

## Begründung

zum Bebauungsplan "Mahlerbreite II" der Gemeinde Owingen  
(Bodenseekreis)

### 1. Grund der Planaufstellung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen dem nördlich des Planungsgebietes angrenzenden Gewerbebetrieb (Sitzmöbelherstellung) Erweiterungsflächen für die Errichtung einer Lagerhalle (Hochregallager) bereitgestellt werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes war bereits Bestandteil des am 08.10.1984 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes "Heimbach - Mahlerbreite". Gegen diesen Bebauungsplan strengten die Anlieger nach Inkrafttreten eine Normkontrollklage beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg an. In der mündlichen Verhandlung am 18.10.1985 beantragte die Gemeinde Owingen, das Verfahren vorerst ruhen zu lassen, da Bebauungsplanänderungen durchgeführt werden sollen.

Zur Vorbereitung dieser Änderungen wurde ein Gutachten über Lärmschutz und Umweltverträglichkeit erstellt. Die Aussagen dieses Gutachtens flossen in die durchgeführte Änderung des Bebauungsplanes ein.

In der Änderung wurden insbesondere max. zulässige Lärmpegelwerte für das eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Ausweisung dient dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ebenso wie die weiteren Maßnahmen zur Lärmpegelminderung (z.B. Umbau Lüftungsanlage), die verbindlich vorgeschrieben wurden. Außerdem wurden Eingrünungsmaßnahmen längs des Heimbachweges festgesetzt und die innere Erschließung (Hauptzu- und /abfahrt von der L 205) gemäß einem Plan zur Verkehrsführung auf dem Betriebsgelände vom 28.09.1987 dargelegt. Ergänzend wurde vorgesehen, ein Nachtfahrverbot (20.00 - 6.00 Uhr), ein Sonn- und Feiertagsfahrverbot und max. 60 LKW-Zufahrten und LKW-Abfahrten pro Woche auf dem Heimbachweg zuzulassen. Dies sollte durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Owingen und der Fa. Klöber GmbH + Co. rechtsverbindlich werden. Am 27.01.1989 wurde ein entsprechender Vertrag (sh. Anlage) abgeschlossen.

Trotz dieser Änderung wurde der Bebauungsplan hinsichtlich seiner getroffenen Festsetzung für das Flst.-Nr. 356/1 (inzwischen abgetrennt und als Flst.-Nr. 356/8 von der Fa. Klöber erworben) vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg mit Urteil vom 17.05.1990 für nichtig erklärt.

Diese Nichtigkeit wurde im Urteil insbesondere damit begründet, daß das von der Genehmigung ausgeschlossene Grundstück zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht in Besitz der Fa. Klöber war und somit u.U. für die Ansiedlung einer weiteren Firma zur Verfügung gestanden hätte. Dies wiederum hätte mit Sicherheit zu einem vermehrten LKW-Aufkommen in dem Heimbachweg geführt. Diese verstärkte Verkehrsbelastung war hinsichtlich der Auswirkungen auf die Anlieger nach Urteilsbegründung nicht ausreichend abgewogen worden.

Offen blieb zusätzlich, inwiefern Abwägungsmängel darin bestanden, daß alternative Erschließungsmöglichkeiten für das damalige Flst.-Nr. 356/1 nicht in ausreichendem Umfang untersucht wurden.

Aufgrund der weiteren Expansion der Fa. Klöber erwarb diese zwischenzeitlich den damals in das Bebauungsplan-gebiet miteinbezogenen Grundstücksanteil des Flst.-Nr. 356/1. Er wurde abgetrennt und ist nunmehr mit dem Flst.-Nr. 356/8 verzeichnet.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auf den Grundstück-Nrn. 356/8 und 356/6 die Errichtung von Erweiterungsbauten der Fa. Klöber zugelassen werden.

Durch den Neubau des Hochregallagers entfallen insgesamt 5 Außenlager der Fa. Klöber. Hierdurch wird der Verkehr zwischen den einzelnen Außenlagern und damit die Umweltbelastung reduziert. Die Dimension des geplanten Hochregallagers ist erforderlich, um die Außenlager zusammenfassen zu können.

## 2. Übergeordnete Planung

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen sind die in dem Bebauungsplan erfaßten Flächen als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine exakte Abgrenzung der Flächen im Flächennutzungsplan unter Einbeziehung der Korrektur der Lage der tangierenden L 195 erfolgt im Rahmen der eingeleiteten FNP-Fortschreibung.

## 3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit insgesamt ca. 1,2 ha liegt am westlichen Ortsrand von Owingen. Es umfaßt die Flst.-Nrn. 356/8, 354/1, 356/6 und eine Teilfläche des Flst.-Nr. 356/9.

#### 4. Planungskonzept

Das Planungskonzept geht von einer Weiterführung der im rechtsgültigen Bebauungsplan "Heimbach - Mahlerbreite" getroffenen Festsetzungen in Richtung Süden aus.

Dies beinhaltet auch eine Fortführung der Gliederung der gewerblichen Baufläche in ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet am östlichen Rand zu dem Allgemeinen Wohngebiet längs des Heimbachweges hin.

Die Einschränkungen für das Eingeschränkte Gewerbegebiet werden entsprechend dem rechtsgültigen nördlich angrenzenden Teil übernommen.

Die zwischen der Gemeinde Owingen und der Fa. Klöber GmbH + Co. am 27.01.1989 getroffene Vereinbarung zur Begrenzung des LKW-Verkehrs im Heimbachweg wird auch für die "Erweiterung" des Gewerbegebietes festgelegt. Demnach ist auch unter Einschluß der nunmehr ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen eine Erhöhung eines LKW-Verkehrs im Heimbachweg gegenüber den festgesetzten Höchstzahlen nicht vorgesehen. Die Vereinbarung wird als Anlage zum Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Da die ausgewiesenen Bauflächen von der Fa. Klöber für Lagerhallen (Hochregallager) genutzt werden sollen, ist eine Bauhöhe von ca. 14 m bis Oberkante Dachgesims erforderlich. Diese Bauhöhe tritt zur freien Landschaft hin nicht in vollem Umfang in Erscheinung, da das Gelände nach Süden hin ansteigt und die Halle somit in Teilen in das Erdreich eingegraben wird. Die Höhenentwicklung ist aus den beigefügten Schnitten ersichtlich.

Um das Einfügen des hohen Baukörpers zu verbessern, wurde anläßlich der Behördenbesprechung am 15.11.1991 in Owingen vereinbart, daß die Höhe der vorgesehenen Erweiterungsbauten im Südwesten und Südosten in ihrer Höhe auf 7 m begrenzt werden (Höhenstaffelung) und für diese Gebäudeteile auch eine Dachbegrünung festgesetzt wird. Auf die Dachbegrünung der Haupthalle wurde verzichtet, da hier zahlreiche Oberlichter eingebaut werden müssen und damit auch die Wirkung der Begrünung deutlich reduziert ist.

Durch diese Höhenstaffelung werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt und die im Flächennutzungsplan für den südöstlichen Teil (zur Wohnbebauung gelegen) geforderte Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf I sinngemäß erfüllt.

Dennoch sind aufgrund der Ortsrandlage und der Gebäudehöhe Maßnahmen zur Einbindung der geplanten Bauwerke in den umgebenden Landschaftsraum unverzichtbar.

Deshalb wurde zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan aufgestellt, in welchem insbesondere die erforderlichen Anpflanzungen zur außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Fahrbahn der Landesstraße 195 und zum Flst.-Nr. 356/1 im Süden dargelegt werden.

Bereits in vorab geführten Gesprächen mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten, Herrn Hepperle, wurde darüber Einvernehmen erzielt, daß Pflanzflächen mit Pflanzgeboten festzusetzen sind.

Darüberhinaus wird längs der Landesstraße innerhalb der freizuhaltenden 20 m breiten Schutzzone ein Erdwall angelegt werden. Es ist beabsichtigt, den Erdaushub für die geplante Halle zum Bau dieses Erdwalles zu verwenden und damit einen Massenausgleich innerhalb des Baugebietes zu erreichen. Darüberhinaus unterstützt dieser Erdwall die Abschirmung der Baumassen zur Landesstraße hin.

Da langfristig eine generelle Überplanung der südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zwischen Landesstraße und der bestehenden Bebauung nicht ausgeschlossen werden kann, wird auf die Festsetzung eines flächenhaften Pflanzgebotes nach Osten hin verzichtet.

Für die Baukörper wird eine max. zulässige Bauhöhe festgelegt. Diese wird - wie auch in den Schnitten dargestellt - auf NN bezogen.

Die Baugrenzen schließen im Norden an die Baugrenzen im rechtsgültigen Teil des Bebauungsplanes "Heimbach - Mahlerbreite" an, so daß ein Übergreifen des geplanten Baukörpers nach Norden über den Geltungsbereich hinaus - wie im Plan dargestellt - ermöglicht wird.

## 5. Lärmschutz

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes mit dem Bau des geplanten Hochregallagers wird eine Änderung der Lärmsituation für die Anlieger des Heimbachweges verbunden sein - auch wenn die vertraglich festgelegten LKW-Fahrten nicht erhöht werden.

Um mögliche Lärmbelastungen für die Anwohner beurteilen zu können, wurde von der Gemeinde Owingen ein Gutachten zum Nachweis des Lärmschutzes in Auftrag gegeben.

Ziel dieses Gutachtens war es, die vorhandenen und zu erwartenden Lärmemissionen zu erfassen und mit den für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Werten zu vergleichen. Berücksichtigt wurde sowohl der Lärm aus dem zulässigen LKW-Verkehr im Heimbachweg wie auch die Lärmemissionen von PKW der Betriebsangehörigen und der Landesstraßen.

Außerdem wurden die Lärmemissionen von vorhandenen und geplanten Betriebsgebäuden in die Untersuchung mit einbezogen.

Das "Gutachten zum Nachweis des Lärmschutzes" vom 30.12.1992 liegt diesem Bebauungsplan bei. Darin sind die Ergebnisse der durchgeführten Messungen und Prognosen im einzelnen angeführt.

Gemäß den Aussagen des Gutachtens werden bei Verwirklichung der Planung und Einhaltung der vertraglich vereinbarten LKW-Fahrten im Heimbachweg an den Fassaden der Wohngebäude im Heimbachweg Lärmwerte erreicht, die deutlich unter dem Richtwert von 55 dB(A) liegen.

Aufgrund der Aussagen des Lärmschutzgutachtens werden Stellplätze östlich der geplanten Halle nicht zugelassen.

## 6. Grünordnung

Die im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes getroffenen grünordnerischen Festsetzungen bauen auf einer genauen Bestandskartierung auf und machen Aussagen zu den festgesetzten Neupflanzungsmaßnahmen.

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen ohne Baumbestände. Der vorhandene Birnbaum ist durch Blitzeinschlag bereits stark geschädigt. Ein Verlust an wertvollen Biotopstrukturen ist aufgrund des Bestandes nur in geringem Umfange gegeben. Durch die Festsetzung von umfangreichen Maßnahmen wird deshalb innerhalb des Planungsgebietes ein Ausgleich für die Inanspruchnahme der Flächen geschaffen.

Diese Maßnahmen beschränken sich nicht nur auf die Festsetzung von Pflanzgebieten am Rande des Planungsgebietes. Auch Maßnahmen wie

- Eingraben der Baukörper zur Reduzierung der absoluten, optisch in Erscheinung tretenden Gebäudehöhen
- Eingrünung der Fassaden
- extensive Dachbegrünung in Teilbereichen
- Aufschüttung eines Erdwalls mit Bepflanzung längs der L 195 zur besseren Einbindung der Gebäude in den Landschaftsraum und zur Verwendung des Erdaushubs

dienen als Ausgleich für die erforderlichen Eingriffe.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auch eine Öffnung des Mühlbaches (außerhalb des Planungsgebietes) diskutiert und untersucht. Dabei wurde festgestellt, daß eine Öffnung des Mühlbaches nicht als gesichert angesehen werden kann. Aufgrund der Höhenlage des verdolten Mühlbaches müßten im Bereich von Privatgrundstücken (Ortslage) sehr tiefe Gräben ausgehoben werden. Die erforderlichen Böschungen würden große Flächen in Anspruch nehmen; der Bach würde in einer schmalen "Rinne" geführt werden müssen.

Auf die Einbindung des am Ortsrand liegenden Gewerbegebietes muß besonderer Wert gelegt werden. Mit Hilfe einer Aufschüttung entlang der Westgrenze des Planungsgebietes, die mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden muß, wird die Gewerbehalle zur Landesstraße 195 eingebunden.

Der angrenzende Ortsrand von Owingen ist geprägt durch einen Obstbaumgürtel. Dieses Landschaftselement wird bei der Einbindung des Gewerbegebietes nach Süden zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche aufgenommen.

Mit der Anpflanzung von Obstbäumen innerhalb des Pflanzstreifens im Süden des Planungsgebietes, der - wo möglich - in einer Breite von 10,00 m ausgewiesen wurde, wird für eine vertikale und horizontale Gliederung des Baukörpers gesorgt. Die Gemeinde hat sich verpflichtet, beim nächsten Bauabschnitt entlang dieser Grenze einen nochmals min. 6,00 m breiten Pflanzstreifen auszuweisen, um die geforderte Grünzäsur (u.a. Luftaustausch) zu erhalten.

Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze wird der Baukörper durch das Anpflanzen von Laubbäumen zur freien Landschaft eingebunden.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird eine Fassaden- und in Teilbereichen auch eine Dachbegrünung festgesetzt. Die extensive Dachbegrünung bewirkt auch eine zeitliche Rückhaltung des Niederschlagswassers.

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehr

Die gewerblichen Bauflächen im Planungsgebiet wurden von der nördlich angrenzenden Fa. Klöber erworben. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, daß das Planungsgebiet über das bebaute Betriebsgelände der Fa. Klöber auf Flst.-Nr. 349/12 mit direktem Anschluß an die L 205 erschlossen werden kann. Der Heimbachweg wird nur als untergeordnete Erschließung dienen. Dies ist festgelegt

in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Begrenzung des LKW-Verkehrs auf dem Heimbachweg (sh. Anlage).

Mit diesem Vertrag wird die Zahl der max. zulässigen Zu- und Abfahrten für LKW im Heimbachweg auf 60 pro Woche begrenzt. Darüberhinaus werden auch die Zeiten für die LKW-Fahrten festgelegt.

Anlässlich der Besprechung am 15.11.1991 in Owingen wurde den Behörden der öffentlich-rechtliche Vertrag bezüglich der max. zulässigen LKW-Fahrten im Heimbachweg erläutert und darauf hingewiesen, daß der VGH im Normenkontrollverfahren diesen Vertrag mit den max. 60 LKW Zu- und Abfahrten pro Woche akzeptiert hat. Deshalb soll dieser Vertrag auch für das durch diesen Bebauungsplan "Mahlerbreite II" erweiterte Gewerbegebiet gelten.

Mit der Übernahme bzw. Ausdehnung des Vertrages zur Begrenzung des LKW-Verkehrs auch auf Planungsgebiet wird eine verstärkte Frequentierung des Heimbachweges nicht zugelassen, da die Anzahl der zulässigen Fahrten beibehalten wird. Damit wird eine zusätzliche Lärmbelastung der Anwohner des Heimbachweges durch zusätzlichen LKW-Verkehr vermieden.

Darüberhinaus wurde ein Gutachten zum Nachweis des Lärmschutzes für die Anlieger erstellt, in welchem die Lärmbelastungen - auch durch den LKW-Verkehr - den zulässigen Werten für Allgemeine Wohngebiete gegenübergestellt werden (sh. Ziff. 5 dieser Begründung). Danach wird der Richtwert (Lärmpegel) deutlich unterschritten.

Das Erschließungssystem für den innerbetrieblichen LKW-Verkehr ist gemäß dem Plan der Fa. Klöber im "Zeichnerischen Teil" auch für die außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Gewerbeflächen dargestellt.

Die LKW sollen zur Be- und Entladung an die geplante Lagerhalle fahren, gemäß der Darstellung im Gestaltungsplan. Um einen ausreichenden Verkehrsraum zu sichern wurde die Grünfläche und damit auch die Breite des Erdwalles gegenüber der ursprünglichen Planungskonzeption geringfügig zurückgenommen. Die Planungskonzeption zur Einbindung der Hallen durch den Erdwall mit dem Pflanzgebot wird jedoch beibehalten.

Eine separate Erschließung des Gewerbegebietes mit Anbindung direkt an die L 195 ist aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten nicht möglich, insbesondere aufgrund der Nähe des Verkehrsknotens L 195/ L 206 und der Höhenunterschiede zwischen Hallenboden und L 195.

Das im nördlich angrenzenden genehmigten Bebauungsplan "Mahlerbreite - Heimbachweg" festgesetzte freizuhaltende Sichtdreieck der Kreuzung L 195/ L 205 wird - soweit es

in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu liegen kommt - übernommen.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluß an das bestehende gemeindliche Leitungsnetz im Heimbachweg.

Die Entwässerung der Bauflächen erfolgt ebenfalls durch Anschluß an das gemeindliche Leitungsnetz im Heimbachweg.

Da der bestehende Mischwasserkanal im Fall des Bemessungsregens überlastet ist, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - südlich der Trafostation - ein Regenrückhaltebecken (RRB) gemäß ATV - Arbeitsblatt A 117 unter Zugrundelegung eines Bemessungsregens  $r = 143 \text{ l/s}$  x ha und eines Bemessungszeitraumes von  $n = 1$  errichtet. Auch die Dachflächenwasser werden dem Regenrückhaltebecken zugeführt. Die Planung des unterirdischen Betonbeckens mit zugehörigen Schächten (Überlauf etc.) ist im "Zeichnerischen Teil" gestrichelt dargestellt.

Es ist vorgesehen, das Regenrückhaltebecken über die Erfordernisse des Planungsgebietes hinaus mit einer Kapazität von ca. 200 cbm zu errichten. Darüberhinaus wird durch die Festsetzung einer Dachbegrünung die Gesamtsituation zusätzlich verbessert. Der Ablauf des Regenrückhaltebeckens wird an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Die elektrische Versorgung des Planungsgebietes ist derzeit durch die Trafostation auf Flst.-Nr. 349/13 gesichert. Die über das Planungsgebiet geführte 20-kV-Freileitung soll bei Errichtung des Bauwerkes verkabelt werden.

Die Verkabelung der Freileitungen im Planungsgebiet wurde vom Badenwerk bereits konzipiert. Demnach ist vorgesehen, die Trafostation auf Flst.-Nr. 349/13 abzubauen und eine neue Trafostation nördlich davon auf Flst.-Nr. 349/12 im Anschluß an den Heimbachweg zu errichten. Die Kabeltrasse soll über das Firmengrundstück im Bereich der "geplanten Überdachung" nach Westen geführt werden.

## 8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,20 ha
Bauflächen (GE + GEE)	ca. 1,13 ha
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca. 0,07 ha

...



9. Kostenschätzung

Straßen- und Wegebau	ca. DM 90.000,--
Straßenbeleuchtung	ca. DM 10.000,--
Begrünung	ca. DM 30.000,--

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Owingen.

10. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die  
Umlegung  
Grenzregelung  
Enteignung  
Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 19.11 1993

Owingen den 8. Dez. 1993

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER  
GÜNTERSTALSTR. 32 7910 FREIBURG

.....  
Planer



.....  
Bürgermeister

Angezeigt

nach § 11 BauGB vom 08.12.1986

Abschluß des Anzeigeverfahrens durch Erlaß des Landratsamtes  
vom ... 23. März 1994 .....

Ausgefertigt

Owingen, den ... 29. April 1994 .....



*[Handwritten signature]*

.....  
Bürgermeister