

Begründung

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Owingen und grenzt an den westlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets „Henkerberg“ an.

Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,05 ha und wird begrenzt

- im Norden von einem bebauten Grundstück (landwirtschaftl. Betrieb) und der Kreuzstrasse,
- im Süden von der Strasse „Henkerberg“,
- im Westen von der Kreuzstrasse ,
- im Osten von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem daran anschließenden Gewerbegebiet „Henkerberg“.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück

Fl. St. Nr. 477 –landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)
sowie
Teilflächen des Fl.St. Nr. 552/7 - landwirtschaftliche Nutzfläche
(Grünland / Pferdekoppel).

Auf Fl.St.Nr. 552/7 befindet sich eine Altablagerung mit der Objekt Nummer 01559. Es handelt sich um eine aufgefüllte Lehmgrube.

Das Gebiet stellt sich als Plateau dar, mit ausgeprägten Böschungen zur Kreuzstrasse im Westen und zu den nördlich + östlich angrenzenden Flächen.

Die Erschließung erfolgt über die Strasse „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.

3.0 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Ausweisung von Gewerbeflächen im westlichen Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet. Dadurch wird die Inanspruchnahme weiterer Ortsrandflächen vermieden, vorhandene Verkehrs- und Infrastruktureinrichtungen können mitgenutzt werden. Zwischen Plangebiet und vorhandenem Gewerbegebiet soll ein nord-süd-orientierter Grünzug angelegt werden, der sich an die bewachsenen Böschungen anschließt. Ein bislang verdolter Bachlauf wird geöffnet.

4.0 Vorbereitende Bauleitplanung / Einordnung in den Flächennutzungsplan

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

5.0. Planungsinhalte

Im Bebauungsplan werden ausgewiesen:

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

6.0 Erschließung, Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene, ausreichend dimensionierte Strasse „Henkerberg“ und eine neu zu bauende, maximal 6 m breite Stichstrasse, die in eine Wendefläche mündet. Dadurch ist eine sparsame Erschließung mit geringem Flächenverbrauch gewährleistet. Alle künftigen Betriebsgrundstücke sollen direkt an die Stichstrasse bzw. die Wendeanlage anschließen.

7.0 Ver- und Entsorgung

Es ist der Anschluss des Plangebiet an das vorhandene Kanalnetz vorgesehen. Anfallendes Oberflächenwasser soll über Retentionsmulden, die auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen sind, zurückgehalten und versickert werden. Über erforderliche Notüberläufe wird überschüssiges Wasser gedrosselt in den offenzulegenden Bach eingeleitet.

Über das Plangebiet verlaufen in Nord-Süd-Richtung zwei Freileitungen der Energieversorgung Baden-Württemberg (EnBW). Entsprechende Schutzstreifen sind im Plan eingetragen.

Für die Stromversorgung wird die Errichtung einer Trafostation im Plangebiet erforderlich. Der Standort ist im Plan eingetragen.

8.0 Grünordnung

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

Hierzu gehören

- die Bildung „grüner“ Ortsränder im Westen, Osten und Norden durch die Ausweisung von Grünflächen, die entsprechende Erhaltungs- und Pflanzgebote enthalten,
- Pflanzgebote für Bäume zur inneren Durchgrünung,
- die Herstellung 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.

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Die vorliegende Planung ist mit einer Fläche von lediglich 2.05 ha gemäß Anlage 1 zum UVPG nicht UVP-pflichtig.

Gemeinde Owingen - Bebauungsplan Gewerbegebiet „Henkerberg V“

Unabhängig davon ist sie jedoch als Eingriff gem. § 21 NatSchG und § 1a BauGB zu bewerten und unterliegt der Eingriff-Ausgleichsregelung. Die entsprechende Bilanzierung ist erfolgt.

Bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung für das Gewerbegebiet zeigt sich trotz Erhalt der Heckenstrukturen ein deutliches Biotopwert-Defizit, das vorzugsweise im räumlichen und / oder funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet auszugleichen ist.

Auswirkungen sind außerdem insbesondere auf folgende Umweltfaktoren bzw. Schutzgüter zu verzeichnen:

- Boden (Versiegelung)
- Grundwasser / Wasserhaushalt
- Klima
- Orts- und Landschaftsbild.

Bei Einbeziehung der östlich des ausgewiesenen Gewerbegebietes gelegenen Flächen (bislang landwirtschaftliche Nutzfläche – sehr intensiv genutzte Pferdekoppel) bietet sich die Chance, zwischen vorhandenem und neuem Gewerbegebiet einen gliedernden Grünzug anzulegen, der sich an die bewachsenen Böschungen anschließt. Ein von der Strasse „Henkerberg“ in nördliche Richtung zur Kreuzstrasse verlaufender und seit Jahrzehnten verdolter Bachlauf kann geöffnet und renaturiert werden. Diese neu entstehende Bachaue wird tragender Bestandteil der Ausgleichskonzept. Entsprechende Grundstückskäufe sind bereits erfolgt.

Der durch die Ausweisung des Gewerbegebietes erfolgte Eingriff in den Naturhaushalt wird ausgeglichen durch folgende Maßnahmen:

innerhalb des Plangebietes:

Innerhalb des Plangebietes werden insgesamt 3.685 m² bisher intensiv genutzter Grünland und Weideflächen extensiviert.

Aus 850 m² Fläche wird die bestehende Feldhecke ergänzt.

Ein bisher verdolter Bach wird auf 165 m Länge renaturiert und standortgerecht bepflanzt (Bachröhricht, Ufergebüsch).

außerhalb des Plangebietes

Für Ausgleichsmaßnahmen steht im Gewinn „Stockerwiesen“ das Grundstück Nr. 309 mit einer Größe von 6.720 m² auf Gemarkung Owingen zur Verfügung.

Dabei handelt es sich um grasbewachsene Böschungen mit stellenweise Feldgehölzen und einen intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker (6.400 m²), der terrassenartig zwischen zwei zu Naturschutzzwecken vom Land Baden-Württemberg (Fl.St.Nr. 310 – Riedfläche) bzw. dem Bodenseekreis (Fl.St.Nr. 303 – Magerwiese) erworbenen Grundstücken liegt.

Gemeinde Owingen - Bebauungsplan Gewerbegebiet „Henkerberg V“

Das Grundstück bildet aufgrund der intensiven Nutzung eine Zäsur, die nur durch eine Extensivierung der Flächen aufgehoben werden kann.

Die Extensivierung der Ackerfläche und Entwicklung zu extensivem Grünland sowie die Ergänzung der Feldgehölze ermöglicht die Aufwertung des Grundstückes um 145.600 Biotopwertpunkte.

Gleichzeitig werden durch diese Maßnahme positive Auswirkungen auf die beiden direkt angrenzenden ökologisch sehr hochwertigen Flächen und eine deutliche Verbesserung im Schutzgut Biotopvernetzung erzielt.

9.0 Flächenbilanz

In der vorliegenden Planung sind ausgewiesen:

• Gewerbegebiet (GE)	ca. 11.800 m ²	= 58 %
• Grünflächen im Eigentum der Gemeinde (bewachsene Böschungen)	ca 3.500 m ²	= 17 %
Grünflächen / Ausgleichsflächen (einschl. renaturierter Bachlauf)	ca 4.110 m ²	= 20 %
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>ca 1.130 m²</u>	<u>= 5 %</u>
Gesamtfläche	20.540 m²	= 100 %

10. Kosten

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