

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT

ÜBERLINGEN – OWINGEN – SIPPLINGEN

BODENSEEKRIS

2. FORTSCHREIBUNG

**BAUGEBIET "HENKERBERG" IN OWINGEN
BAUGEBIET "WINKEL" IN OWINGEN-BILLAFINGEN**

PLANUNGSBÜRO FISCHER GÜNTERTALSTR. 32 79100 FREIBURG

STADTPLANUNG – ARCHITEKTUR – LANDSCHAFTSPANUNG

07. FEBRUAR 2001

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen

- 2. Fortschreibung:** - Baugebiet "Henkerberg", Gemarkung Owingen
- Baugebiet "Winkel", Gemarkung Owingen-Billafingen

ERLÄUTERUNG

Die Gemeinde Owingen hat bei der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen beantragt, den genehmigten Flächennutzungsplan für 2 Teilflächen in Owingen fortzuschreiben. Der gemeinsame Ausschuß der Verwaltungsgemeinschaft hat den Anträgen der Gemeinde Owingen in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 14.06.1999 zugestimmt.

Die umfassende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen ("Neuaufstellung" 1998) wurde durch Erlass des Reg. Präsidiums Tübingen vom 12.08.1998 (AZ: Li-32/2511.1-1-008/98) genehmigt und ist am 05.09.1998 in Kraft getreten.

Die bereits eingeleitete 1. Fortschreibung bezieht sich auf eine Teilfläche auf der Gemarkung der Stadt Überlingen (Bereich Hallenbad).

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden

- a. für das bestehende Gewerbegebiet "Henkerberg" im Süden von Owingen Erweiterungsflächen bereitgestellt und
- b. in Billafingen ergänzende Wohnbauflächen nahe des Ortskernes gemäß dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Im Winkel" bereitgestellt werden.

In der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen am 10.02.2000 wurden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange behandelt und die Offenlage der 2. Teiländerung beschlossen.

Aufgrund der Anregungen wurde neben ergänzenden Erläuterungen insbesondere geändert:

Reduzierung der geplanten Gewerbefläche Henkerberg im Osten zugunsten einer Erweiterung der "Fläche für Kompensationsmaßnahmen"

1.0 Erweiterung des Gewerbegebietes Henkerberg

1.1 Lage und Abgrenzung

Die Erweiterungsflächen schließen südlich an das bestehende Gewerbegebiet Henkerberg an und umfassen einen 100 m breiten Geländestreifen mit ca. 2,8 ha.

Die südliche Grenze wird im Osten dadurch bestimmt, dass das Bundesverkehrsministerium nach wie vor nicht bereit ist, die linienbestimmte Trasse der A 98 aufzuheben.

Allerdings muss nach Aussage des Regierungspräsidiums Tübingen vom 21.08.1998 nicht mehr eine Autobahn-Trasse freigehalten werden, sondern nur noch die Trasse für eine einbahnige Bundesstraße. Damit verringern sich auch die erforderlichen Abstände, die beidseits der Trasse freizuhalten sind.

Insoweit bestehen lt. Voranfrage der Gemeinde Owingen im August 1998 aus Sicht der Straßenbauverwaltung keine Bedenken gegen eine Erweiterung des Gewerbegebietes "Henkerberg" um rd. 100 m nach Süden bzw. Südosten.

Beiderseits der Achslinie der Freihaltetrasse sind 7,75 m als halbe Trassenbreite und 40 m als Abstand zu baulichen Anlagen einzuhalten. Dies wurde bei der Planung berücksichtigt, indem im östlichen Teil die Erweiterungsfläche reduziert wurde.

Damit kann der 40 m Abstand für die Freihaltetrasse freigehalten werden. Die Reduzierung ist auch sinnvoll wegen der Eingriffe in Natur und Landschaft, da im Osten das Gelände stark abfällt und eine Terrassierung des Geländes erforderlich würde.

Die Flächen am östlichen und südlichen Rand der Erweiterungsfläche werden bis zur Freihaltetrasse in Hinblick auf § 1a BauGB als Ausgleichsflächen (Kompensationsmaßnahmen) vorgesehen.

Damit kann auch die äußere Einbindung des Baugebietes in die Landschaft deutlich verbessert werden und der mit der Realisierung des Gewerbegebietes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft voraussichtlich kompensiert werden. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen sind hinsichtlich Umfang und Art im weiteren Bauleitverfahren (Bebauungsplan / Grünordnungsplan) zu definieren.

Durch die Ausgleichsflächen kann der erforderliche Abstand von min. 20 m zu im Südosten angrenzenden Intensivobstanlagen eingehalten werden.

- Erweiterung Gewerbliche Bauflächen ca. 2,8 ha
- Nachtrag vorhandener Gewerblicher Bauflächen ca. 0,36 ha
- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ca. 1,7 ha

1.2 Bedarf

Die Gemeinde Owingen hatte in den letzten Jahrzehnten einen erheblichen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. 1975 nach Abschluß der Gemeinde-reform zählte die Gemeinde 2.650 Einwohner. 1999 sind es bereits ca. 4.000 Einwohner.

Nicht in diesem Maß mitgewachsen ist die Zahl der Arbeitsplätze. Heute hat die Gemeinde mehr als 1.000 Auspendler, hauptsächlich nach Überlingen, aber auch nach Stockach, Pfullendorf, Friedrichshafen, Singen und Konstanz.

Bis Anfang der 80er Jahre war als wesentlicher Arbeitgeber nur die Bürodrehstuhlfabrik Klöber mit ca. 150 Arbeitsplätzen zu verzeichnen. Weiter vorhandene Arbeitsplätze vor allem im Baugewerbe wurden eher abgebaut. Als ehemals sehr stark landwirtschaftlich orientierte Gemeinde wurden auch in diesem Bereich durch den Strukturwandel Arbeitsplätze abgebaut, d.h., die Kinder aus kleineren landwirtschaftlichen Betrieben suchten sich anderweitig Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten.

Um diesen Trend zu stoppen wurde zur Stärkung der kommunalen Infrastruktur ab 1983 das Gewerbegebiet "Henkerberg" erschlossen, mit Hilfe von Zuwendungen des Landes aus dem Entwicklungsprogramm ländlicher Raum. Es handelte sich um eine Fläche von ca. 3 ha. Ab 1988 folgte das Gebiet "Henkerberg II" wiederum mit 3 ha, ab 1992 das Gebiet "Henkerberg III" mit wieder 3 ha. Im Gewerbegebiet "Henkerberg III" ist jetzt noch eine Bauplatz mit ca. 3.500 m² unüberbaut und zu verkaufen.

Bisher wurden ca. 30 Firmen, kleinere und größere angesiedelt; die größte Firma (PeKe-Elektronik) hat rund 45 Arbeitsplätze. Es sind Firmen und Dienstleistungsunternehmen aus vielen Branchen vertreten: Kfz-Betriebe, Orgelbau, Großhandel, Elektronik, Handwerksbetriebe usw. Es handelt sich um eine gemischte Struktur. Insgesamt konnten ca. 220 Arbeitsplätze neu geschaffen oder dorthin verlagert werden.

Durch den vorherigen Erwerb der Flächen hatte die Gemeinde die Möglichkeit, die Vergabe der Bauplätze zu steuern. Dabei war das Ziel, denjenigen Betrieben, denen ihr bisheriger Platz in der Ortsmitte zu eng wurde oder anderen, die im Außenbereich nicht weiter expandieren konnten, die Möglichkeit der Aussiedlung und damit zum Verbleib in der Gemeinde zu geben. Zusätzlich konnten Neugründungen durchgeführt werden. Einige Betriebe verlagerten ihre Betriebsstätte von Seeufergemeinden nach Owingen, was dem übergeordneten Ziel einer Entlastung der Ufer-Gemeinden entspricht. Zum Teil erhielten die Betriebe für ihre Ansiedlung öffentliche Mittel.

Die gesamte Ausweisung im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owining-Sipplingen beträgt ca. 15 ha. Die noch unbauten Grundstücke im Bereich der Kreuzstraße sind in Privatbesitz und werden derzeit nicht veräußert.

Darüberhinaus wurde in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft eine Erweiterungsfläche mit ca. 2,4 ha im Bereich "Mahlerbreite" ausgewiesen. Diese Fläche steht im Eigentum der Gesellschafter der benachbarten Stuhlfabrik Klöber und soll ausschließlich für die Erweiterung dieses Betriebes zur Verfügung stehen.

Somit stehen für weitere Betriebsansiedlungen bzw. Expansionen ansässiger Betriebe keine Flächen zur Verfügung. Im Hinblick auf das Ziel im Bereich von Wohnstandorten auch Arbeitsplätze bereitstellen zu können, ist die Ausweisung einer Gewerbefläche für Owining erforderlich.

Zu der Erweiterung des Gewerbegebietes "Henkerberg" sind in Owining keine sinnvollen Alternativen vorhanden.

Im Norden von Owining liegen Wohnbaugebiete. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sind Nutzungskonflikte zu erwarten. Im Osten ist ebenfalls aufgrund des ausgewiesenen geplanten Wohngebietes, der Topographie und der vorhandenen Biotopstrukturen eine Anlagerung von Gewerbegebieten nicht sinnvoll.

Im Süden würde die Talaue durch ein Gewerbegebiet empfindlich gestört werden. Eine direkte Angliederung an die ausgewiesene geplante Gewerbefläche für die Stuhlfabrik, ist aufgrund der ausgewiesenen "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nicht möglich.

Außerdem ist die Bündelung, d.h. die Anlagerung an das bestehende Baugebiet sinnvoll, da hierdurch Konflikte mit anderen Nutzungen (z.B. Wohnen) vermieden werden können.

Die Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes Henkerberg sichert die Nähe zu anderen Firmen und begünstigt damit Kooperationen.

1.3 Erschließung

Nach Auskunft der Straßenbauabteilung des Regierungspräsidiums wird ein neuer Verkehrsanschluß an die Außenstrecke der L 195 aus Sicherheitsgründen nicht zugelassen werden. Die verkehrsmäßige Erschließung hat demnach über das bestehende Straßennetz des Baugebiets "Henkerberg" und die vorhandenen Ortsstraßen zu erfolgen.

Es ist auch möglich, die Erweiterungsfläche über das bisherige Straßennetz in den Bebauungsplänen "Henkerberg I bis III" anzuschließen. Entgegen den Vorstellungen des Regierungspräsidiums muß es aber das Ziel bleiben, einen zusätzlichen Anschluß an die L 195 zu erhalten, da der bisherige An-

schluß über die Kreuzstraße relativ steil ist und daher im Winter schlecht befahrbar.

Deshalb soll bei den weiteren Planungen (Bebauungsplanverfahren) auch ein direkter Anschluß geprüft werden.

Die Erweiterung der Wasserversorgung ist vom Ortsnetz her möglich.

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten System.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorh. Mischwasserkanalisation eingeleitet. Die vorh. Kanalstrecken bis zum Regenüberlaufbecken und das Regenüberlaufbecken können diese Mengen schadlos aufnehmen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf der geplanten Gewerbegebietsfläche, in Abhängigkeit des im Zuge des Bebauungsplanverfahrens genau zu ermittelnden kf-Wertes, zur Versickerung gebracht werden. Sollte eine Versickerung nur z.T. auf der geplanten Gewerbegebietsfläche möglich sein, so erfolgt eine Ableitung der Niederschlagswasser in das für die Gewerbeflächen "Henkerberg II" eingerichtete, vorhandene Retentionsbecken beim Auenbach. Das Retentionsbecken (wasserrechtliche Genehmigung vom 6.9.96) muß dafür voraussichtlich vergrößert werden. Die entsprechenden Flächen sind vorhanden. Der vorhandene Zulaufkanal zum Retentionsbecken muß hydraulisch nachgewiesen und evtl. erweitert werden.

Die genauen Nachweise für die einzelnen Entwässerungsmöglichkeiten sind in Abhängigkeit des Durchlässigkeitsbeiwertes, des Befestigungsgrades, der Grundstücksaufteilung, der Straßenführung usw. im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erbringen.

1.4 Naturschutzrechtliche Belange

Das Gelände fällt im Osten stärker ab. Die für gewerbliche Nutzung notwendige Terrassierung wird die Einfügung der Gewerbegebietserweiterung in die Landschaft erschweren und erfordert damit eine sorgfältige Planung unter besonderer Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten.

Der südliche Ortsrand des Gewerbegebietes ist derzeit durch die vorhandenen Anpflanzungen nur unzureichend in das Landschaftsbild eingebunden. Der landschaftlichen Einbindung kommt künftig eine große Bedeutung zu. Anzustreben ist, das Planungsgebiet sowohl im Inneren wie auch von außen zur freien Landschaft hin homogen in die Landschaft einzubinden.

Gemäß dem Landschaftsplan für den GVV Überlingen-Owingen-Sipplingen sind auf den Planungsflächen keine Maßnahmen vorgesehen oder besonders schützenswerte Landschaftselemente betroffen. Durch die mit einer Bebauung verbundene Versiegelung wird jedoch das Schutzgut "Boden" (Versiegelung) beeinträchtigt.

Darüberhinaus ist aufgrund der exponierten Lage der Flächen mit einer Beeinträchtigung des "Landschaftsbildes" zu rechnen. Deshalb wurde das geplante Gewerbegebiet im FNP-Verfahren bereits auf ca. 2,8 ha verkleinert (Vermeidung von Eingriffen).

Im östlichen und südlichen Anschluß an die geplanten gewerblichen Bauflächen werden Flächen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Sie umfassen insgesamt ca. 1,7 ha können vorrangig der Verbesserung der Gesamtsituation nach Süden und Osten hin dienen.

Im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine detaillierte Überprüfung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im Sinne einer naturschutzrechtlichen Abwägung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG geeignet sind, die Eingriffe zu reduzieren und zu minimieren bzw. einen entsprechenden Ausgleich schaffen können. Hierzu gehören u.a. folgende Maßnahmen:

- gute Durchgrünung innerhalb des Gebietes
Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung, extensive Dachbegrünung bei Flachdächern
- Minimierung der Versiegelung innerhalb des Planungsgebietes
- sorgfältige landschaftsgemäße äußere Eingrünung
- Nutzung der Ausgleichsflächen zur Schaffung von Vernetzungsstrukturen, Durchführung von weiteren Eingrünungsmaßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle (z.B. Erweiterung des Sortenerhaltungsgarten "Unterer Frickhof") über Ökokonto.
- Berücksichtigung und Sicherung der angrenzenden Grünbestände

Darüberhinaus sind besonders zu berücksichtigen:

- Sicherung der angrenzenden Grünbestände
- Topographie

Zusätzlich sind im Bebauungsplanverfahren im Hinblick auf das Landschaftsbild gestalterische Vorschriften bzgl. einer auffallenden Farbgebung bei Fassaden und Dächern festzulegen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist auch ein Grünordnungsplan aufzustellen.

Um den Befürchtungen einer nicht ausreichenden Eingrünung zu begegnen, wurde die geplante gewerbliche Fläche im Zuge des Änderungsverfahrens im Osten nochmals um ca. 40 m reduziert - zugunsten der Ausgleichsflächen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Ausgleich detailliert zu ermitteln und die Maßnahmen zum Ausgleich festzusetzen. Mit der Darstellung der Ausgleichsflächen im Anschluß an die geplante Gewerbefläche und dem in Owingen eingeführten Ökokonto werden die Voraussetzungen für die Umsetzung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen geschaffen.

Ob eine vollständige Inanspruchnahme der Ausgleichsflächen von ca. 1,7 ha für diese Gewerbegebietserweiterung erfolgt oder Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle (z.B. "Unterer Frickhof") sinnvoller sind, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit naturschutzrechtlicher Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

2.0 Erweiterungsfläche "Winkel", Owingen-Billafingen

2.1 Lage und Abgrenzung

Hier handelt es sich um die Ergänzung einer kleinen Wohnbaufläche, gegenüber dem denkmalgeschützten Schloß in Billafingen. Das Bebauungsplanverfahren wurde bereits eingeleitet. Die Aufnahme der Erweiterungsfläche in den Flächennutzungsplan erfolgt im "Parallelverfahren".

Der entlang der L 205 - "Owinger Straße" gelegene Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen und innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Billafingen Ost". Für die rückwärtigen Flächen (ca. 50 % des Plangebietes) wird mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die Erweiterung gemäß Bebauungsplan nachvollzogen, da die Flächen bisher im "Außenbereich" liegen.

Mit der Ausweisung ergänzender Wohnbauflächen sollen auch die Bauflächen an der L 209 umgewidmet werden in "gemischte Bauflächen" entsprechend dem Bebauungsplanentwurf "Winkel" der hier "Dorfgebiete" ausweist.

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes: ca. 0,53 ha
- Erweiterung: Wohnbauflächen: ca. 0,18 ha
Gemischte Bauflächen: ca. 0,06 ha
- Umwidmung in gemischte Bauflächen: ca. 0,32 ha (bisher W)

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Ortskernes von Billafingen und grenzt an die vorhandene Bebauung entlang der "Owinger Straße" und des Stöhrngartenweges an. Zur Vermeidung der Inanspruchnahme von außerhalb des Ortsetters bzw. am äußeren Ortsrand gelegene Flächen bietet sich das Gelände zur Abrundung des Ortskernes an.

Das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, ist umgehend zu benachrichtigen, wenn bei Bauarbeiten hausmüllähnliche Ablagerungen oder sonstige Verunreinigungen festgestellt werden.

2.2 Bedarf

Obwohl sich in der Gemeinde Owingen, wie auch in der gesamten Region der Wohnungsmarkt insgesamt deutlich entspannt hat, besteht immer noch die Nachfrage nach Grundstücken für eine familiengerechte Einzelhaus-Bebauung.

Auf der Gemarkung Billafingen sind im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen derartige Flächen im Gewann "Schloßgarten", im Anschluß an das bestehende Wohngebiet "Altehof" und im Gewann "Hofacker" mit einer Gesamtfläche von brutto ca. 2,2 ha ausgewiesen, so dass unter Einbeziehung der vorliegenden Planung von einer bedarfsgerechten Ausweisung für die Eigenentwicklung des Teilortes Billafingen ausgegangen werden kann.

2.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über eine zentrale Zufahrt von der L 205 "Owinger Straße", die in einen kleinen hofartigen Platz mündet.

Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene, ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz ist vorgesehen.

2.4 Naturschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Winkel" wurden bereits Konzeptionen zur Grünordnung erarbeitet mit Maßnahmen zur Freiraumgestaltung und Bepflanzung. Um die Identität und ökologische Wertigkeit des geplanten Wohngebietes durch eine intensive Begrünung zu erreichen, werden Standorte für neu zu pflanzende Bäume innerhalb der privaten Bauflächen festgesetzt.

Ebenfalls wurden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 8a BNatSchG untersucht. Im Bebauungsplan wurden Vorschläge zu Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes unterbreitet.

3.0 Verfahrensablauf zur 2. Fortschreibung

Beschluß des Gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen am 14.06.1999 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.11.1999.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Benachrichtigung erfolgte am 09.11.1999.

Beteiligung der Bürger an der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 23.11.1999.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.11.1999

Beschluß des Gemeinsamen Ausschusses am 10.02.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Öffentliche Auslegung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.04.2000 bis 24.05.2000 zur Entgegennahme von Anregungen.

Die öffentliche Auslegung ist am 06.04.2000 ortsüblich in den Amtsblättern der drei Gemeinden bekanntgemacht worden.

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Offenlage erfolgte am 28.03.2000

Es wurden [REDACTED] Anregungen vorgebracht.

Der Feststellungsbeschuß zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owington-Sipplingen erfolgte am 14.03.2001 durch den Gemeinsamen Ausschuß.

Zusammengestellt: Freiburg, den 07.09.1999 BU-tr
geändert: 10.02.2000 BU-ma
geändert: 07.02.2001 BU-ba

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG

Überlingen, den 06. Juli 2001
Für die Verwaltungsgemeinschaft


Volkmar Weber
Oberbürgermeister



Tübingen, den 25.10.2001
Regierungspräsidium

Tübingen, den 25.10.2001
Regierungspräsidium

OWINGEN

1
HENKERBERG

Überlingen, den 06. Juli 2001
Für die Verwaltungsgemeinschaft

Volkmar Weber
Oberbürgermeister

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÜBERLINGEN - OWINGEN - SIPPLINGEN 2. FORTSCHREIBUNG

GEMARKUNG OWINGEN
M. 1 : 10.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
10.02.2000

Genehmigt mit Verfügung vom 25.10.2001
Nr. 21-3/2511.1-3108

Tübingen, den 25.10.2001
Regierungspräsidium



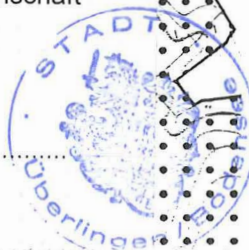
Maicher
Maicher

BILLAFINGEN

WINKEL

Überlingen, den 06. Juli 2001
Für die Verwaltungsgemeinschaft

Volks
Volkmar Weber
Oberbürgermeister



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
ÜBERLINGEN - OWINGEN - SIPLINGEN
2. FORTSCHREIBUNG
GEMARKUNG OWINGEN-BILLAFINGEN
M. 1 : 10.000**

**PLANUNGSBÜRO FISCHER
07.09.1999**

ZEICHENERKLÄRUNG

VORH.

GEPL.



WOHNBAUFLÄCHEN (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



GEMISCHTE BAUFLÄCHEN (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

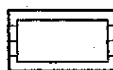


GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN
HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



FREIHALTETRASSE A 98 / B 31



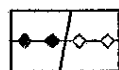
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND
ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4 BauGB)



KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN MIT ALTSTANDORTEN



KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN MIT ALTABLAGERUNGEN



HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4 BauGB) – OBERIRDISCH/UNTERIRDISCH

NUTZUNG LT. EINSCHRIEB

W

= WASSERVERSORGUNG

A

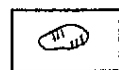
= ABWASSER

G

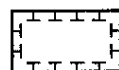
= GAS

20/110 KV

= STROM



UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES
NATURSCHUTZRECHTES (§ 5 Abs. 4 BauGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
ÜBERLINGEN - OWINGEN - SIPPLINGEN
2. FORTSCHREIBUNG
GEMARKUNG OWINGEN
ZEICHENERKLÄRUNG
PLANUNGSBÜRO FISCHER