# Begründung

# 1.0 Das Plangebiet -

## Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Owingen / Bodenseekreis. Es handelt sich um eine Teilfläche des letzten nicht überplanten Bereichs im Gesamtkomplex "Gewerbegebiet Henkerberg".

Es umfasst das - bis vor kurzem als Pferdekoppel genutzte - Grundstück

- FI. St. Nr. 552/54 und
- eine Teilfläche von Fl.St.Nr. 552/18.

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,32 ha auf und wird begrenzt:

- im Norden vom unbebauten Grundstück Fl. St. Nr. 552/7
- · im Süden von der Strasse "Henkerberg",
- im Westen von einem Grünzug, der sich von der Straße "Henkerberg" nach Norden in Richtung Ortsmitte erstreckt,
- im Osten von der "Carl-Benz-Straße" und bebauten Gewerbegrundstücken

Das Gebiet weist eine ausgeprägte, nach Norden orientierte Hanglage mit einem Höhenunterschied von mehreren Metern auf.

Die Erschließung erfolgt über die Strasse "Henkerberg".



Luftbild Gemeinde Owingen (ohne Maßstab)

#### 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. Für das Plangebiet liegt der konkrete Ansiedlungswunsch eines Unternehmens aus der Region vor.

#### 3.0 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Ausweisung von Gewerbeflächen als Ergänzung des vorhandenen Gewerbegebiets.

# 3.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. "Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

- (1) "Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
- 1. weniger als 20.000 m<sup>2</sup>....
- 2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären......
- (2) Im beschleunigten Verfahren
   1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.
   2

und 3 Satz 1 entsprechend.....

3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig."

Die entsprechenden Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu.

Die nach  $\S$  19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unterhalb der genannten Obergrenze von als 20.000 m².

Das Plangebiet liegt mitten im Gesamtkomplex des weitgehend bebauten Gewerbegebietes "Henkerberg" und ist zudem an zwei Seiten von Straßen umgeben.

Es finden sich keinerlei hochwertige Biotopstrukturen oder prägende Landschaftselemente.

Stand 26. Juli 2011

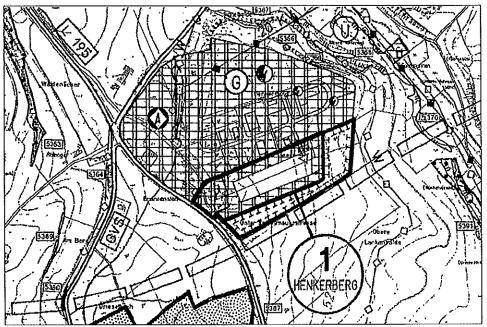
Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf die Umwelt sind potentiell nur für den im Westen angrenzenden Grünzug denkbar und müssen durch entsprechende Festsetzungen (Grünflächen, Pflanzgebote etc.) ausgeschlossen werden.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

Ebenso kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1. von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen werden.

# 4.0 Vorbereitende Bauleitplanung / Einordnung in den Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

# 5.0. Planungsinhalte

Die Planungsinhalte orientieren sich an denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Henkerberg V", Es werden ausgewiesen:

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Sichtverhältnisse.

Die in § 8 (3) Nr. 1 genannte Ausnahme - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter – soll wie in den angrenzenden Plangebieten zulässig sein, da dies den Anforderungen kleinerer und mittelständischer Betriebe entspricht.

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.

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Carl-Benz-Straße, zur Sicherung einer durchgängigen, straßenbegleitenden privaten Grünfläche und im Kreuzungsbereich zur Wahrung der
- Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15. BauGB
   Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes "Henkerberg" und zur Einbindung der Bebauung,
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Nr. 25a BauGB)
   für im Bebauungsplan festgesetzte Standorte, insbesondere entlang des westlich an das Plangebiet angrenzenden Grünzuges und entlang der Carl-Benz-Straße.
- Maximale Wand- und Gebäudehöhe
   Diese Festsetzung entspricht dem angrenzenden
   Bebauungsplan Gewerbegebiet "Henkerberg V"
- Höhenlage der Gebäude (EFH)
   Maßgeblich für die Bestimmung der Wand- und
   Gebäudehöhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH).
   Durch das nach Norden stark abfallende Gelände werden für
   das Plangebiet 2 EFHs festgesetzt, so dass sich eine
   abgestaffelte Bebauung ergibt. Trotzdem werden für den
   südlichen Bereich umfangreiche Auffüllungen erforderlich.

Stand 26. Juli 2011



# 6.0 Erschließung, Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene, ausreichend dimensionierte Strasse "Henkerberg". Zusätzliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

# 7.0 Ver- und Entsorgung / Regenwasserbewirtschaftung

Es ist der Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Kanalnetz vorgesehen.

#### Stand 26. Juli 2011

Da bei Anlage einer Retentions- und Versickerungsfläche die Gefahr besteht, dass versickerndes Niederschlagswasser unterirdisch in nördlicher Richtung fließt und dort möglicherweise das zur Geländeanhebung einzubauende Material (belastetes Bauschuttmaterial der Klassifizierung Z 2) durchströmt und es damit zur Auswaschung von Schadstoffen und deren Eintrag in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer kommen könnte, wird keine Retentionsfläche ausgewiesen.

Für anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist deshalb ein Retentionsraum mit gedrosselter Ableitung in den westlich des Plangebietes verlaufenden Bachlauf erforderlich.

Das stärker belastete Hofflächenwasser (Tankreinigungsfirma) ist aus Sicherheitsgründen nach entsprechender Reinigung der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

#### 8.0 Flächenbilanz

In der vorliegenden Planung sind ausgewiesen:

Gewerbegebiet (GE)	ca. 2.920 m2	= 91 %
Grünflächen / Ausgleichsfläche	ca. 290 m2	= 9 %
Gesamtfläche	ca. 3.210 m2	= 100 %

#### 9. Kosten

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen der Gemeinde Owingen keine weiteren Kosten.

Owingen, den 26.07.2011

H. Wengert, Bürgermeister

# Örtliche Bauvorschriften

# Begründung:

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf ein unbedingt erforderliches Mindestmaß und sollen vor Allem zur Vermeidung störender Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild beitragen.

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.

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 sowie Fahnen 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 26.07.2011

H. Wengert, Bürgermeister

21