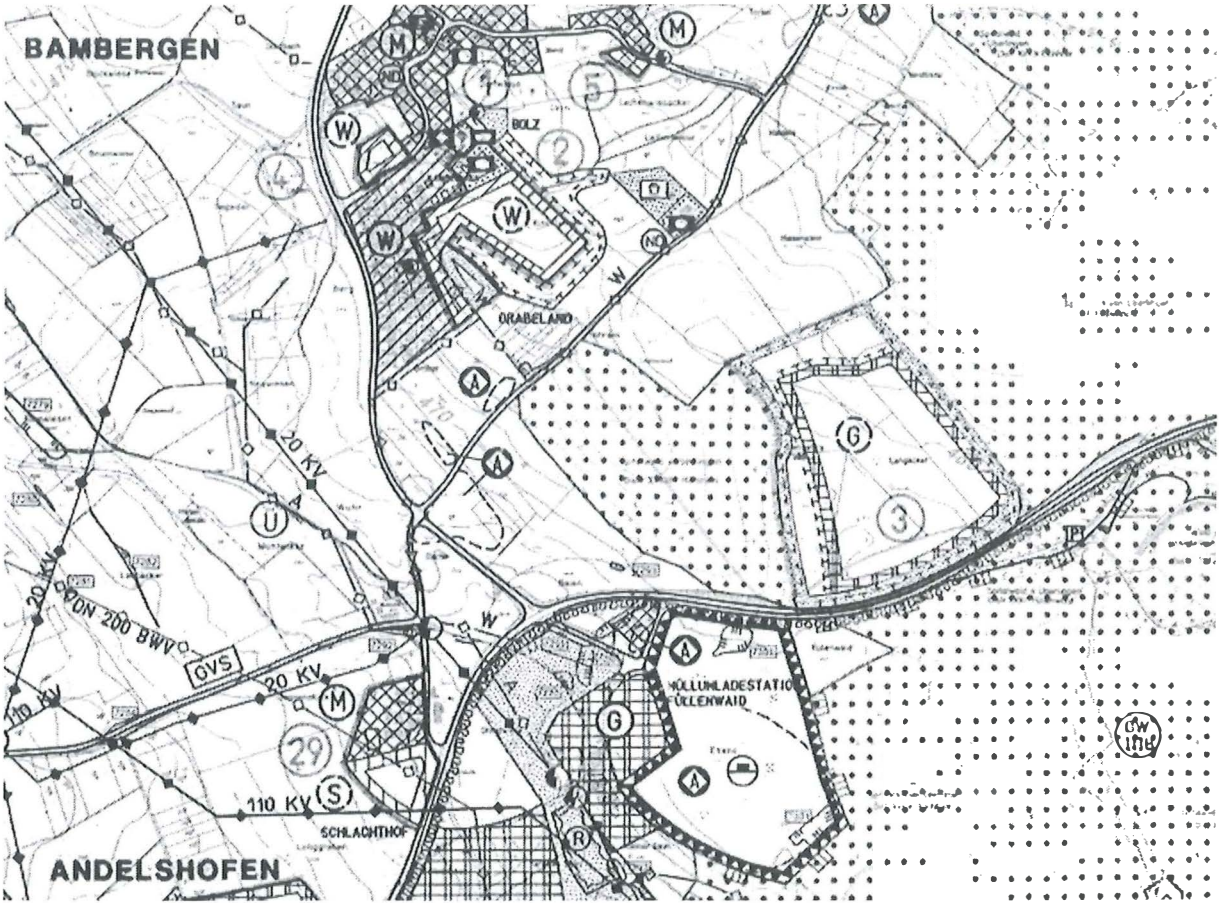
Flächennutzungsplan

Verwaltungsgemeinschaft

Überlingen – Owingen – Sipplingen



5. Teiländerung

Bereich „Langäcker"

Überlingen - Bambergen

Stand: Dezember 2006

geändert am

25. April 2007

enehmigt mit Verfügung vom
23.01.2008,
Az.: 21-30/2511.1-3108 5. FNP-Änderung

Tübingen, den 23.01.2008
Regierungspräsidium

Maucher

Nr. 622/55 Urkundenhaftverschluß ohne Heftstreifen Richard Boorberg Verlag
Nr. 60 622/551 5 Urkundenhaftverschluß mit Heftstreifen
Nr. heftet

Büro B-PLAN Ilona Meinel Alte Owinger Straße 80 88662 Überlingen

Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) , Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, geändert am 22.4.1993
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO) , Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes, vom 18.12.1990

Der Flächennutzungsplan bezieht sich auf die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung von Städten und Gemeinden; er hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vorzubereiten, wobei die von den zuständigen Körperschaften festgelegten Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen sind.

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, d.h., er ist für den einzelnen Bürger nicht bindend, wohl aber für am Verfahren beteiligte öffentliche Planungsträger, wenn sie dem Plan nicht widersprochen haben. Er entfaltet gewisse Rechtswirkungen, insbesondere für den Bebauungsplan als dem verbindlichen Bauleitplan, der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Verfahrensvermerke

Die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen hat beschlossen, für die anstehenden Änderungen im Bereich der Gemeinde Überlingen - Bambergen ein 5. Änderungsverfahren durchzuführen.

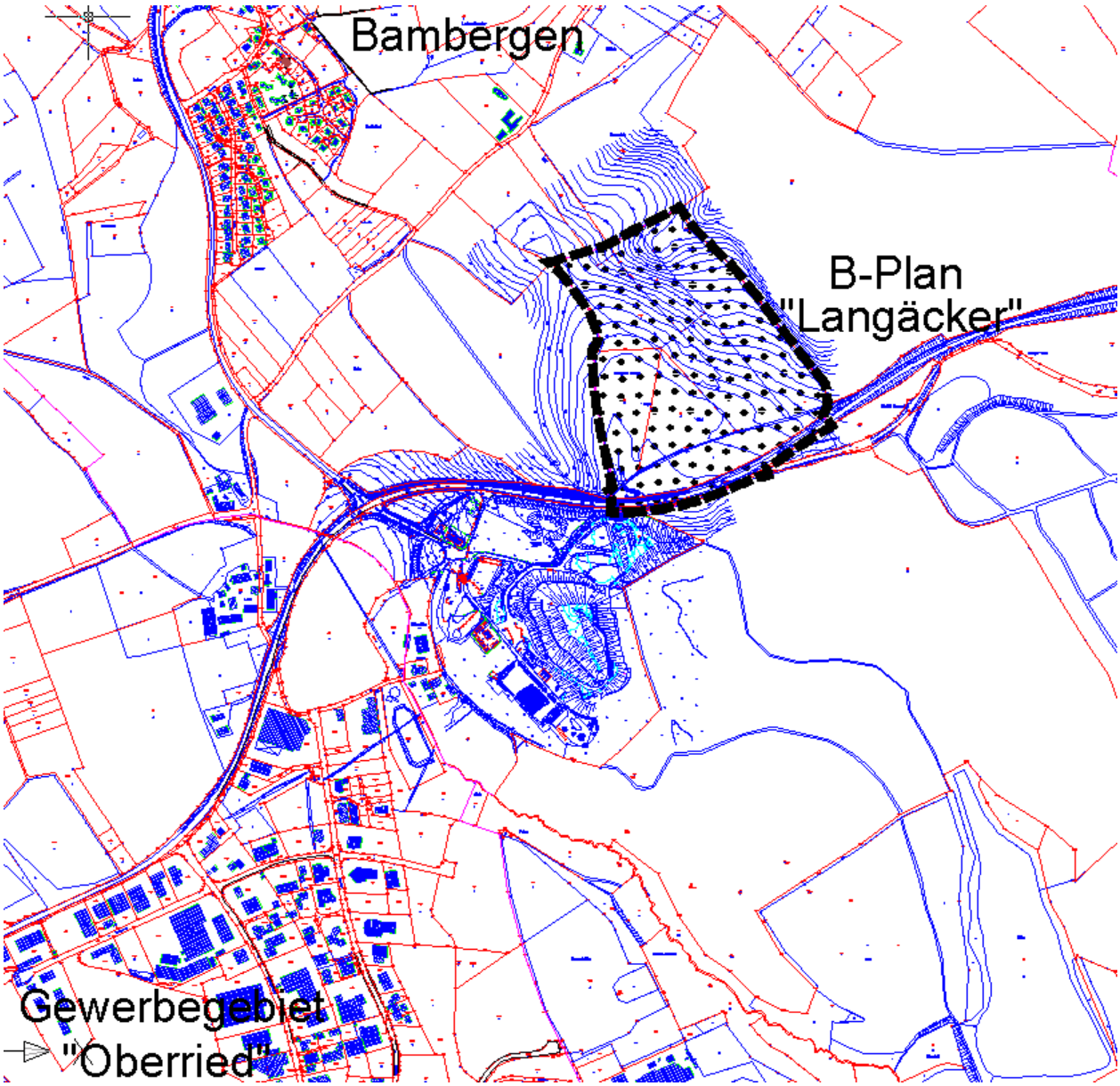
- Änderungsbeschluss	30.01.07
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB	_____
- Beschluss 1. Offenlage	30.01.07
- Beteiligung der Behörden gem. §4 (1) BauGB	05.02.07
- 1. Öffentliche Auslegung	21.02.07
- Beschluss 2. Offenlage	_____
- Bekanntmachung 2. Offenlage	…….……..
- 2. Öffentliche Auslegung	…….……..
- Feststellungsbeschluss	

Überlingen, den 12.06.07

Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft

Überlingen – Owingen - Sipplingen

1). Übersichtsplan



2). Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Die 16,72 ha umfassenden Flächen des Bebauungsplanes „Langäcker“ liegen in einer Distanz von ca. 3,00 Kilometern nordöstlich der Überlinger Kernstadt sowie südöstlich des Überlinger Teilortes Bambergen im Gewann „Langäcker“.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Parzellen Nr. 321, 323, 324/2, 325 und 326/1 sowie auf die Teilflächen der zur Landstraße L 200 gehörenden Parzellen 320 und 331/6.

3). Planungserfordernis und Planungsziele

In Überlinger besteht dringender Bedarf an Gewerbeflächen. Aktuell sind im Gewerbegebiet "Oberried V nördlicher Teil" 2,16 Hektar und im Gewerbegebiet "Oberried VI" 5.000 m² noch verfügbar.
Ziel ist die Ausweisung von Gewerbeflächen zur Bereitstellung eines dem Mittelzentrum Überlingen entsprechenden Angebotes und die Schaffung von Arbeitsplätzen. Mit dem Bebauungsplan „Langäcker“ soll dem dringenden Bedarf an kurz- bis mittelfristig zu erschließenden Gewerbeflächen entsprochen werden. Andere eventuell geeignete Grundstücke sind nicht disponibel. Das Areal „Langäcker“ ist die einzige als Gewerbegebiet in dieser Größe in absehbarer Zeit noch entwickelbare Fläche. Die Parzellen sind im Eigentum der Stadt Überlingen und des Spital- und Spendenfonds.
Das Gebiet sollte zunächst für die Betriebsverlagerung und Erweiterung der Firma Kramer genutzt werden. Das war ursprünglich der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf dieser Grundlage wurden Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplanes sowie des Umweltberichtes erarbeitet und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.
Am 12.06.2006 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger Öffentlicher Belange erfolgte im Mai 2006. Der Gemeinderat der Stadt hat am 27.09.2006 den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der Satzung über Örtliche Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese Satzungsentwürfe gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften, der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen vom 16.10. bis 15.11.2006 öffentlich aus.
Bereits zu Beginn der 90-er Jahre stand das Gebiet „Langäcker“ zur Bereitstellung von Bauflächen für die Firma Kramer im Zentrum des planerischen Interesses. Es wurde damals schon ein Bebauungsplan ausgearbeitet, der jedoch nicht rechtsverbindlich wurde. Auch mit der nun aufgestellten und in der Bearbeitung befindlichen Satzung wurde eine auf die Firma Kramer abgestimmte Planung bis zur Leistungsphase Entwurf ausgearbeitet. Die Firma Kramer hat sich jedoch zwischenzeitlich gegen eine Ansiedlung in das Gebiet „Langäcker“ entschieden.
Mittlerweile gibt es Bestrebungen der Firma MTU Friedrichshafen GmbH (MTU) in Überlingen kurzfristig ein Logistikzentrum mit 50 Arbeitsplätzen zu errichten und langfristig ggf. eine neue Produktionsstätte für ein neu entwickeltes Antriebsaggregat zu bauen und damit weitere 200 bis 250 Arbeitsplätze zu schaffen. Hierfür ist ein Grundstück mit einer Größe von ca. 6 ha erforderlich. Zunächst wurde der Firma die im Flächennutzungsplan ausgewiesene, aber bisher noch nicht genehmigte Ge-

werbefläche zwischen Andelshofen und den Reutehöfen angeboten. Die Fläche liegt in einem Regionalen Grünzug. Ein Zielabweichungsverfahren bzw. eine Änderung des Regionalplanes wäre erforderlich. Auch wäre bei einer Bebauung aufgrund der exponierten Lage mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Die Verfügbarkeit der Flächen ist darüber hinaus derzeit nicht gegeben, da sie nur teilweise in städtischem Eigentum sind. Eine Bebauung dieses Bereichs kommt daher derzeit nicht in Betracht.

Als Alternativstandort wurde der Firma MTU ein Teil der Flächen des Gebietes Langäcker angeboten.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sollen nun die rechtliche Grundlage insbesondere für die Umsetzung der Planung für die Firma MTU bilden. Der Bebauungsplan soll entsprechend den geänderten Rahmenbedingungen (MTU statt Kramer) weiter bearbeitet und das Verfahren mit der erneuten Offenlage fortgeführt werden.

Da die Verwendung des Wortes „insbesondere“ „nicht abschließend“ bedeutet und die Firma MTU nach dem jetzigen Stand voraussichtlich nur ca. 5,7 ha benötigt, heißt das, dass die übrigen Flächen für die Neuansiedlung eines oder mehrerer noch unbekannter größerer Gewerbebetriebe bereitgestellt werden sollen. Für eventuelle Erweiterungsabsichten der Firma MTU wären diese Flächen aber auch zu nutzen, möglich.

Ausgangslage war, dass der gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen Owingen Sipplingen Bodenseekreis von 1998 für das fragliche Gebiet ein Gewerbegebiet ausweist, und zwar nach den Erläuterungen „für einen ortsansässigen Großbetrieb (Fa. Kramer)".

Diese Zweckbestimmung war Gegenstand einer verwaltungsgerichtlichen Auseinandersetzung vor dem VG Sigmaringen.

Die letzte Flächennutzungsplanänderung trat schließlich mit Beschränkung auf Kramer durch Beitrittsbeschluss in Kraft.

Das erforderliche FNP-Änderungsverfahren, statt „Langäcker für Kramer" nun „Langäcker für MTU" bzw. „Langäcker für Großbetriebe" soll parallel zum weiteren Bebauungsplanaufstellungsverfahren durchgeführt werden. Eine Beschränkung auf die Firma MTU ist aber, wie vorab bereits angeführt, nicht angestrebt und auch nicht Ziel der Planung.

Die Stadt Überlingen hat sich für die planungsrechtliche Beurteilung des geplanten weiteren Vorgehens von Herrn Rechtsanwalt Prof. Dr. Sparwasser aus Freiburg beraten lassen. Zur Frage der Fortfahrbarkeit des Bebauungsplanaufstellungs- und Flächennutzungsplanänderungsverfahrens für das

Gebiet „Langäcker", Bambergen legte Prof. Dr. Sparwasser in seinem Gutachten zusammenfassend dar:

- Der geänderte Planentwurf muss noch einmal ausgelegt werden.
- Ein erneuter Planaufstellungsbeschluss ist dagegen nicht erforderlich. Gleiches gilt für eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung.

- Zudem sind Verstöße gegen die Erfordernisse eines Aufstellungsbeschlusses und einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Ergebnis unbeachtlich.
- Der Prüfungsumfang der Aufsichtsbehörde wird dadurch jedoch nicht beschränkt.
- Der Bebauungsplan ist grundsätzlich nicht genehmigungspflichtig. Anderes gilt jedoch, wenn er vor Genehmigung des FNP bekannt gemacht werden soll.
- Aufgrund der für den FNP oder den Plan notwendigen Genehmigung kann es zu gewissen Verfahrensverzögerungen kommen. Dem ist durch vorzeitige Baugenehmigung nach § 33 BauGB aber wohl wirksam zu begegnen.
- Die Aufsichtsbehörde darf den Plan lediglich auf seine Rechtmäßigkeit, nicht aber auf seine Zweckmäßigkeit überprüfen. Die Vorschriften über die Planerhaltung (§§ 214 ff. BauGB) führen nicht zu einer Beschrankung des Prüfungsumfangs.
- Gegen eine rechtswidrige Genehmigungsversagung kann die Stadt Verpflichtungsklage erheben. Ein vorgeschaltetes Widerspruchsverfahren ist nicht erforderlich.
- Die Möglichkeit von Amtshaftungsansprechen bei rechtswidriger Genehmigungsversagung ist umstritten.

4). Übergeordnete Planungen

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) können folgende planungsrelevanten Aussagen entnommen werden:

- Überlingen ist als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt an der Regionalen Entwicklungsachse Überlingen – Sigmaringen – Reutlingen
- Nachrichtliche Übernahme: „Die im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Mittelzentren [...], Überlingen, [...] sollen in ihrer Zentralität verbessert werden und über die Grundversorgung des eigenen Nahbereichs hinaus für ihren Mittelbereich den gehobenen und spezialisierten Bedarf an [...] qualifizierten Arbeitsplätzen decken.“
- Grundsatz: „[...] Im Uferbereich des Bodensees ist zur Verlagerung der Siedlungsentwicklung die Verlegung oder die Teilverlegung von Gewerbe- und Industriebetrieben in seeferne Bereiche vor allem bei Erweiterungsvorhaben anzustreben.“
- Östlich angrenzend an das Plangebiet sowie im weiteren Umfeld von Bambergen ist im Regionalplan ein Regionaler Grünzug ausgewiesen.
- Unmittelbar östlich des Plangebietes und südlich der L200 schließt ein „Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“ an (Produktionswald, Erholungswald Stufe II):

4.1). Übergeordnete Planungen/ Ziele und Vorgaben überörtlicher Planungen

Am 22. November 2006 fand ein Raumordnungstermin mit dem Regierungspräsidium, dem Regionalverband und dem Landratsamt statt. Bei dem Termin widersprachen die Behördenvertreter nicht den vorgetragenen Planungen der Stadt, das Bebauungsplanverfahren nicht neu zu beginnen.
Es wurde insbesondere vereinbart, im Rahmen des weiteren Verfahrens die Begründungen der Bauleitpläne auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen (MTU statt Kramer) bezüglich der entsprechenden Ziele von Raumordnung, Landesplanung und Regionalplanung aufzuarbeiten bzw. zu ergänzen, um zu klären, ob ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist.

Gem. Regierungspräsidium Tübingen –Referat 21- (29.11.2006) sind nachfolgende Ziele der Raumordnung zu beachten.

Landesentwicklungsplan 2002

Zu beachtende Ziele der Raumordnung	Berücksichtigung
Plansatz 2.5.9 Z: **Mittelzentren** [wie Überlingen] sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen spezialisierten Bedarf decken können.	Dieses Ziel spricht für die Ansiedlung von MTU in Überlingen, insbesondere im Hinblick auf die ggf. geplante neue Produktionsstätte mit zusätzlich 200 – 250 Arbeitsplätzen. Hierfür stehen im Gebiet „Langäcker“ weitere Flächen zur Verfügung.
Plansatz 2.6.4 Z: Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die **Siedlungsentwicklung** in den **Zentralen Orten** und den **Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen** konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.	Überlingen ist Mittelzentrum und gem. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1994/96) Siedlungsbereich. Dies spricht für eine Siedlungsentwicklung in Überlingen. Dadurch wird auch dem Planungsziel der Erhaltung der Freiräume zwischen den Entwicklungsachsen Rechnung getragen.
Plansatz 3.1.2 Z: Die **Siedlungstätigkeit** ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.	Überlingen ist Mittelzentrum und Siedlungsbereich. Dies spricht für eine Siedlungstätigkeit in Überlingen.
Plansatz 3.1.9 Z: Die **Siedlungsentwicklung** ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.	Die bestehenden Gewerbegebiete in Überlingen sind fast vollständig bebaut. Verfügbar sind noch ca. 0,8 ha freie Flächen im Gewerbegebiet „Oberried I – VI“ zur Verfügung. Baulücken bzw. Baulandreserven sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen in entsprechender Größe stehen in Überlingen nicht zur Verfügung. Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet Oberried und zur Müllverladestation „Füllenwaid“ stellt der Standort im „Langäcker“ auch keine Zersiedelung dar.
	Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben schreibt in seiner Stellungnahme vom 14.12.1992 zum Standort „Langäcker“ folgendes: „[...] Dieser Standort ist vorbelastet durch das benachbarte Gewerbegebiet Oberried, das sich derzeit bis zur L 200 entwickelt, sowie durch die Müllverladestation auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Fläche Langäcker stellt im Gegensatz zu den anderen behandelten Standorten keine Zersiedelung dar. [...] Das Gebiet kann landschaftlich zwischen den Waldflächen eingebunden werden. [...]“ Gem. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ist mit der Bebauung des Gebietes Langäcker kein Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft betroffen. Die Inanspruchnahme von Boden wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan auf das Unvermeidbare Maß beschränkt.
Plansatz 4.1.18 Z: Anlagen und Einrichtungen mit großem Verkehrsaufkommen sollen den Verkehrswegen der Entwicklungsachsen zugeordnet werden. Sie sind	Durch die Lage an der L 200 ist das Gebiet sehr gut an die überörtlichen Verkehrswege angebunden (z.B. über die B 31 an die Entwicklungsachse Friedrichshafen – Überlingen – Stockach).

durch den öffentlichen Personennahverkehr und möglichst auch durch den Güterverkehr auf der Schiene zu erschließen.	
Zu beachtende Ziele der Raumordnung	**Berücksichtigung**
Plansatz 6.2.4 Z **zum Bodenseeraum**: Wegen seiner einzigartigen funktionalen Vielfalt als Siedlungs-, Wirtschafts- und Kulturraum, als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusgebiet, seiner Bedeutung als Ökosystem und seiner herausgehobenen Funktion für die Wasserwirtschaft werden besondere regionale Entwicklungsaufgaben für den Bodenseeraum festgelegt. Der Bodenseeraum umfasst insbesondere den Verdichtungsraum und dessen Randzone sowie angrenzende Teile des Ländlichen Raums in den Regionen Bodensee-Oberschwaben und Hochrhein-Bodensee. Besondere regionale Entwicklungsaufgaben für den Bodenseeraum sind [u.a.]	
- die dauerhafte Bewahrung der europäisch bedeutsamen Kultur- und Naturlandschaft,	Das Gebiet „Langäcker“ ist nicht als Regionaler Grünzug oder als Regionale Grünzäsur, als Schutzbedürftiger Bereich für Natur und Landschaft ausgewiesen. Hier befinden sich auch keine europäischen oder regionalen Schutzgebiete. Das Gebiet kann landschaftlich zwischen den zwei Waldgebieten eingebunden werden. Der Bewahrung der europäisch bedeutsamen Kultur- und Naturlandschaft steht die Entwicklung des Gebietes „Langäcker“ nicht entgegen.
- die Weiterentwicklung der Standortqualität insbesondere für innovative, zukunftssichere und umweltverträgliche Forschungs- und Dienstleistungsbetriebe und forschungsintensive Industrie unter Einbindung der Hochschul- und Forschungseinrichtungen,	Die Ansiedlung der MTU als innovatives Technologieunternehmen gewährleistet die Weiterentwicklung der Standortqualität in Überlingen.
- die Weiterentwicklung des Bodensee-Uferbereichs (Abgrenzung s. Plansatz 1.2 Regionalplan) als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum unter Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft und unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse,	Der Überlinger Teilort Bambergen zählt lt. Plansatz 1.2 des Regionalplans Bodensee-Oberschwabens nicht zum Bodensee-Uferbereich. Einer Weiterentwicklung dessen steht die Ansiedlung der MTU im Gebiet „Langäcker“ daher nicht entgegen.
- der Aufbau und die Unterstützung der interkommunalen Zusammenarbeit zwischen Seeufer- und Hinterlandgemeinden bei der Siedlungs- und Verkehrsplanung,	Derzeit gibt es für eine interkommunale Zusammenarbeit keine verfügbaren Flächen.
- die Stärkung des Hinterlands durch den Ausbau der zentralörtlichen Funktionen in den Mittelzentren Pfullendorf und Stockach,	Auch Überlingen als Mittelzentrum ist Siedlungsbereich. Eine Ansiedlung der MTU in Überlingen läuft einer Stärkung der Mittelzentren Pfullendorf und Stockach nicht entgegen.
- die Lenkung der Siedlungsentwicklung vorrangig in das angrenzende Hinterland zur Milderung des Siedlungsdrucks im Uferbereich,	Bambergen gehört gem. Plansatz 1.2 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben nicht zum Bodensee-Uferbereich und kann somit zum Hinterland gezählt werden. Die Ansiedlung der MTU im Gebiet „Langäcker“ ist daher zielkonform.
- die Lenkung der Siedlungsentwicklung innerhalb des Uferbereichs auf geeignete seeabgewandte Standorte.	Das Gebiet „Langäcker“ kann zu den seeabgewandten Standorten gezählt werden (s.o.). Eine Ansiedlung der MTU hier ist daher zielkonform.

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1994/96

Zu beachtende Ziele der Raumordnung	Berücksichtigung
Plansatz 1.2 Z **Bodenseeraum** Im Uferbereich des Bodensees[1] ist die Siedlungsentwicklung auf geeignete seeabgewandte Standorte in den Ufergemeinden, vorrangig aber in Siedlungsbereiche angrenzender Räume der Region zu lenken.	Der Überlinger Teilort Bambergen zählt lt. Plansatz 1.2 des Regionalplans Bodensee-Oberschwabens nicht zum Bodensee-Uferbereich und kann somit zu den seeabgewandten Standorten gezählt werden (s.o.). Eine Ansiedlung der MTU hier ist daher zielkonform.
Plansatz 2.2.1 Z **Ziele zu Entwicklungsachsen** Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.	Überlingen ist Siedlungsbereich und liegt an der Landesentwicklungsachse Friedrichshafen – Überlingen – Stockach sowie an der Regionalen Entwicklungsachse Überlingen – Pfullendorf – Krauchenwies – Sigmaringen/Inzigkofen. Eine Entwicklung in Überlingen ist daher zielkonform.
Plansatz 2.2.3 Z **Regionale Entwicklungsachsen** (3) Überlingen – Pfullendorf – Krauchenwies – Sigmaringen usw. mit den Siedlungsbereichen Überlingen, Pfullendorf, Krauchenwies, Sigmaringen/Inzigkofen usw. im Zuge der L 200 – L 201 – L 456 usw.	s.o.
Plansatz 2.3.2 Z **Leitbild für die Siedlung** Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen (Siedlungsschwerpunkten) zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben. Als Siedlungsbereiche werden ausgewiesen: - die Mittelzentren [u.a.] Überlingen mit Owingen, - die Unterzentren [u.a.] Meßkirch und Pfullendorf - die Kleinzentren [u.a.] Salem.	Dieses Ziel spricht für die Ansiedlung von MTU in Überlingen, insbesondere im Hinblick auf die ggf. geplante neue Produktionsstätte mit zusätzlich 200 – 250 Arbeitsplätzen. Hierfür stehen im Gebiet „Langäcker“ weitere Flächen zur Verfügung.
Plansatz 2.4.2 Z **Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe** [Das Mittelzentrum Überlingen ist nicht als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.]	Zwar ist Überlingen kein geplanter Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe, dennoch sind in Siedlungsbereichen qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet zu schaffen (s. Plansatz 2.3.2.).

Nach Betrachtung aller zu beachtenden Ziele der Raumordnung im Hinblick auf die Ansiedlung der MTU am Standort „Langäcker“ wird ein Zielabweichungsverfahren nicht für erforderlich gehalten.

Darüber hinaus wurde bei dem Raumordnungstermin am 22. November 2006 vereinbart, im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens und des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens sind im Zuge einer Alternativenprüfung folgende Standorte zu bewerten:

[1] Der Uferbereich des Bodensees ist im Landesentwicklungsplan 1983 abgegrenzt. Er umfasst in Überlingen die Gemeindeteile Bondorf, Deisendorf, Hödingen, Nesselwangen, Nußdorf und Überlingen, nicht jedoch die Gemeinde Owingen.

- Ansiedlung MTU in einer anderen Kommune der Region (Markdorf, Stockach etc.)
- Ansiedlung MTU im Bereich des Gewerbegebiets ,,Henkerberg“, Owingen
- Ansiedlung MTU in einem neu zu schaffenden interkommunalen Gewerbegebiet Überlingen-Owingen (z.B. südlich Henkerberg)
- Ansiedlung MTU im Bereich eines Alternativstandorts auf Überlinger Gemarkung
- Ansiedlung MTU zwischen Andelshofen und den Reutehöfen.

Ansiedlung der MTU in einer anderen Kommune der Region

Überlingen als Mittelzentrum ist Siedlungsbereich. Gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1994/96 sind in diesen Siedlungsbereichen qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet anzustreben. Um diesem Ziel Rechnung zu tragen, muss die Stadt Überlingen selbst Gewerbeflächen bereitstellen können. Derzeit stehen nur noch ca. 0,8 ha freie Gewerbeflächen zur Verfügung. Die Notwendigkeit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist daher gegeben.

Ansiedlung der MTU im Bereich des Gewerbegebietes „Henkerberg“ in Owingen

Nach dem Wissensstand der Stadt Überlingen sind im Gewerbegebiet „Henkerberg“ in Owingen keine ausreichenden Freiflächen in einer Größenordnung von ca. 6 ha, die MTU benötigt, verfügbar.

Ansiedlung der MTU in einem neu zu schaffenden interkommunalen Gewerbegebiet Überlingen – Owingen (z.B. südlich Henkerberg)

Das Gebiet südlich Henkerberg ragt in das landschaftlich sehr sensible Auenbachtal hinein. Ein Gewerbestandort hier ist mit starken Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

Ansiedlung der MTU im Bereich eines Alternativstandorts auf Überlinger Gemarkung

Aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung der Firma Kramer für die Stadt Überlingen wurden, mit dem Ziel den Betrieb am Standort Überlingen zu halten, bereits zu Beginn der 90-er Jahre für die damals geplante Verlagerung der Produktion umfangreiche Standortuntersuchungen auf der gesamten Gemarkungsfläche durchgeführt, um geeignete Flächen für die Umsiedlung der Firma Kramer zu finden.

Im Rahmen der 10. Änderung des FNP´s bzw. des Bebauungsplanverfahrens „Langäcker“ (1993) wurden bereits die folgenden neun Standorte geprüft:

1. Rengoldshausen
2. Südlich Hippmannsfelder Hof
3. Unterösch südlich von Lippertsreute
4. Riedwiesen südöstlich von Lippertsreute
5. Im Moos östlich von Lippertsreute
6. Tierheim
7. Langäcker
8. Andelshofen
9. Baufnanger Weiherwies / Kronwinkel

Die verschiedenen Standortvarianten wurden im August 1992 mit dem Regierungspräsidium, dem Regionalverband, dem Landratsamt, der Unteren Naturschutzbehörde und anderen Behördenvertretern diskutiert.

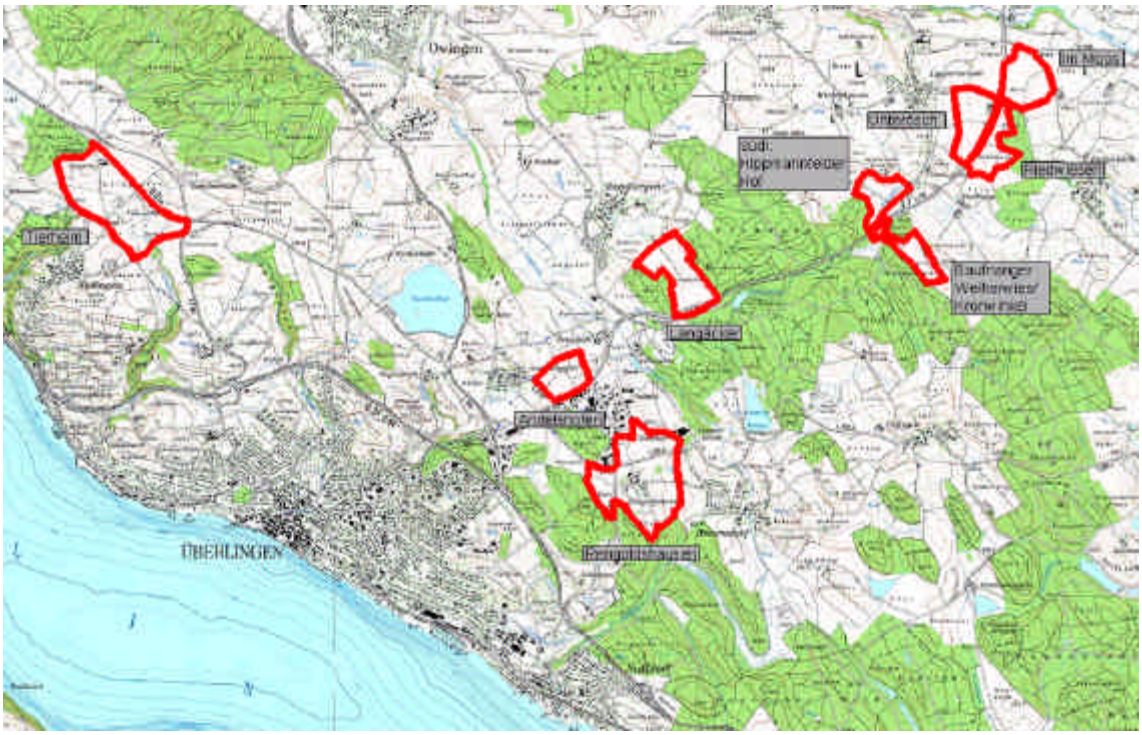


Abbildung 1: Alternativenprüfung im Rahmen der 10. Änderung des FNP´s

Nach Darlegung der Vor- und Nachteile der einzelnen Flächen und insbesondere unter Beachtung der Ökologie wurde das Areal „Langäcker“ als am geeignetsten für die Ausweisung einer Gewerbefläche angesehen.

Das lag nicht zuletzt darin begründet, dass diese Fläche relativ nahe an Überlingen und zum bestehenden Betrieb der Firma Kramer gelegen ist und südlich der L 200 die Erdschuttdeponie, mit derzeitiger Erweiterung, sowie eine Müllumladestation mit Wertmüllschleife angrenzt. Das bestehende Gewerbegebiet „Oberried“ liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Darüber hinaus wird das Gebiet durch die vorhandenen Waldränder begrenzt und damit das Landschaftsbild weniger beeinträchtigt, als an anderen Standorten.

Durch eine Bebauung dieses Areals kann vermieden werden, dass weiter östlich auf der Gemarkung Lippertsreute ein völlig neuer Siedlungsansatz für ein Gewerbegebiet geschaffen wird.

Die Alternativenprüfung gilt aus aktueller Sicht nach wie vor.

Die Standort-Untersuchung sollte die Möglichkeiten einer umweltverträglichen Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen im damaligen Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Überlingen aufzeigen.

Die Untersuchung erfolgte im Sinne einer raumbezogenen Empfindlichkeitsanalyse. Sie bestand aus einer zielorientierten Raumanalyse und –Bewertung und führte im Ergebnis zur Ermittlung relativ konfliktarmer Flächen sowie zur Bestimmung von Bereichen mit besonderer Konfliktintensität und Häufigkeit (Konfliktdichte). Die potentiell geeigneten Standorte wurden in einem vierstufigen Verfahren ermittelt und hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzung bewertet.

Der Untersuchungsraum umfasste den Verwaltungsraum Überlingen, in dem die Gemeinden Owingen und Sipplingen sowie die Stadt Überlingen zusammengeschlossen sind.

Hervorzuheben ist die damals schon im Gutachten herausgestellte allgemein überdurchschnittlich hohe Empfindlichkeit der Schutzgüter und Umweltbelange im Untersuchungsraum.

Die der Untersuchung zugrunde gelegten Parameter haben, unter Berücksichtigung heute zu beachtender Rahmenbedingungen, aus fachlicher Sicht weiterhin ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Sonderuntersuchung zur Ausweisung gewerblicher Bauflächen gilt somit auch heute noch.

Wie auch in der Stellungnahme des Regierungspräsidium Tübingen vom 19.03.2007 angeführt ist, wurde die Frage der Vereinbarkeit einer gewerblichen Nutzung im Gebiet "Langäcker" mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bereits im Jahre 1993 im Zusammenhang mit der damals geplanten Verlagerung der Fa. Kramer in das Gebiet geprüft.

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen gilt auch heute die raumordnerische Beurteilung dieser Alternativenprüfung von 1993 im Ergebnis nach wie vor. Hingewiesen wird darüber hinaus, dass sieben der genannten acht Alternativstandorte (ohne „Langäcker) zwischenzeitlich die Ziele des Regionalen Grünzugs des nachfolgenden Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1994/ 1996 entgegenstehen (Tierheim, Andelshofen, Südlich Hippmannsfelder Hof, Unterösch südlich von

Lippertsreute, Riedwiesen südöstlich von Lippertsreute, Im Moos östlich von Lippertsreute und Baufnanger Weiherwies/Kronwinkel).

Ansiedlung der MTU zwischen Andelshofen und den Reutehöfen

Die Fläche liegt in einem Regionalen Grünzug. Ein Zielabweichungsverfahren bzw. eine Änderung des Regionalplanes wäre erforderlich. Auch wäre eine Bebauung aufgrund der exponierten Lage mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Die Verfügbarkeit der Flächen ist derzeit nicht gegeben (nur teilweise städtisches Eigentum). Eine Bebauung dieses Bereichs ist daher derzeit nicht vorstellbar.
Somit ist das Gebiet „Langäcker“ als einzigste in dieser Größe und in absehbarer Zeit noch entwickelbare Fläche für die Ansiedlung der MTU anzusehen.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidium Tübingen (19.03.2007) wurde angeregt im Hinblick auf den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Plansatz 3.1.9 Z LEP 2002) zusätzlich noch zu untersuchen, ob als weitere denkbare Alternative im Gewerbegebiet „Oberried V" Baulandreserven für die Ansiedlung der Fa. MTU nicht zur Verfügung gestellt werden können und eine Erweiterungsmöglichkeit des Gewerbegebiets „Oberried V" in Richtung auf den Alternativstandort Nr. 1 Rengoldshausen von 1993 bis zur L 200a nicht in Frage kommen kann.
Sollten die Flächen (Gewerbegebiet „Oberried V") bereits verkauft bzw. durch Optionen belegt sein, wäre eine klärende Auskunft der Stadt erforderlich und für die Abwägung notwendig.
Zu Teil 1 der Stellungnahme ist anzuführen, dass die Fa. MTU 5,7 Hektar benötigt. Im nördlichen Teil des Gewerbegebietes „Oberried V" (siehe Anlage 2) sind derzeit 2,16 Hektar Gewerbeflächen frei verfügbar. Die übrigen Flächen sind bereits an die Firmen Diehl, Bodan und Bomat verkauft. Für den Südteil (siehe Anlage 2) bestehen langfristige Verträge mit der Firma Diehl. Die Flächen dieses Gebietes sind somit nicht verfügbar.
Selbst im Gewerbegebiet „Oberried VI" sind nur noch 5.000 m² frei verfügbar. Die übrigen Flächen sind bereits verkauft/bebaut.

Auch die Erweiterungsmöglichkeit des Gewerbegebiets „Oberried V" in Richtung auf den Alternativstandort Nr. 1 Rengoldshausen von 1993 bis zur L 200a für die Ansiedlung eines größeren Betriebes wie der Firma MTU ist nicht möglich.
Die Größe der Fläche beträgt insgesamt lediglich ca. 5,5 ha (siehe Anlage 3). Die 5,5 ha Bruttogewerbeflächen können aber nicht zu Hundertprozent in Ansatz gebracht werden. Abzüglich generell

zu berücksichtigender Grün- und Ausgleichflächen verbleibt lediglich eine Flächengröße von 4,5 ha Nettogewerbeflächen.

Im FNP (siehe Anlage 1) ist der Bereich auch nur als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Bei der Überprüfung zeigte sich, dass das Areal, welches innerhalb der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Nußdorf“ der Stadt Überlingen liegt, durch die bereits überplanten gewerblichen Bauflächen sowie die westlich angrenzenden Gemeinbedarfsflächen des Waldorfschulkomplexes und den vorhandenen Weiler Ziegelei auch relativ eingeengt ist. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes in der entsprechenden Größe ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen nicht möglich.

Ein Verschmelzen des Weilers Ziegelei mit Gewerbeflächen ist aus stadträumlicher Sicht darüber hinaus nicht gewünscht.

Auch lässt die bewegte Topographie (siehe Anlagen 4 und 5) eine Eignung insbesondere für das Logistikzentrum der Firma MTU fraglich erscheinen. Etwa die Hälfte des Areals ist darüber hinaus mit überwiegend vitalen Hochstammobstbäumen bestanden. Eine Überprüfung der Eigentumsverhältnisse ergab, dass die Flächen auch nicht im Eigentum der Stadt Überlingen sind.

5). Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen, Owingen und Sipplingen sind im Gewann „Langäcker“ ca. 11 Hektar als geplante Gewerbliche Baufläche dargestellt. Ebenfalls enthalten sind ca. 5,5 Hektar Ausgleichsflächen, welche die Gewerbliche Baufläche umgeben. Im Erläuterungsbericht zum FNP ist angeführt, dass die geplante Gewerbliche Baufläche für einen ortsansässigen Großbetrieb (Firma. Kramer) vorgehalten wird.

Der Regionalverband Bodensee - Oberschwaben hatte einer Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen/ Owingen/ Sipplingen in Verbindung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes „Langäcker“ trotz erheblicher Bedenken zugestimmt, nachdem, wie vorab beschrieben, mehrere Standortalternativen untersucht worden waren. Dabei wurde festgelegt, dass die Zustimmung zu dem Vorhaben sowohl für die Flächennutzungsplanfortschreibung wie für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ausschließlich auf die Betriebsverlagerung der Firma Kramer zu beschränken sei, da nur durch die Entlastung des Standortes unmittelbar am See der neue Eingriff im Bereich „Langäcker“ zu rechtfertigen sei. Nur wenn die Firma Kramer eine Betriebsverlagerung an den Standort „Langäcker“ realisiere, entlaste sie den Bodensee-Uferbereich, was die alleinige Rechtfertigung für den neuen Standort „Langäcker“ in den vergangenen Beurteilungen war.

Das 1993 eingeleitet Bebauungsplanverfahren wurde jedoch, wie schon erwähnt, nicht abgeschlossen. Im genehmigten Flächennutzungsplan sind, wie vorab beschrieben, ca. 11 Hektar als geplante Gewerbliche Baufläche und ca. 5,5 Hektar Ausgleichsflächen enthalten, die für einen ortsansässigen Großbetrieb (Firma. Kramer) vorgehalten werden.

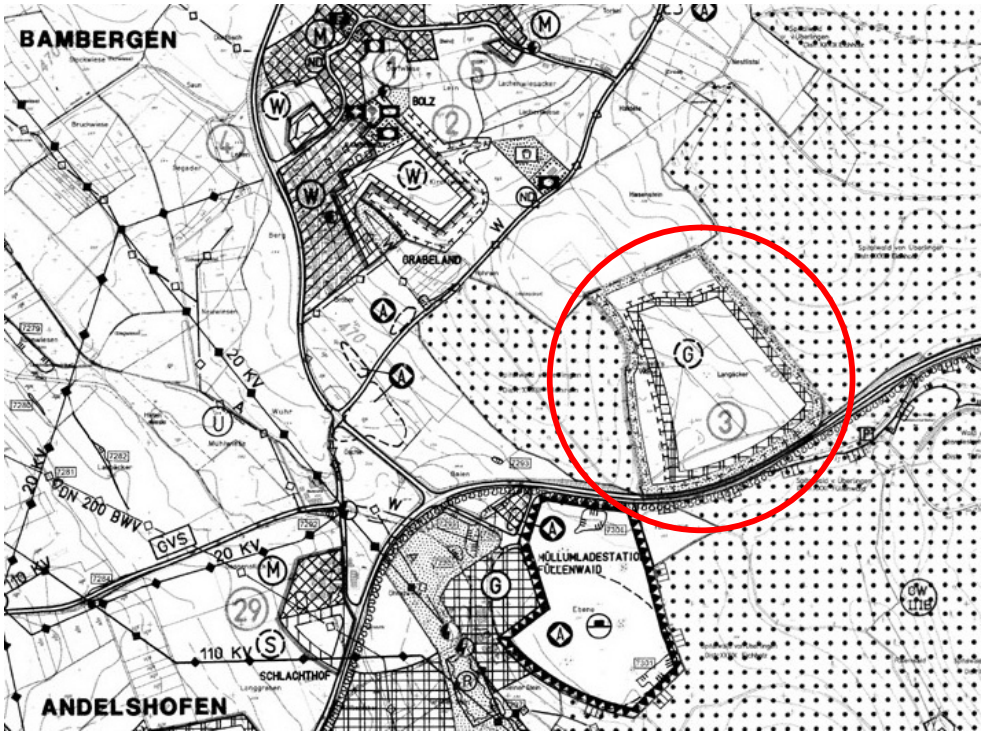
In der Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 02.06.2006 ist noch einmal darauf hingewiesen worden, dass diese Beurteilung nach wie vor gilt. Andere Firmen sind am Standort „Langäcker“ nicht zuzulassen. Sollte dies vorgesehen sein, entfiele die bisherige Planungsgrundlage. Für die Ansiedlung anderer Betriebe wäre ein eigenständiges Verfahren erforderlich.

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingung, dass die Fläche nicht mehr für die Umsiedlung der Firma Kramer herangezogen werden soll, sondern insbesondere für das Logistikzentrum der Firma MTU bereitgestellt und somit in einer vom Entwicklungsgebot nicht mehr gedeckten Weise vom FNP abgewichen werden soll, bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Stadt Überlingen hat im Januar 2007 parallel zum Beschluss über den geänderten Bebauungsplan den Beschluss über die Aufstellung der erforderlichen FNP-Änderung und den Beschluss über den Entwurf der FNP-Änderung herbeigeführt. Die Entwürfe von FNP-Änderung und Bebauungsplan sind zeitgleich offen gelegt worden.

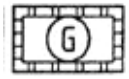
Beim FNP-Änderungsverfahren handelt es sich also um ein vereinfachtes Verfahren i.S.d. § 13 BauGB.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

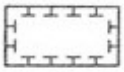


Maßstab 1 : 10.000 (im Original)

ZEICHENERKLÄRUNG



Geplante gewerbliche Bauflächen
gem. § 5 (2) 1 BauGB i.V.m. §1 (1) 3 BauNVO



Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 (2) 10 und (4) BauGB

6). Planung

Im Plangebiet sind gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Darüber hinaus sind Ausgleichsflächen als Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.
Zur verkehrlichen Anbindung des zukünftigen Gewerbegebietes ist zum einen ein neu zu schaffender Direktanschluss an die südlich gelegene L 200 erforderlich. Zum anderen ist für die interne Erschließung eine neu zu bauende Erschließungsstrasse vorgesehen.

Hinweise

Ausbau des Telekommunikationsnetzes

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL Südwest, PTI 33, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Kostentragung für den neuen Anschluss der Erschließungsstraße

Die Kostentragung für den neuen Anschluss der Erschließungsstraße an die L 200 regelt sich nach § 30 Abs. 1 StrG und den Straßenkreuzungs- und Ablösungsrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung. Danach wird die Stadt kostenpflichtig. Über den Ausbau und die zeitliche Verwirklichung des Anschlusses ist mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Straßenbaubehörde, eine Vereinbarung abzu-

schließen. Zum Abschluss der Vereinbarung ist rechtzeitig vor Baubeginn ein RE-Entwurf zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Die Linksabbiegespur ist vor Baubeginn der Bautätigkeit im Gewerbegebiet herzustellen.

Gesetzlicher Waldabstand

Der gesetzliche Waldabstand von 30 m zu baulichen Anlagen hat bei der Ausweisung der Baufelder im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes grundsätzlich Berücksichtigung gefunden. Lediglich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wäre es durch die ursprünglich vorgesehenen Anpflanzungsmaßnahmen in der geplanten Ausgleichsfläche zu einer Unterschreitung der einzuhaltenden 30 m gekommen. Vom Büro Senner wird für diesen Abschnitt ein neues Bepflanzungskonzept erarbeitet, dessen Ergebnisse in den überarbeiteten Entwurf einfließen.

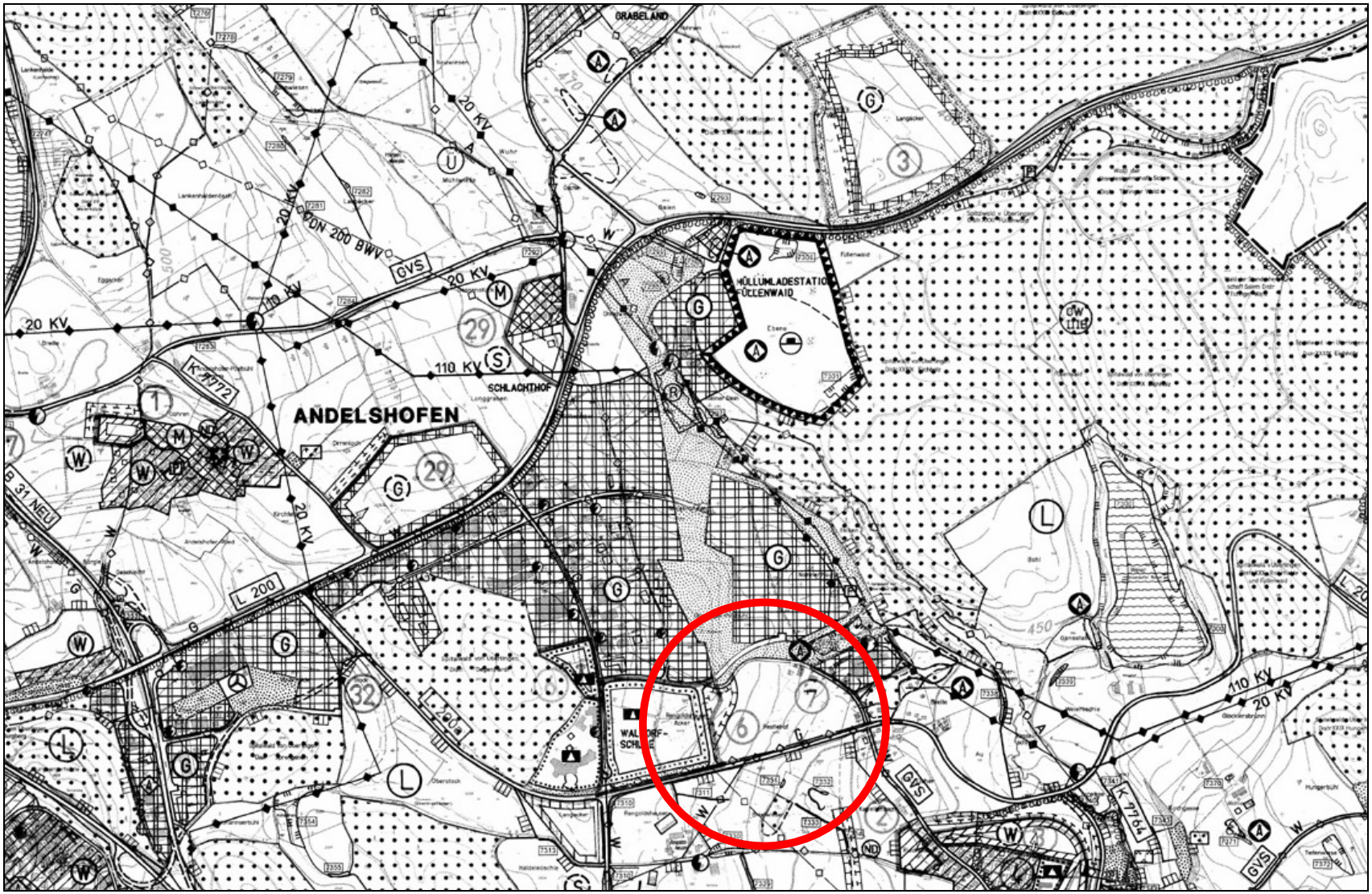
Geotechnik

Das Plangebiet liegt nach der Geologischen Karte im Verbreitungsbereich weit gestufter Grundmoränensedimente der Würm-Eiszeit, die im Süden von Nachschüttkiesen überlagert werden. Die genaue Mächtigkeit dieser quartären Ablagerungen ist unbekannt. Der tiefere Untergrund wird von Gesteinen der Oberen Meeresmolasse (Tertiär) aufgebaut.

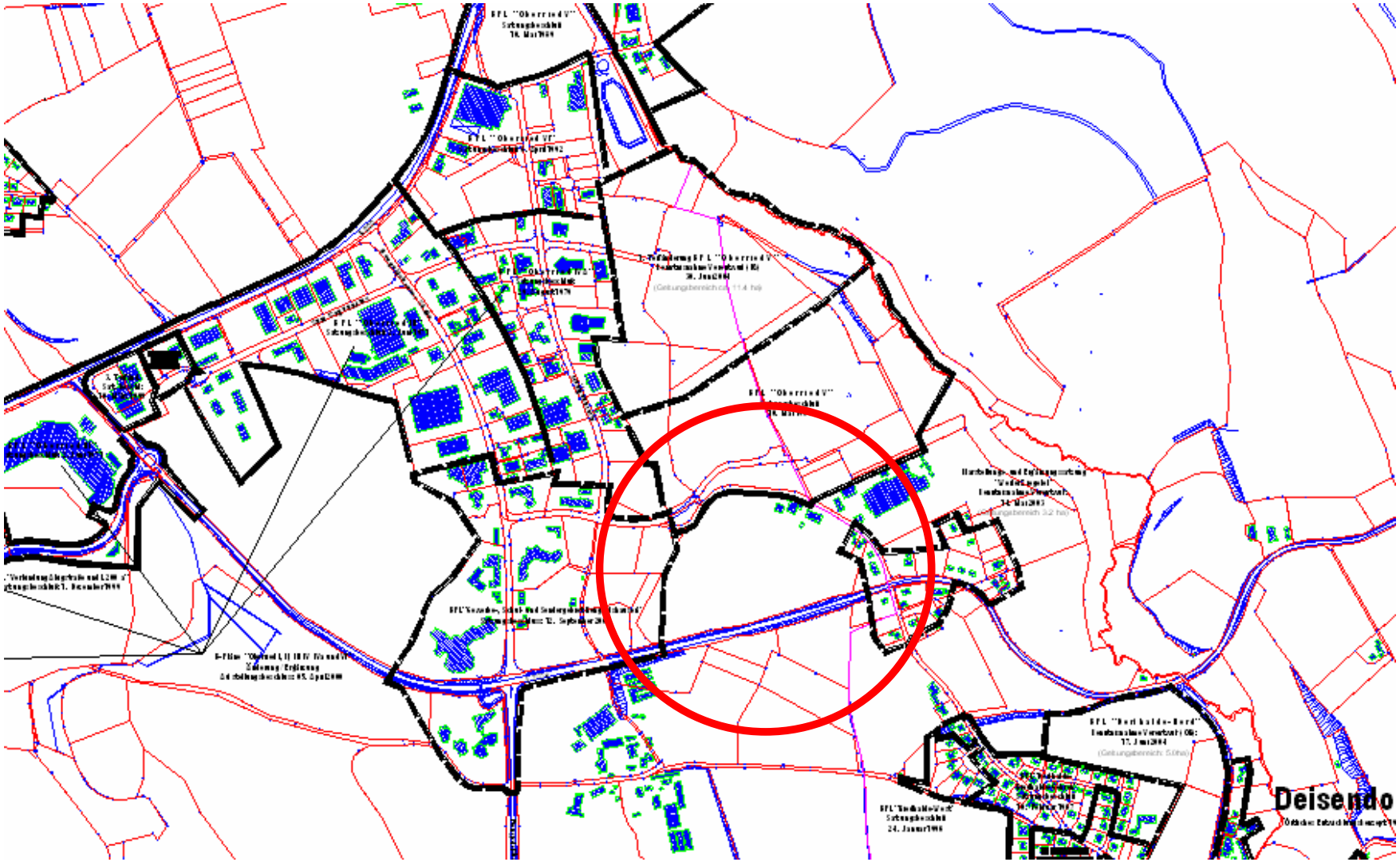
Nutzung von Erdwärme

Beim Bau von Erdwärmesonden müssen alle geltenden Vorschriften gemäß „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (4. überarbeitete Neuauflage, UM Mai 2005) berücksichtigt werden, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden.

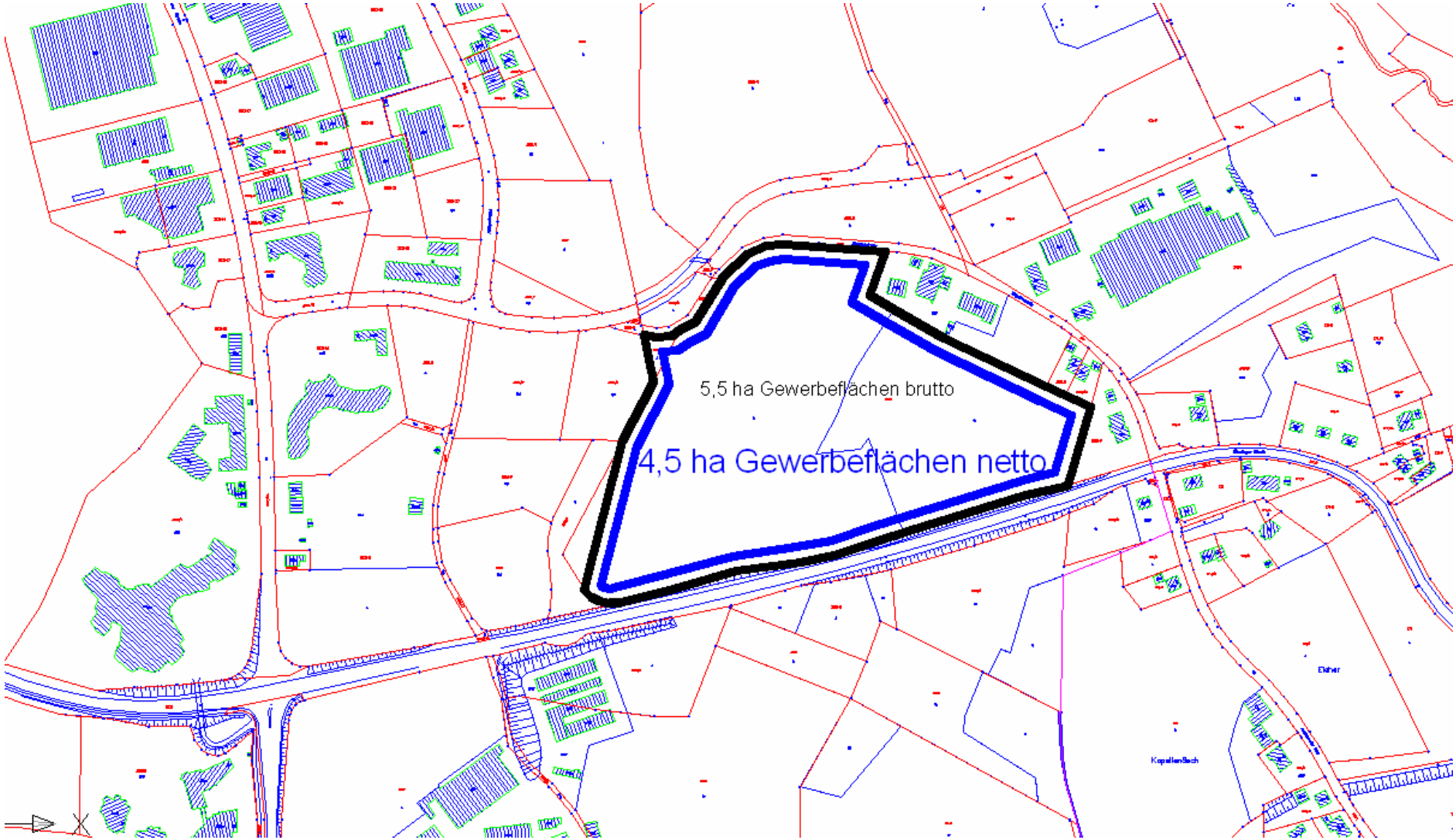
Nach der Erdwärmesondenkarte für den Bereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben liegt das Plangebiet in einer Fläche der Kategorie 4 mit folgenden Charakteristika:
Anlage von Erdwärmesonden mit Einschränkungen erlaubt bzw. im Einzelfall zu beurteilen. Anlagen von Erdwärmesonden wegen ausgeprägter Stockwerksgliederung im Quartär und Tertiär und wahrscheinlich artesisch gespanntem Grundwasser im Quartär und Tertiär hydrogeologisch eingeschränkt günstig, Einzelfallprüfung erforderlich.



Anlage 1: Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan



Anlage 2: Übersicht der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen



Anlage 3: Lageplan der zu prüfenden Fläche als Erweiterungsmöglichkeit des Gewerbegebietes Oberried V

Anlage 4:Foto der zu prüfenden Fläche als Erweiterungsmöglichkeit des Gewerbegebietes Oberried V mit Blickrichtung von Deisendorf

Anlage 5:Foto der zu prüfenden Fläche als Erweiterungsmöglichkeit des Gewerbegebietes Oberried V mit Blickrichtung vom Gewerbegebiet Oberried VI