

Gemeinde Owingen

Bodenseekreis

Textteil zum Bebauungsplan "Golfplatz Lugenhof" in Owingen

B E G R Ü N D U N G

1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
§ 9 (8) BauGB

1.1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Owingen beabsichtigt, die innerregionale Nachfrage nach attraktiven, interessanten Freizeit-, Sport- und Ferienanlagen unter Berücksichtigung ihrer besonderen Aufgabe als Untzentrum durch die Schaffung einer Golfspielmöglichkeit zu verbessern und zur Stärkung ihrer sportlichen Infrastruktur und zur Nutzung der von einer Golfanlage ausgehenden Entwicklungsimpulse insbesondere auf den allgemeinen Dienstleistungsbereich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Golfanlage auf dem Lugenhof Rechnung zu tragen. Ohne Bebauungsplan ist das Ordnungsprinzip nicht erreichbar.

Die von privaten Investoren zu errichtende und künftig von einem gemeinnützigen Verein zu betreibende Golfanlage soll im Außengebiet der Gemarkung Owingen und zwar unter Einbeziehung der Flächen des Lugenhofes und unter Integrierung von Teilflächen der Sorgenhöfe sowie Teilflächen des Landwirts Maier entstehen.

Bedarf - golfspezifisch

Der Standort "Lugenhof" eignet sich für eine solche Golfanlage sehr gut, ist doch in diesem von Freizeit und Erholung geprägtem Bodenseebereich eine starke Nachfrage nach Golfspielmöglichkeiten zu verzeichnen - besteht andererseits aber kaum eine Möglichkeit, so eine Spielmöglichkeit zu finden - wie nachfolgende Zusammenstellung verdeutlicht:

Golfclub Konstanz Hofgut Kargegg 7753 Allensbach	- 18 Loch -	voll/Aufnahmesperre, Warteliste
Bodensee-Golfclub 8995 Weißensberg	- 18 Loch -	seit Pfingsten 1988 bespielt, nimmt Mit- glieder auf
Golfclub Lindau Schloß Schönbühl 8990 Lindau	- 18 Loch -	voll/Aufnahmesperre Warteliste

Golfclub Donaueschingen Öschberghof 7710 Donaueschingen-Aasen	- 18 Loch -	nimmt keine Mitglieder mehr auf
Golfclub Bad Waldsee Hofgut Hopfenweiler 7967 Bad Waldsee	- 18 Loch -	nimmt keine Mitglieder mehr auf
Golfclub Wiggensbach Hofgut Waldeck bei Kempten 8961 Wiggensbach	- 18 Loch -	nimmt Mitglieder auf
Allgäuer Golf- und Landclub Ottobeuren Hofgut Boschach	- 18 Loch -	nimmt noch Mitglieder auf

Gerade drei dieser 7 Golfclubs nehmen derzeit noch Mitglieder auf, wobei es sich hier aber um Spielanlagen handelt, die doch in einer ziemlich großen räumlichen Entfernung liegen und insofern ist diese neue Golfanlage weder als Konkurrenz zu sehen noch steht sie im Gegensatz zu bestehenden Golfclubs.

Quellennachweis:

Nachfrage bei den Golfclubs im Herbst 1988, sowie "BMW-Golf Deutschland" - Verlag Michael Girscheck

1.2. Einfügen in die Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der Zielrichtung des Flächennutzungsplanes.

Der Beschluß des Gemeinderats Owingen zur Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes bei der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen wurde in öffentlicher Sitzung am 8. Juli 1986 gefaßt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in einem gemeinsamen Gespräch in Owingen am 01.10.1986.

Genehmigung der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Sipplingen - Owingen am 15.11.1988.

Diese Änderung bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für die Neuanlegung eines 18-Loch-Golfplatzes einschließlich der Umnutzung der Gebäude.

Die Änderung bezieht sich auf die Gewanne "Lugenhof", "Überlinger Ösch", "Andelshofer Ösch", "Lugenholz", "Owinger Ösch", "Drieselbach" und "Postbühl", umfassend die Grundstücke der Gemarkung Owingen Flurstück Nr. 465, 486, 486/1, 487/5, 487/6, 487/10, 488, 489, 490, 491, 492, 494, 497, 498, 499, 501, 501/1, 505/3 und 504.

Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 09.01.1989 durch das Bürgermeisteramt Überlingen.

1.3. Lage

Die geplante Golfanlage liegt südlich der Ortslage Owingen. Sie wird begrenzt:

im Norden durch die Flurstücke 485, 487/3, 468 und durch den Weg 436

im Westen durch den Weg "Poststraße" und die Flurstücke 3664, 3666, 3557/4, 3557

im Süden durch die Flurstücke 3557, 505/4, 505/2, 3544, 3542 und durch den Weg 3541

im Osten durch die Flurstücke 513, 507/1, 507 und teilweise durch die Straße L 195.

Das Gebiet zeigt eine Geländeform von wellig bis leicht hügelig mit NN-Höhe von max. 583 m ÜNN und mind. 540 m ÜNN.

1.4. Größe

Die nachfolgende Flächenbilanz verdeutlicht, daß von diesen fast 60 ha Gesamtfläche, die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden, ein großer Teil als natürlich wachsende Wiesen- und Staudenflächen verbleiben, insgesamt werden gestaltet:

die Abschlagsflächen mit ca. 5.950 qm bzw. 0,99% der Gesamtfläche, 18 Grüns mit 9.000 qm, dies entspricht ca. 1,5% der Gesamtfläche, dann die Vorgrünbereiche mit ca. 10.000 qm, was etwa 1,66% der Gesamtfläche entspricht, die Spielbahnen mit zusammen ca. 240.000 qm oder 40% der Gesamtfläche, die neuen Teich- und Seenverbindungen mit ca. 10.000 qm, die entsprechen 1,66% der Gesamtfläche, die Übungswiese (Driving Range) mit ca. 4.000 qm oder 0,66% der Gesamtfläche und die Roughbereiche und die Pflanzzonen mit ca. 297.050 qm, entsprechend 49,50% der Gesamtfläche.

Diese mehr rechnerische Darstellung zeigt auf, daß lediglich die Grüns und die Vorgrünbereiche, die Abschläge, die Driving Range und die beiden Übungsgrüns, sowie die neu geschaffenen Teiche, die ca. 10.000 qm groß sind, in diesem großen Gelände durch Baumaßnahmen gestaltet werden und daß somit auf dem weitaus größten Teil des gesamten Geländes gar keine Baumaßnahmen erfolgen werden. Allerdings werden durch die Anlage der Spielbahnen und insbesondere durch die Roughbereiche (Mähwiesen) flächenmäßig große Ausgleichsmaßnahmen für diese Bereiche neu geschaffen.

1.5. Verkehrskonzept

Die Zufahrt zum Lughof ist, wie bisher auch, von der K 7772 aus und auch von der L 195 abgehend, geplant.

Nach Herstellung der B 31 neu (auf der Trassierung der bestehenden K 7772 im südlichen Bereich der Golfanlage) entfällt die Zufahrtsmöglichkeit abzweigend von der alten K 7772 und es ist nur noch eine Zufahrt von Norden her, abgehend von der L 195 möglich.

Die Wege für Spaziergänger und landwirtschaftliche Fahrzeuge werden in den Randbereich des Planungsgebietes mit gleichzeitigem Anschluß an das bestehende Wegenetz verlegt. Die verbleibenden Wege im Plangebiet sollen nur noch der Bewirtschaftung durch Golf dienen.

Die bisherigen Wege im Plangebiet werden ohne Beschilderung und lediglich mit Bepflanzungsmaßnahmen (Dornenhecken) von den für die Öffentlichkeit zugänglichen Umgangswegen getrennt.

Die Festsetzung im Bebauungsplan weist eine öffentliche Verkehrsfläche aus (Gemeindeverbindungsstraße Owingen zur K 7772).

1.6. Bauliche Nutzung

1.6.1. Die bisher vorhandenen Baulichkeiten werden umgenutzt.

Im bisherigen Pächterwohnhaus ist das Clubhaus mit Geschäftsstelle, Sekretariat und Umkleidebereich, 4-5 - Zimmer - Wohnungen für das Personal, sowie ein Restaurant für Mitglieder vorgesehen.

In den bisherigen Schuppen und Scheunen werden Maschinen untergebracht und Lagerbereiche für Hilfsmaterialien geschaffen.

Wohnungen für Personal sind auch hier vorgesehen.

Zusätzliche Neubauten sind nicht geplant.

Die vorhandene Gebäudesubstanz wird instandgesetzt und renoviert.

1.6.2. Im Bereich der Übungswiese wird eine Abschlaghütte erstellt, sie besteht aus leichter Zimmermannskonstruktion mit Ziegeleindeckung und Verkleidung mit Nut- und Federschalung (s. Detail Bebauungsplan). Nebenanlagen sind ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

1.7. Grünordnungs-/ Landschaftsplan

Ein Grünordnungsplan (Ausgleichsmaßnahmenplan) ist Bestandteil des Bebauungsplanes. In ihm werden Angaben gemacht zu Neupflanzungen, zur Erhaltung bestimmter Gehölze, zur Schaffung von Wiesen, Blumenwiesen und Gestaltung von Feuchtbiotopen sowie über die Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungs-

plangebietes.

Alle diese Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege in Tübingen, sowie dem Naturschutzbeauftragten des Landratsamts Friedrichshafen gemacht.

Das Planwerk ist dreigeteilt und besteht aus weiteren Plänen (nicht Bestandteil des Bebauungsplan):

- 1) ökologischer Bestandsplan
- 2) Konfliktanalyseplan

1.8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Durch Anschluß an das öffentliche Versorgungssystem (Strom, Gas, Wasser) wird die Versorgung der Hofstelle des Lughofes sichergestellt (sowohl das bisherige Pächterwohnhaus, wie auch die bisherigen Ökonomiegebäude), die Entsorgung der ganzen Hofstelle, mit der geplanten Nutzung als Clubhaus und als Bauhof erfolgt durch Anschluß und Einleitung der Abwässer an die Kläranlage. Dafür wird eine neue Kanalleitung in die Verbindungsstraße in Richtung Owingen verlegt und in den Hauptsammler, der im Gewerbegebiet "Henkerberg" liegt, angeschlossen.

1.9. Kosten

Die anfallenden Kosten werden in dem rechtlich möglichen Umfang vom Erschließungsträger getragen.

1.10. Finanzierung der Erschließung

Bauträger ist die AGS Tübingen. Nach der Fertigstellung wird die Anlage von einem eingetragenen Verein betrieben.

2. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Golfanlage Lughof" soll die rechtliche Grundlage für die

- Grenzlegung
- Erschließung
- Bebauung

der Grundstücke bilden.

3. Schluß

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan "Golfanlage Lugenhof" in Owingen beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Tübingen, den 8. Mai 1989

Owingen, den 11.07. 1989

AGS Tübingen
Gartenstr. 5
7400 Tübingen

Gebhard Gfrörer
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
7246 Empfingen



Bürgermeister