8.0 Grünordnung

Für das Plangebiet wurden umfangreiche grünordnerische Maßnahmen getroffen. So sind am südlichen östlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes öffentliche Grünflächen als Ausgleichsflächen ausgewiesen. Hier werden im direkten Anschluss an die Gewerbeflächen Feldhecken und Obsthochstämme zur Eingrünung gepflanzt.

Aus eigentumsrechtlichen Gründen und um landwirtschaftlich hochwertige Flächen zu schonen, ist im südöstlichen Bereich ein 20 m breiter Grünstreifen ausgewiesen, der eine dreireihige Feldhecke und eine Reihe Obstbäume ermöglicht. Im nordöstlichen Bereich ist außer der Feldhecke eine ca. 3 ha große Streuobstwiese festgesetzt.

Entlang der L 195 sind Pflanzgebote für eine Baumreihe ausgewiesen. Innerhalb der Gewerbeflächen ist eine weitere öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten für eine Feldhecke ausgewiesen, um aufgrund des ansteigenden Geländes eine verbesserte Eingrünung zu erzielen. Gleichzeitig dient diese Hecke der Untergliederung der Gewerbeflächen.

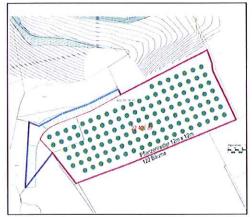
Zur Durchgrünung des Plangebietes ist auf den Baugrundstücken je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, der der Begründung als Anlage beiliegt.

Die Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Flora/Fauna nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Als externe Ausgleichsfläche wird deshalb dem Bebauungsplan "Henkerberg VII" das FI.St.Nr. 633 zugeordnet. Hier wird auf ca. 22.400 m² eine extensiv gepflegte Streuobstwiese angelegt. Die Fläche schließt an Ausgleichsflächen an, die im Zuge er Entwicklung des Wohngebietes "Mehnewang" angelegt wurden. Sie ist damit Teil eines Gesamtkonzeptes "grüner Ortsrand".



Lageplan Ausgleichsfläche Fl.St.Nr. 633, Luftbild google



8.1 Artenschutz

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes ist mit einem Vorkommen besonders geschützter Arten nicht zu rechnen. Die Bestandsaufnahme ergab keinerlei Hinweise, entsprechende Biotopstrukturen fehlen auch im Umfeld. Die Beurteilung des Plangebietes wird von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt, so dass auch das Regierungspräsidium Tübingen weitergehende Untersuchungen nicht für erforderlich hält.

9.0 Flächenbilanz

In der vorliegenden Planung werden ausgewiesen:

0	Gewerbeflächen:	87.980 m ²	64 %
0	Verkehrsflächen:	10.470 m²	8 %
0	Ausgleichsflächen:	34.540 m ²	25 %
0	Öffentliche Grünflächen:	1.255 m²	1 %
•	Straßenbegleitgrün:	3.740 m ²	2 %
	Plangebiet gesamt:	137.985 m ²	100 %

9. Kosten

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen der Gemeinde Owingen Planungs- und Erschließungskosten.

Owingen, den 13.11.2012

H. Wengert, Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften

Begründung:

Die örtlichen Bauvorschriften dienen vor allem zur Vermeidung störender Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und zur Minimierung des Eingriffes.

Sie betreffen deshalb insbesondere

• die Verwendung von Materialien, Fassaden- und Wandgestaltung Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, glänzenden und glasierten Materialien sowie die Verwendung von glänzenden Farben, Lacken und Ölfarben werden zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen.

die Gestaltung der Freiflächen

Die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Zufahrten, Stellplätze und Feuerwehraufstellflächen dienen der Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden.

Werbeanlagen, Automaten

Dem Gebietstyp entsprechend, sind Werbeanlagen und Automaten zulässig, sollen sich jedoch dem jeweiligen Baukörper unterordnen und nur unterhalb der Traufen angebracht werden. Blinkende oder durchlaufende Werbeanlagen sind unzulässig, da sie sowohl das Ortsbild wie auch die Aufenthaltsqualität in den im GE zulässigen Wohnungen empfindlich beeinträchtigen könnten.

Niederspannungs-Freileitungen

Sollen wegen der möglichen Beeinträchtigung des Ortsbildes unzulässig sein.

Owingen, den 13.11.2012

H. Wengert, Bürgermeister