

**6. Änderung des Flächennutzungsplans**

**der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen**

**in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“,**

**Owingen**

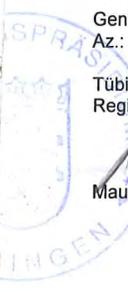
Genehmigt mit Verfügung vom 21.03.2012,  
Az.: 21-30/2511.1-3108 6. FNP-Änderung

Tübingen, den 21.03.2012  
Regierungspräsidium

*Maucher*  
Maucher

(Stand 22.11.2011)

Nr. 61.622/551.7 Urkundenhaftverschluss ohne Heftstreifen - Richard Boorberg Verlag  
Nr. 60.622/551.5 Urkundenhaftverschluss mit Heftstreifen  
Nr. 60.622/550.7 Urkundenhefter



## 1. Verfahrensvermerke

Beschluss über die Änderung durch den gemeinsamen Ausschuss	14.04.2011
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	20.04.2011
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	20.04.2011
Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	02.05.2011 bis 01.06.2011
Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung	02.05.2011 bis 01.06.2011
Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs und der Behördenbeteiligung durch den gemeinsamen Ausschuss	05.09.2011
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§2 (2) BauGB)	14.09.2011
Öffentliche Auslegung (§3 (2) BauGB)	11.10.2011 bis 10.11.2011
Durchführung der Behördenbeteiligung	12.09.2011 bis 25.10.2011
Feststellungsbeschluss der Verwaltungsgemeinschaft	13.12.2011
Ortsübliche Bekanntmachung (§6 (5) BauGB)	.....

Überlingen	13.4.12
Osingen	14.4.12
Sipplingen	11.4.12

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.

Überlingen, 14.02.2012



Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



# 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

## **in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen**

Stand 22.11. 2011

---

### **Inhalt**

<b>1.0</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Grundlagen.....	4
1.2	Geltungsbereich der 6. Teiländerung .....	5
1.2.1	Bereich „Henkerberg“ .....	5
1.2.2	Bereich „Taisersdorf“ .....	6
1.3	Ausweisungen im FNP 1998 .....	7
1.3.1	Bereich „Henkerberg“ .....	7
1.3.2	Bereich „Taisersdorf“ .....	8
1.4	Aussagen des Landesentwicklungsplans.....	9
1.5	Aussagen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben .....	11
<b>2.0</b>	<b>Geplante 6. Teiländerung des FNP .....</b>	<b>14</b>
2.1	Beantragte Erweiterung des Gewerbegebietes „Henkerberg“ .....	14
2.1	Beantragte Änderung im Bereich „Taisersdorf“ .....	15
<b>3.0</b>	<b>Begründung zur 6. FNP-Änderung.....</b>	<b>16</b>
3.1	Anlass und Ziel der geplanten Gewerbegebietserweiterung.....	16
3.2	Aktuelle Bedarfsermittlung Gewerbeflächen .....	17
3.3	Aktuelle Verfügbarkeit von Gewerbeflächen .....	18
3.3.1	Bestehende rechtswirksame Gewerbeflächen ohne Bebauungsplan.....	18
3.3.2	Unbebaute Gewerbeflächen in einem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet .....	19
3.3.3	Bestehende rechtswirksame gemischte Bauflächen ohne Bebauungsplan.....	20
3.3.4	Bestehende rechtswirksame gemischte Bauflächen in einem Bebauungsplan .....	21
3.4	Gegenüberstellung Bestand und Bedarf an Gewerbeflächen .....	21
<b>4.0</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>22</b>
4.1	Bestehende Situation / Vorhandene Anschlüsse an die L 195 .....	22
4.2	Zukünftige Anbindung .....	25
4.3	Kanal- und Leitungsnetz.....	27
4.4	Altlasten.....	27
<b>5.0</b>	<b>Natur und Landschaft.....</b>	<b>28</b>
<b>6.0</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>30</b>

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

### **in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen**

Stand 22.11. 2011

---

## **1.0 Einleitung**

Das bestehende Gewerbegebiet „Henkerberg“ wurde ab 1983 mit Hilfe des Entwicklungsprogrammes Ländlicher Raum (ELR) in mehreren Teilabschnitten erschlossen. Die Brutto-Gesamtfläche beträgt ca. 16 ha, wovon knapp 13 ha von über 40 Betrieben belegt sind. Eine vielfältige Mischung aus kleineren und mittelständischen Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bietet damit wohnortnahe Ausbildungs- und Arbeitsplätze.

Die noch unbebauten Grundstücke sind größtenteils als Erweiterungsoption für bestehende Betriebe bereits vergeben.



Luftbild Gemeinde Owingen: bestehendes Gewerbegebiet „Henkerberg“

Die Gemeinde Owingen plant aufgrund des aktuellen Flächenbedarfs ortsansässiger Betriebe die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Henkerberg“.

Dabei handelt es sich zum größten Teil um bereits in der Gemeinde Owingen und ihren Teilorten ansässige Firmen, die bei der Gemeinde aktuell, aus unterschiedlichen Gründen, konkreten Flächenbedarf angemeldet haben:

- mehrere Betriebe und Dienstleistungsunternehmen, die derzeit innerhalb der Ortslage ansässig sind und dort keinerlei Erweiterungsoption haben, benötigen neue Betriebsgelände
- bestehende Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes brauchen weitere Flächen

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

**in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen**

Stand 22.11. 2011

---

### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

#### **1.) Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619),

#### **2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

#### **3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Der rechtsgültige Flächenutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen wurde durch Erlass des Regierungspräsidiums Tübingen vom 12.08.1998 genehmigt und ist am 05.09.1998 in Kraft getreten.

5 Teiländerungen wurden in den vergangenen 10 Jahren durchgeführt:

- 1. Teiländerung „Uferbereich Westbad Überlingen, 2000
- 2. Teiländerung „Gewerbegebiet Henkerberg“ und „Baugebiet Winkel“, Owingen
- 3. Teiländerung Bereich „Weiler Ziegelei“, Überlingen
- 4. Teiländerung Bereich „Griesbühl“, Owingen
- 5. Teiländerung Bereich „Langäcker“, Überlingen

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen

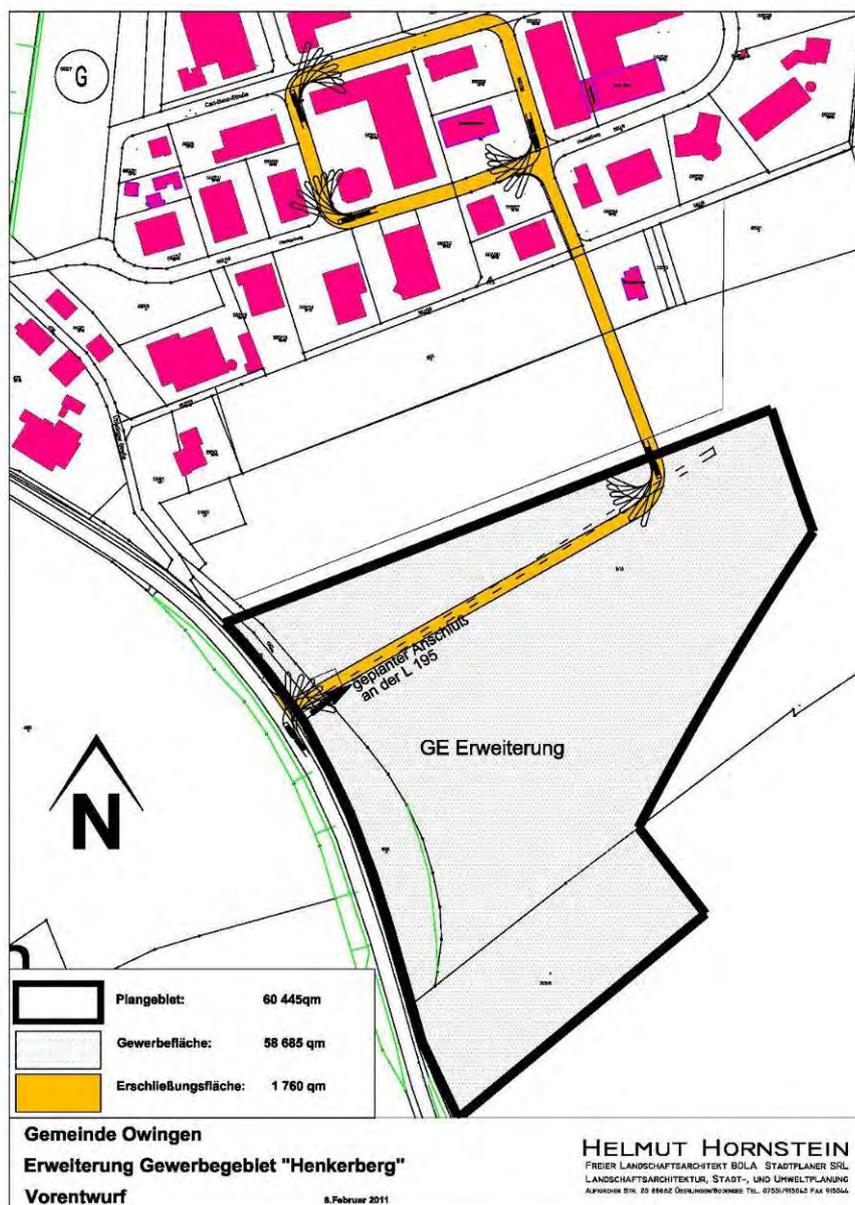
Stand 22.11. 2011

### 1.2 Geltungsbereich der 6. Teiländerung

#### 1.2.1 Bereich Owingen, „Henkerberg“

Die geplante Änderung betrifft eine Gesamtfläche von ca. 6 ha und sieht die Ausweisung von ca. 5,8 ha Gewerbeflächen im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet „Henkerberg“ vor, direkt angrenzend die Landesstraße 195 Überlingen – Owingen.

Der Geltungsbereich der geplanten 6. Teiländerung umfasst die folgenden Grundstücke:  
Fl.St.Nr. 518, 520, 523/8 (Teilflächen), 19/2 und 19/3.



Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, größtenteils als Intensivobstanlage.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen

Stand 22.11. 2011



Luftbilder Gemeinde Owingen

### 1.2.2 Bereich „Taisersdorf“

Am nördlichen Ortsrand von Taisersdorf sind geplante Mischbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfes ausgewiesen. Die Ausweisung als „gemischte Bauflächen“ erfolgte aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung.



Eine Gewerbeansiedlung an dieser Stelle ist aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung, der landschaftlichen Lage und unzureichenden Erschließung in diesem 350 Einwohner zählenden Teilort nicht anstrebenswert.

Wohnbauflächen stehen im Bestand zur Verfügung.

Die bisherige Ausweisung soll deshalb zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

# 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

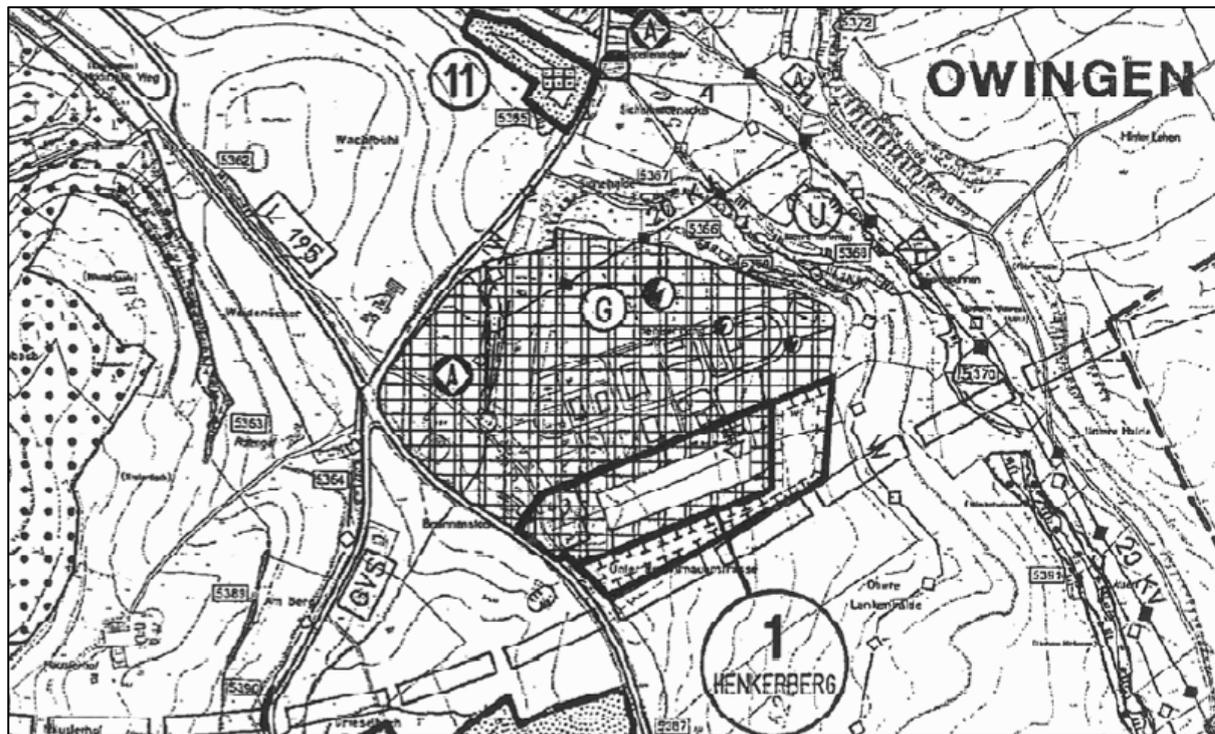
## in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen

Stand 22.11. 2011

### 1.3 Ausweisungen im FNP 1998

#### 1.3.1 Bereich Owingen, „Henkerberg“

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan liegt innerhalb der angestrebten Erweiterungsfläche die Freihaltetrasse der A 98 / B31.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ohne Maßstab

#### 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 ORTLICHEN  
HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

FREIHALTETRASSE A 98 / B 31

Die Freihaltetrasse für die ursprünglich geplante A 98 / B 31 ist aufgrund der geänderten Trassenführung für die Bundesstraße 31 nicht mehr erforderlich, fällt weg und stellt kein Hindernis mehr für eine andere Ausweisung dar.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

### **in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen**

Stand 22.11. 2011

---

#### **1.3.2 Bereich „Taisersdorf“**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist am Nordrand von Taisersdorf eine „geplante Mischbaufläche“ ausgewiesen.

Weitere geplante Misch- und Wohnbauflächen sind am nordöstlichen Ortsrand vorhanden.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ohne Maßstab

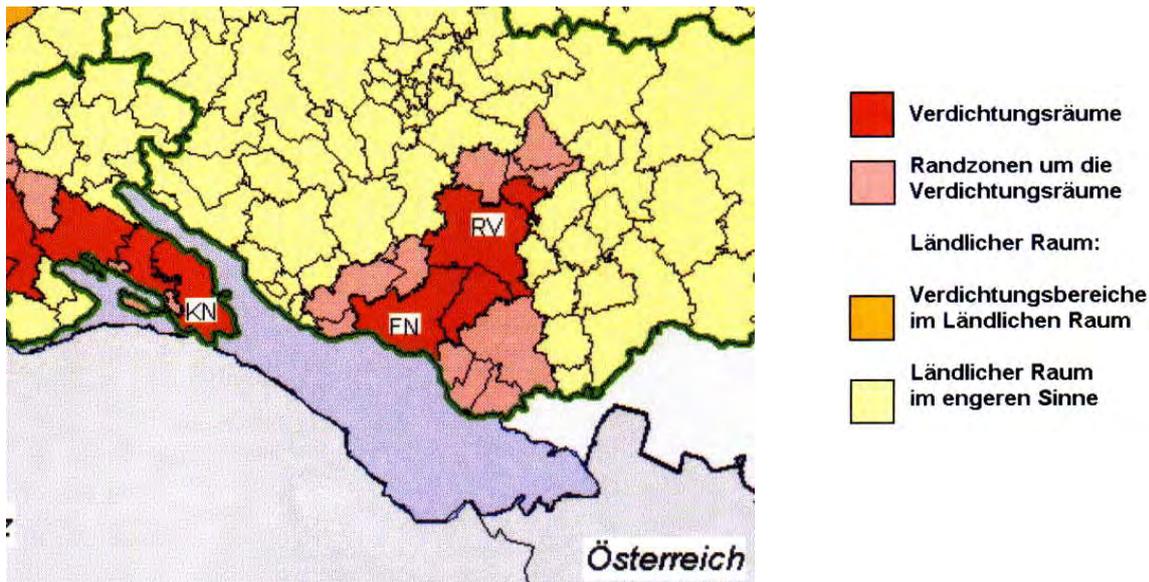
## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen

Stand 22.11. 2011

### 1.4 Aussagen des Landesentwicklungsplans

Im Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 ist Owingen dem Ländlichen Raum im engeren Sinne und dem Mittelzentrum Überlingen zugeordnet.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2002 BW (ohne Maßstab)

Als Grundsatz wird hier für den ländlichen Raum insgesamt festgelegt:

G 2.4.1: „Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen, ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsstarke, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.“

Als weitere Grundsätze gelten:

G 2.4.1.2 „Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastruktur ist zu erhalten oder auszubauen.“

G 2.4.1.3 „Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden.“

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

### **in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen**

Stand 22.11. 2011

---

Für den Ländlichen Raum im engeren Sinne sind folgende Grundsätze formuliert:

*G (2.4.3) „Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.“*

*G (2.4.3.2) „Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikations-technologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.“*

Im Kapitel 3 – *Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge* wird unter Pkt. 3.1.6 für alle Raumkategorien als Ziel formuliert:

*„Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird.....“*

Im Kapitel „Stärkung der regionalen Eigenkräfte“ wird als „besondere regionale Entwicklungsaufgabe für den Bodenseeraum“ als Ziel festgelegt:

Z (6.2.4) ...

- *„die Lenkung der Siedlungsentwicklung innerhalb des Uferbereichs auf geeignete seeabgewandte Standorte.“*

Unter den oben dargelegten Grundsätzen und Zielen entspricht die Planung den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

### **in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen**

Stand 22.11. 2011

#### **1.5 Aussagen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben**

Laut Strukturkarte des rechtskräftigen Regionalplans „Bodensee-Oberschwaben“ vom April 1996 liegt Owingen an der Regionalen Entwicklungsachse zwischen Überlingen und Pfullendorf.

Im Leitbild für die Siedlung (Kap. 2.3.2) ist als Ziel festgeschrieben:

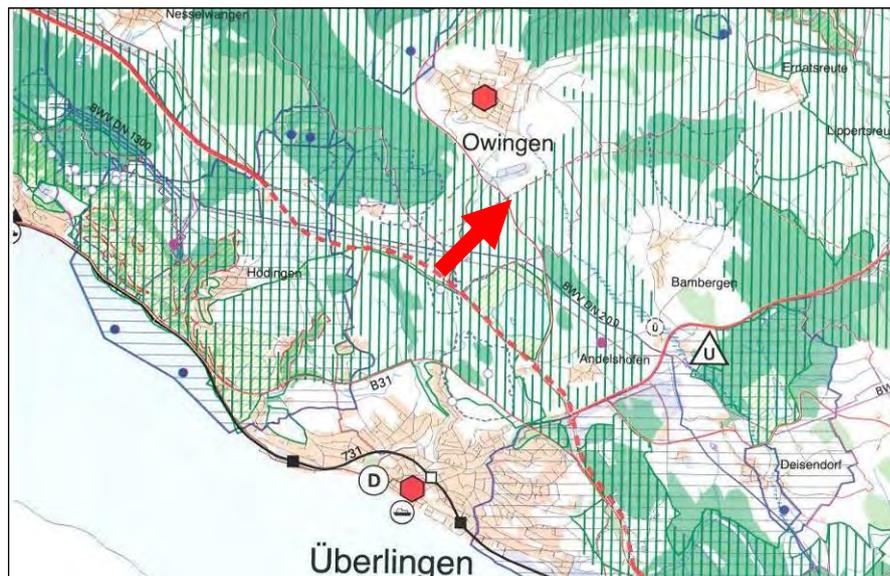
*„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen (Siedlungsschwerpunkten) zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.*

*Als Siedlungsbereich werden ausgewiesen ...*

- *Überlingen mit Owingen.“*

In der Karte „Regionale Siedlungsstruktur“ ist Owingen als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Owingen ist von einem „Regionalen Grünzug“ (Plansatz 3.2.2) umgeben, in den die vorgesehene Erweiterungsfläche eingreift.



Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

Deshalb hat die Gemeinde Owingen im Dezember 2008 die Höhere Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Tübingen für einen ca. 3,8 ha großen Teilbereich der jetzt vorgesehenen Erweiterungsfläche um Klärung gebeten, ob von dem o.g. Ziel der der Raumordnung abgewichen werden kann und ggfs. ein Zielabweichungsverfahren nach § 24 Landesplanungsgesetz durchzuführen ist.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

### **in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen**

Stand 22.11. 2011

---

Das Regierungspräsidium Tübingen hat die raumordnerische Vertretbarkeit geprüft und von der Gemeinde Owingen insbesondere hinsichtlich möglicher Alternativen Untersuchungen eingefordert.

Die Prüfung von Standort-Alternativen ergab, dass es grundsätzlich möglich wäre, am westlichen Ortseingang ein Gewerbegebiet zu entwickeln, das jedoch ebenfalls in einem regionalen Grünzug und zudem in einem Wasserschutzgebiet liegen würde. Gleichzeitig wären komplett neue Erschließungsanlagen erforderlich, zudem zeigte die landschaftsplanerische Bewertung auf, dass eine derartige Ausweisung zu einem erheblich größeren Eingriff in das Landschaftsbild führen würde als die beantragte Erweiterungsfläche.

Diese Ergebnisse wurden dem RP Tübingen vorgelegt und von diesem wie folgt bewertet:

*„Nach eingehender Prüfung der von der Gemeinde Owingen vorgelegten Unterlagen, der Vorgaben des Regionalplans und unter Berücksichtigung der veränderten planerischen Grundlagen durch den Wegfall der Freihaltetrasse für die ursprünglich geplante A 98 kommt die höhere Raumordnungsbehörde zum Ergebnis, dass es sich im vorliegenden Fall um eine Abrundung des bestehenden Gewerbegebietes handelt und sich zudem die atypische Situation zeigt, dass sich die Grenze des Regionalen Grünzuges nicht an den naturräumlichen Gegebenheiten, sondern an der inzwischen obsolet gewordenen Freihaltetrasse für die A 98 orientiert. Da die Gemeinde eindrücklich belegt hat, dass es keine Alternativen zur vorgesehenen Planung gibt, kann im vorliegenden Fall auf ein Zielabweichungsverfahren nach § 24 LplG verzichtet werden.“*

(Regierungspräsidium, Schreiben vom 27.01.2009)

Ein Zielabweichungsverfahren war demzufolge nicht notwendig.

Aufgrund des inzwischen bei der Gemeinde Owingen von örtlichen Betrieben angemeldeten Flächenbedarfes wurde die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Henkerberg“ auf ca. 6 ha erweitert. Ein Termin mit Vertretern von Regierungspräsidium, Regionalverband und Landratsamt hat ergeben, dass für diese größere Erweiterung ein Zielabweichungsverfahren nach § 24 LplG durchzuführen ist, das parallel zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren erfolgen kann.

Das Zielabweichungsverfahren wurde mit Antrag vom 21.02.2011 durchgeführt und mittlerweile vom RP Tübingen mit Schreiben vom 08.07.2011 wie folgt entschieden:

*„auf Ihren Antrag vom 21.02.2011 ergeht folgende Entscheidung:*

#### **I. Tenor**

1. Für die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets „Henkerberg“ östlich der Landesstraße L 195 und südlich des bereits bestehenden Gewerbegebiets „Henkerberg“ mit einer Fläche von rund 6 ha in der Gemeinde Owingen, Bodenseekreis, wird eine Abweichung vom Ziel

- Regionaler Grünzug Nr. 11: „die zusammenhängende Landschaft des Bodenseeuferes im Raum Sipplingen, Überlingen, Uhdlingen-Mühlhofen, Daisendorf, Meersburg, Stetten, Hagnau a.B., Immenstaad a.B. mit Anschluss an das Salemer Tal und den Grüngürtel um Friedrichshafen“ (Plansatz 3.2.2),

des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996 zugelassen.

#### **2. Maßgaben für die Bauleitplanung:**

Es ist sicherzustellen, dass

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

### **in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen**

Stand 22.11. 2011

---

- eine Optimierung der landschaftlichen Einbindung des bereits bestehenden Gewerbegebiets „Henkerberg“ und der vorgesehenen Erweiterungsfläche erfolgt, wobei die unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen, die eine der exponierten Lage angemessene Einbindung erlauben, in Anspruch zu nehmen sind,
- eine der beiden bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und in den Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren dargestellten Mischbauflächen im Ortsteil Taisersdorf, die sich für die Ansiedlung von Gewerbe als ungünstig erwiesen haben, aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan gestrichen wird, wobei die Herausnahme dieser Fläche im selben Flächennutzungsplanänderungsverfahren zu erfolgen hat, in dem die geplante gewerbliche Baufläche „Henkerberg“ neu ausgewiesen wird,
- die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen grundsätzlich ausgeschlossen wird und nur ausnahmsweise, wenn mit dem Bau der Betriebsleiterwohnung keine separate Flächeninanspruchnahme erfolgt, zugelassen wird,
- der Beginn von Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) spätestens zwei Wochen vor dem geplanten Termin der Denkmalpflege im Regierungspräsidium mitgeteilt wird und darüber hinaus die Vorgaben des § 20 DSchG berücksichtigt werden,
- eine Überprüfung der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen im Hinblick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt,
- die Konkretisierung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanverfahren sowohl in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als auch mit der Unteren Landwirtschaftsbehörde erfolgt,
- die auf S. 26 der Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren dargestellten Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs umgesetzt werden:

Im Bebauungsplanverfahren sind weitere Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffes zu treffen:

- zur Reduzierung bau- und anlagebedingter Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden (Bodenverwertungskonzept, Lagerung von Aushub und Oberboden, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Dachbegrünung)
- zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft durch Pflanzgebote
- zur Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzgebote
- zur Gestaltung der Baukörper durch den Ausschluss greller, reflektierender und blendender Materialien und Farben
- zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude zur Regelung der Werbeanlagen
- zur Begrenzung der betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch Lichteffekte
- zur Regenwasserbewirtschaftung.

3. Die im Zielabweichungsverfahren vorgelegten Unterlagen sind Bestandteil dieser Entscheidung.

4. Diese Entscheidung ergeht gebührenfrei.“

Mit dieser Entscheidung kann eine Abweichung von den Zielen des Regionalen Grünzuges im Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Henkerberg“ erfolgen.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen

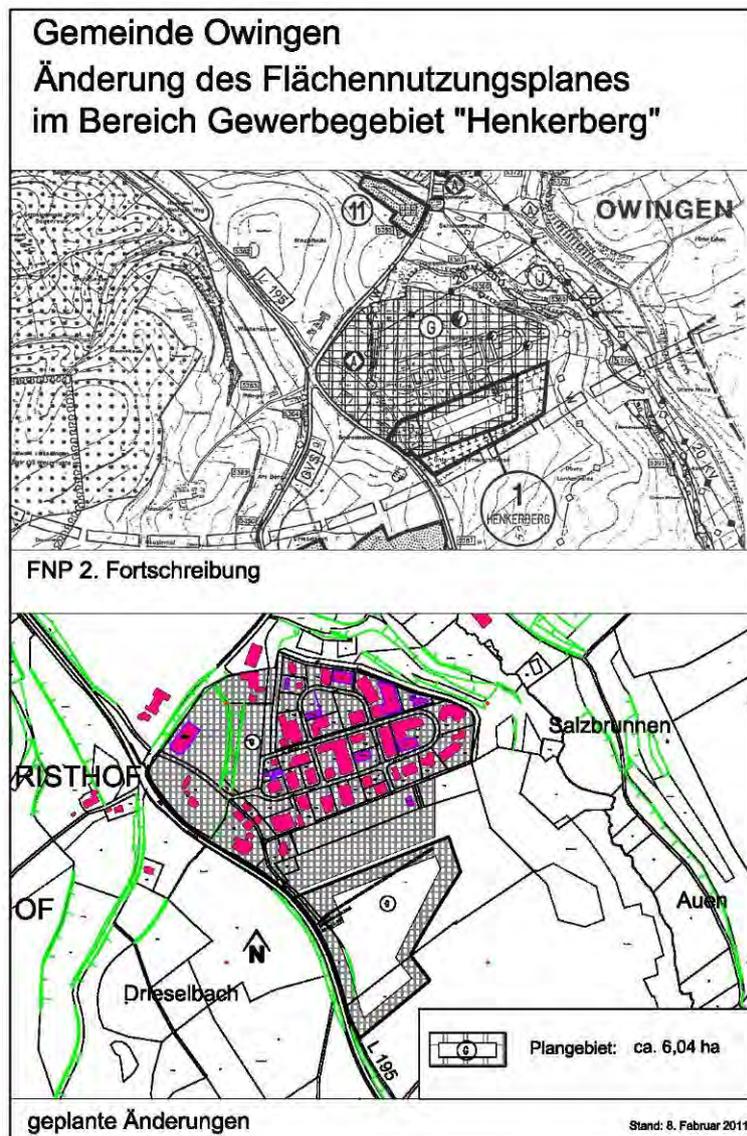
Stand 22.11. 2011

### 2.0 Geplante 6. Teiländerung des FNP

#### 2.1 Beantragte Erweiterung des Gewerbegebietes „Henkerberg“

Um den dargelegten Bedarf an Gewerbeflächen sicherstellen zu können, wird folgende Änderung des FNP beantragt:

- eine Erweiterung der Gewerbeflächen um ca. 6 ha, direkt im Anschluss an die in der 2. Teiländerung ausgewiesene Gewerbefläche



Obwohl ein Flächenbedarf von ca. 6,4 ha gedeckt werden sollte, ist aufgrund der vorhandenen topographischen Situation und der Festlegungen im Regionalplan mit der vorliegenden Planung die bauliche Entwicklung der Gemeinde Owingen im Bereich „Henkerberg“ am Ende angelangt.

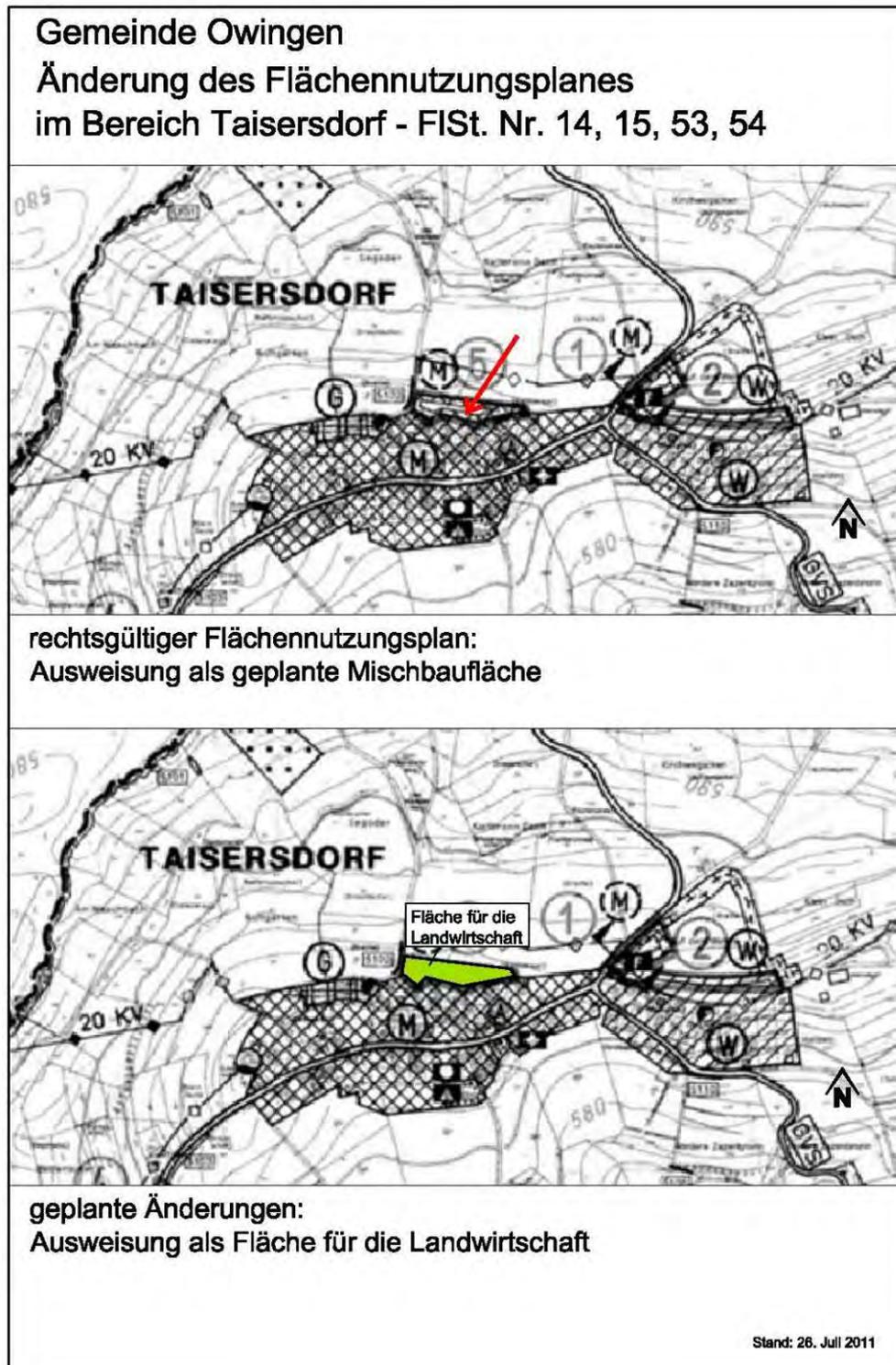
## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen

Stand 22.11. 2011

### 2.1 Beantragte Änderung im Bereich “Taisersdorf“

In Taisersdorf soll die geplante Mischbaufläche am nördlichen Ortsrand zurückgenommen und wieder als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden.



## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

### **in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen**

Stand 22.11. 2011

---

## **3.0 Begründung zur 6. FNP-Änderung**

### **3.1 Anlass und Ziel der geplanten Gewerbegebietserweiterung**

Die Gemeinde Owingen hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem bevorzugten Wohnstandort im Bodenseekreis entwickelt und konnte einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Zum Abschluss des Jahres 2010 zählte die Gemeinde 4.265 Einwohner. Gleichzeitig hat die Erwerbsstruktur des ehemals stark landwirtschaftlich geprägten Ortes einen starken Wandel erfahren. Der Abbau von Arbeitsplätzen in diesem Erwerbszweig führte dazu, dass zahlreiche Einwohner auf auswärts gelegene Ausbildungs- und Arbeitsplätze angewiesen waren, insbesondere im Raum Überlingen, Pfullendorf, Stockach und Friedrichshafen.

Um diesen Trend zu stoppen und umzukehren wurde ab 1983 mit Hilfe des Entwicklungsprogrammes Ländlicher Raum (ELR) das Gewerbegebiet „Henkerberg“ in mehreren Teilabschnitten erschlossen. Die Brutto-Gesamtfläche beträgt ca. 16 ha, wovon knapp 13 ha von über 40 Betrieben belegt sind. Eine vielfältige Mischung aus kleineren und mittelständischen Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bietet damit wohnortnahe Ausbildungs- und Arbeitsplätze.

Allerdings ist die Zahl der Arbeitsplätze nicht in demselben Maß gestiegen wie die Einwohnerzahl, so dass die Gemeinde im Jahre 2009 1.245 Berufsauspendler, jedoch nur 529 Berufseinpender (Angaben Statistisches Landesamt) zu verzeichnen hatte.

Gleichzeitig ist aber eine rege Nachfrage nach erschlossenen Gewerbegrundstücken zu verzeichnen und mehrere ortsansässige Betriebe sind auf der Suche nach geeigneten Erweiterungs- bzw. Umsiedlungsflächen.

Zwar sind im bestehenden Gewerbegebiet noch einige Grundstücke nicht bebaut, jedoch stehen diese Flächen zum größten Teil derzeit nicht zur Verfügung (siehe Kap. 2.2). Sie werden teilweise anderweitig genutzt - z.B. als Reiterhof oder angrenzend an das Betriebsgelände als privates Grundstück mit Wohnhaus und großzügigem Garten - oder sind so ungünstig geschnitten, dass die Erschließung nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich wäre. Dies betrifft insbesondere eine im Süden des Gewerbegebietes gelegene und im FNP bereits ausgewiesene Fläche. Aufgrund des „handtuch“-artigen Zuschnitts ist die wirtschaftlich vertretbare Erschließung dieses Bereichs nur im Zusammenhang mit den beantragten, direkt angrenzenden Flächen vertretbar. Andere Flächen sind in Privatbesitz und oder dienen als Erweiterungsoption einzelner, angrenzender Betriebe.

Derzeit ist die Gemeinde Owingen also am Ende ihrer gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten angelangt. Die wenigen vorhandenen Restflächen reichen nicht ansatzweise aus, um den vorhandenen, konkreten Bedarfsanmeldungen örtlicher Betriebe realistische Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen bzw. an- und aussiedlungswilligen Firmen entsprechende Grundstücke anbieten zu können.

Durch den Wegfall der Freihaltetrasse A 98 / B 31 bietet sich nun die Chance, das Gewerbegebiet „Henkerberg“ nach Süden zu erweitern.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

### **in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen**

Stand 22.11. 2011

---

### **3.2 Aktuelle Bedarfsermittlung Gewerbeflächen**

Mittlerweile sieht sich die Gemeinde mit einer stattlichen Liste von Betrieben konfrontiert, die auf der Suche nach adäquaten Flächen sind.

Dabei handelt es sich zum größten Teil um bereits in der Gemeinde Owingen und ihren Teilorten ansässige Firmen, die bei der Gemeinde aktuell, aus unterschiedlichen Gründen, konkreten Flächenbedarf angemeldet haben:

- mehrere Betriebe und Dienstleistungsunternehmen, die derzeit innerhalb der Ortslage ansässig sind und dort keinerlei Erweiterungsoption haben, benötigen neue Betriebsgelände
- bestehende Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes brauchen weitere Flächen
- Anfragen für Neuansiedlungen

**Diese Anfragen wurden von der Gemeinde hinsichtlich Aktualität und Flächenbedarf überprüft. Diese Überprüfung ergab einen**

**konkreten Flächenbedarf von derzeit rund 7,7 ha.**

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen

Stand 22.11. 2011

---

### 3.3 Aktuelle Verfügbarkeit von Gewerbeflächen

#### 3.3.1 Bestehende rechtswirksame Gewerbeflächen ohne Bebauungsplan



**Fl.St.Nr. 552/54, Owingen**  
gewerbliche Bestandsfläche  
im Besitz der Gemeinde Owingen.  
Fester Interessent bereits vorhanden.  
Bplan im beschleunigten Verfahren möglich.

**Verfügbares Flächenpotential: 0 m<sup>2</sup>**



**Fl.St.Nr. 552 und 552/7, Owingen**  
gewerbliche Bestandsfläche in Privatbesitz.  
Erweiterungsoption für Fl.St.Nr. 552/54.  
Bplan im beschleunigten Verfahren möglich.

**Verfügbares Flächenpotential: 0 m<sup>2</sup>**



**Fl.St.Nr., 356/1 (Teilfläche) und 356/7 (Teilfläche)  
anschließend an „Mahlerbreite II“**  
Geplante gewerbliche Baufläche als Erweiterungsfläche  
für den bestehenden, angrenzenden Betrieb (Fa. Klöber  
GmbH).

**Verfügbares Flächenpotential: 0 m<sup>2</sup>**

---

**Gewerbeflächen ohne Bebauungsplan**

**Verfügbares Flächenpotential: 0 m<sup>2</sup>**

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

### in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen

Stand 22.11. 2011

---

#### 3.3.2 Unbebaute Gewerbeflächen in einem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet



##### **Fl.St.Nr. 477, „Henkerberg V“:**

Gewerbliche Teilfläche von 4.500 m<sup>2</sup> ist an den angrenzenden Betrieb als Erweiterungsfläche vergeben. Die verbleibende Fläche ist im Besitz der Gemeinde Owingen.

**Verfügbares Flächenpotential: 5.000 m<sup>2</sup>**



**Fl.St.Nr. 553/5 und 553/6, „Henkerberg IV“,** gewerbliche Grundstücke aus der 2. Teiländerung des FNP im privaten Besitz, geplant ist ein Standort für Oldtimer. Fläche steht nicht zur Verfügung. Aufgrund des Grundstückszuschnittes ist der Eigentümer zum Flächentausch innerhalb der Erweiterung bereit.

**Verfügbares Flächenpotential: 8.300 m<sup>2</sup>**



##### **Fl.St.Nr. 356/8, „Mahlerbreite II“**

gewerbliche Baufläche in Privatbesitz der Fa. Klöber GmbH. Erweiterungsfläche für den bestehenden, angrenzenden Betrieb.

**Verfügbares Flächenpotential: 0 m<sup>2</sup>**

---

**Unbebaute Gewerbeflächen  
in einem Bebauungsplangebiet**

**Verfügbares Flächenpotential: 13.300 m<sup>2</sup>**

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

### **in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen**

Stand 22.11. 2011

---

#### **3.3.3 Bestehende rechtswirksame gemischte Bauflächen ohne Bebauungsplan**



##### **Fl.St.Nr. 396, Taisersdorf,**

geplante gemischte Baufläche zur Erweiterung des örtlichen Bedarfes, teilweise in Privatbesitz.

Anfragen aus Taisersdorf liegen nicht vor.

**Verfügbares Flächenpotential: 0 m<sup>2</sup>**



##### **Fl.St.Nr. 14,15,53,54, Taisersdorf,**

geplante gemischte Baufläche zur Erweiterung des örtlichen Bedarfes. Fläche in Privateigentum.

**Verfügbares Flächenpotential: 0 m<sup>2</sup>**

Die Flächen wurden aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung als „gemischte Bauflächen“ ausgewiesen. Eine größere Gewerbeansiedlung an dieser Stelle ist aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung, der landschaftlichen Lage und unzureichenden Erschließung in diesem 350 Einwohner zählenden Teilort nicht anstrebenswert.

---

**Gemischte Bauflächen ohne Bebauungsplan    Verfügbares Flächenpotential: 0 m<sup>2</sup>**

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

**in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen**

Stand 22.11. 2011

### 3.3.4 Bestehende rechtswirksame gemischte Bauflächen in einem Bebauungsplan



**Fl.St.Nr. 147/6, Bplan „Hinteröschle“, Hohenbodman,** geplante gemischte Baufläche in Privateigentum der südlich ansässigen Fa. Kunemann GmbH, Erweiterungsfläche der Fa. Kunemann.

**Verfügbares Flächenpotential: 0 m<sup>2</sup>**

**Unbebaute Gemischt Bauflächen  
in einem Bebauungsplangebiet**

**Verfügbares Flächenpotential: 0 m<sup>2</sup>**

### 3.4 Gegenüberstellung Bestand und Bedarf an Gewerbeflächen

Zur Verfügung stehende Gewerbeflächen		Bedarfsanmeldung Gewerbeflächen	
	Verfügbares Flächenpotential in m <sup>2</sup>		Bedarf Gewerbeflächen in m <sup>2</sup>
Rechtswirksame Gewerbeflächen ohne Bebauungsplan	0	Betriebserweiterungen	33.300
Unbebaute Gewerbeflächen in einem Bebauungsplangebiet	13.300	Um-/Aussiedlung	28.300
Rechtswirksame gemischte Bauflächen ohne Bebauungsplan	0	Neugründung Ansiedlung	15.300
Unbebaute gemischte Bauflächen in einem Bebauungsplangebiet	0		0
<b>Verfügbare Gewerbeflächen Bestand</b>	<b>13.300</b>	<b>Bedarfsanmeldung Gewerbeflächen gesamt</b>	<b>76.900</b>
<b>Benötigte Neuausweisung von Gewerbeflächen zur Deckung des Bedarfs: 63.600 m<sup>2</sup></b>			

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

### in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen

Stand 22.11. 2011

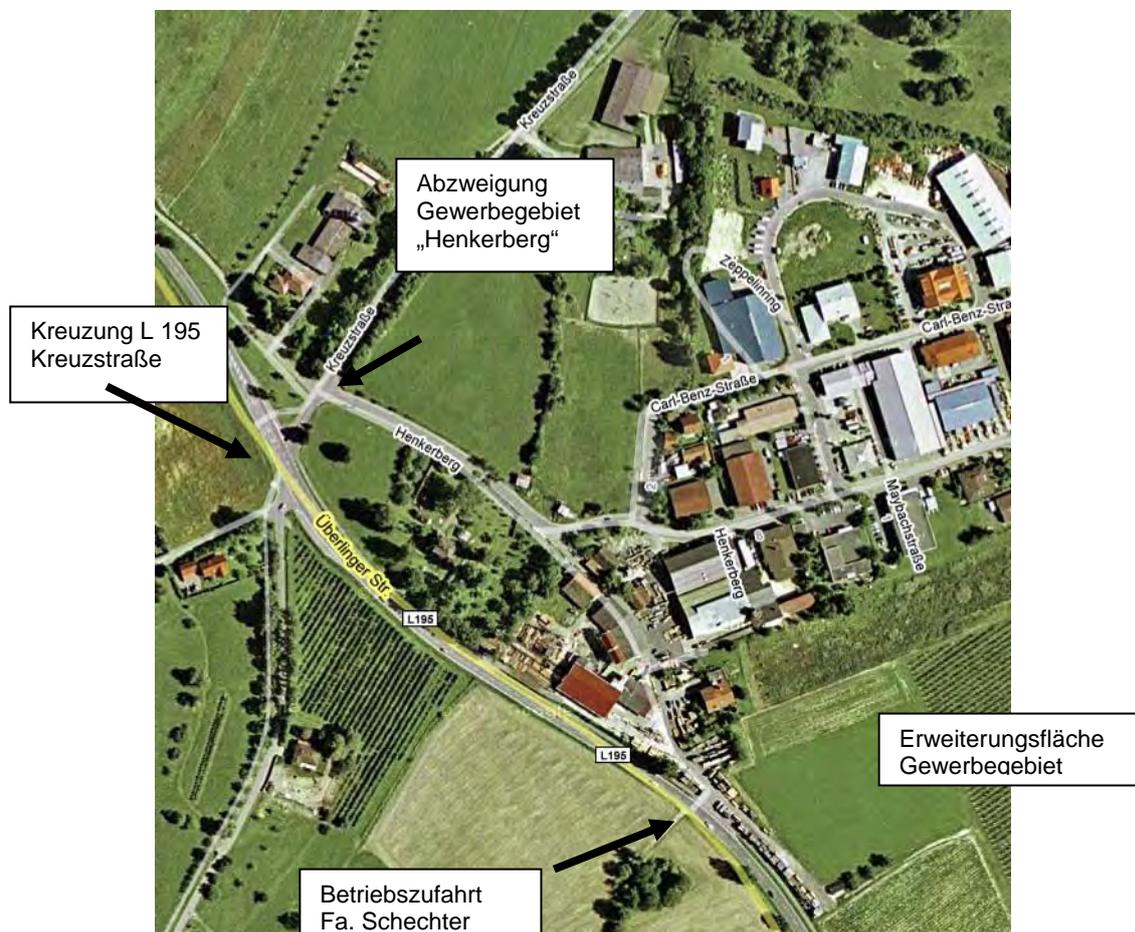
## 4.0 Erschließung

Für die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Henkerberg“ in Owingen wird ein neuer, leistungsfähiger Anschluss an die Landesstraße 195 erforderlich. Die Erschließung über das vorhandene Gewerbegebiet ist aufgrund der begrenzten Kapazität des dortigen Straßennetzes nicht möglich.

Schon das bestehende Gewerbegebiet „Henkerberg“ ist nicht mehr ausreichend an das Verkehrswegenetz angeschlossen. Der vorhandene Anschluss über die Kreuzstraße zur L 195 stößt bereits mit der derzeitigen Belegung des Gewerbegebiets an seine Grenzen. Aus dem Gewerbegebiet kommen gegenüber der Gemeinde laufend Klagen darüber, dass die Kreuzung überlastet, durch die Steigung ungünstig und schlecht einsehbar ist und dadurch die Anbindung dauerhaft nicht ausreicht. Auch im Gemeinderat wurde dieses Thema ausdrücklich diskutiert und die Notwendigkeit einer neuen Anbindung hervorgehoben.

Deshalb wird im Zuge der Erschließung für die Erweiterung ein neuer, leistungsfähiger Anschluss an die L 195 erforderlich. Das bestehende Gebiet wird dann durch eine vorhandene Ringstraße optimal angebunden. Die jetzt bestehende Anbindung über die Kreuzstraße an die L 195 erhält untergeordnete Funktion und dient dann nur noch dem PKW Verkehr.

### 4.1 Bestehende Situation / Vorhandene Anschlüsse an die L 195



## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

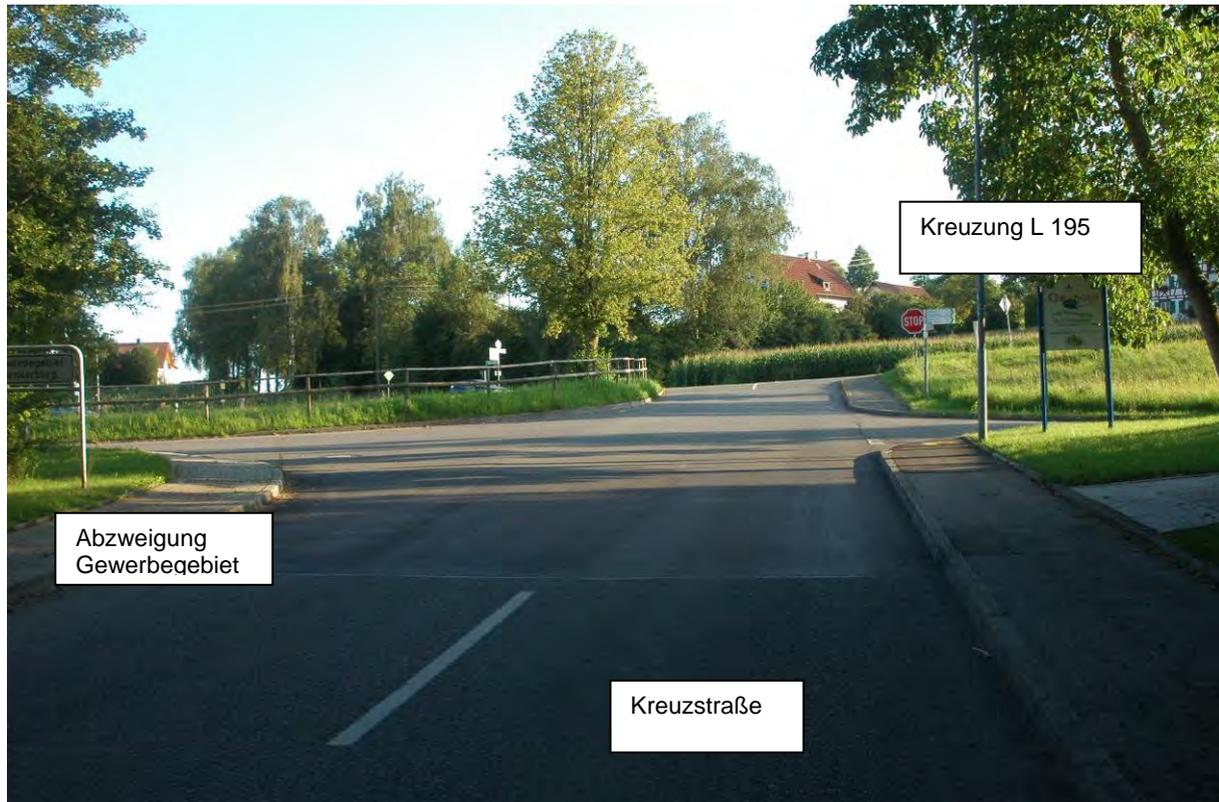
### **in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen**

Stand 22.11. 2011

---

#### **Kreuzung L 195 / Kreuzstraße**

Die bestehende Anbindung an die L 195 über die Kreuzstraße ist verkehrstechnisch unbefriedigend ist, weil sie unmittelbar vor der Einmündung in die Landesstraße über eine Steilstrecke führt und die Sichtverhältnisse nach beiden Seiten eingeschränkt sind.



Quelle: alle Fotos Büro Hornstein

Die Situation ist auf Dauer vollkommen unzureichend, besonders unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebsstruktur im Gebiet „Henkerberg“.

Das Gewerbegebiet ist vielseitig strukturiert. Betriebe mit Schwerlastfahrzeugverkehr sind angesiedelt wie mehrere Baufirmen (Maurer und Zimmereibetriebe), 2 Werkstätten für große Nutzfahrzeuge (LKW und Zugmaschinen), eine Sägerei sowie ein Betrieb zur Sanierung von Bodenverunreinigungen mit Auslieferung von Großcontainern.

Die Gemeinde ist derzeit mit weiteren Betrieben in Ansiedlungsgesprächen, so z.B. mit einem Baggerbetrieb, dem die bestehende Anbindung nicht dauerhaft Rechnung tragen kann.

Im bestehenden Gewerbegebiet sind bis heute 44 Betriebe angesiedelt, davon 20 Betriebe mit regelmäßigem Schwerlastverkehr.

Zusätzlich zu den 20 Firmen, die regelmäßig und häufig durch Schwerlastverkehr angefahren werden, darunter mehrere Bauunternehmen, verkehren auch zu den übrigen Betrieben zur Be- und Auslieferung große Fahrzeuge. Darüber hinaus sind weitere Handwerker ansässig, die mit kleineren Fahrzeugen häufig ein- und ausfahren sowie Werkstätten und Dienstleister, die neben dem normalen Geschäftsverkehr zusätzlichen Besucherverkehr haben.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

### **in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen**

Stand 22.11. 2011

---

Aus diesem Bestand ist ein Verkehrsaufkommen vorhanden, das die Notwendigkeit einer ausreichenden, verbesserten und sicheren Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bereits heute deutlich macht.

Zur Verkehrsbelastung durch das Gewerbegebiet hinzu kommt der lebhafte Betrieb von und zum Golfplatz „Lughof“, der den Kreuzungsbereich zusätzlich belastet.

Der derzeitige Anschluss ist auch nur deshalb entstanden, weil das Gewerbegebiet „Henkerberg“ abschnittsweise entwickelt wurde und die heutige Ausdehnung zunächst nicht absehbar war, ebenso wenig wie die Entwicklung des touristischen Verkehrs zum Golfplatz. Zudem waren die heute geplanten Erweiterungsflächen damals völlig undenkbar, da die Freihaltetrasse A 98 / B 31 eine weitere Entwicklung ausschloss.

Im neuen Erschließungsgebiet werden Verkehrszahlen in etwa gleicher Höhe wie im Bestand erwartet, so dass von einer Verdoppelung des Verkehrs auszugehen ist.

Die für das ursprünglich kleinere Gewerbegebiet konzipierte Kreuzung ist für die heutigen und zukünftigen Erfordernisse nicht mehr ausreichend. So ist bei einem größeren Verkehrsaufkommen mit Rückstaus und Behinderungen sowohl im direkten Kreuzungsbereich mit der L195, als auch an der Abzweigung zum „Henkerberg“ und auf der zum Ortskern führenden Kreuzstraße zu rechnen.

Belastungen werden auch hinsichtlich der Verkehrssicherheit gesehen, wenn schwere Fahrzeuge durch die Steigung sehr langsam den nicht sehr weit einsehbaren Kreuzungsbereich passieren.

Eine befriedigende Änderung dieser Situation durch Umbau des Kreuzungsbereiches oder durch Anlage eines Kreisverkehrsplatzes ist aufgrund der Topographie und der Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

Daraus ergibt sich die gesteigerte Notwendigkeit einer neuen Anbindung, die der Erschließung des gesamten Gewerbegebietes „Henkerberg“ dient. Dies wird zur Folge haben, dass die bisherige Anbindung über die Kreuzstraße wesentlich entlastet und vorwiegend nur noch von PKWs genutzt wird.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

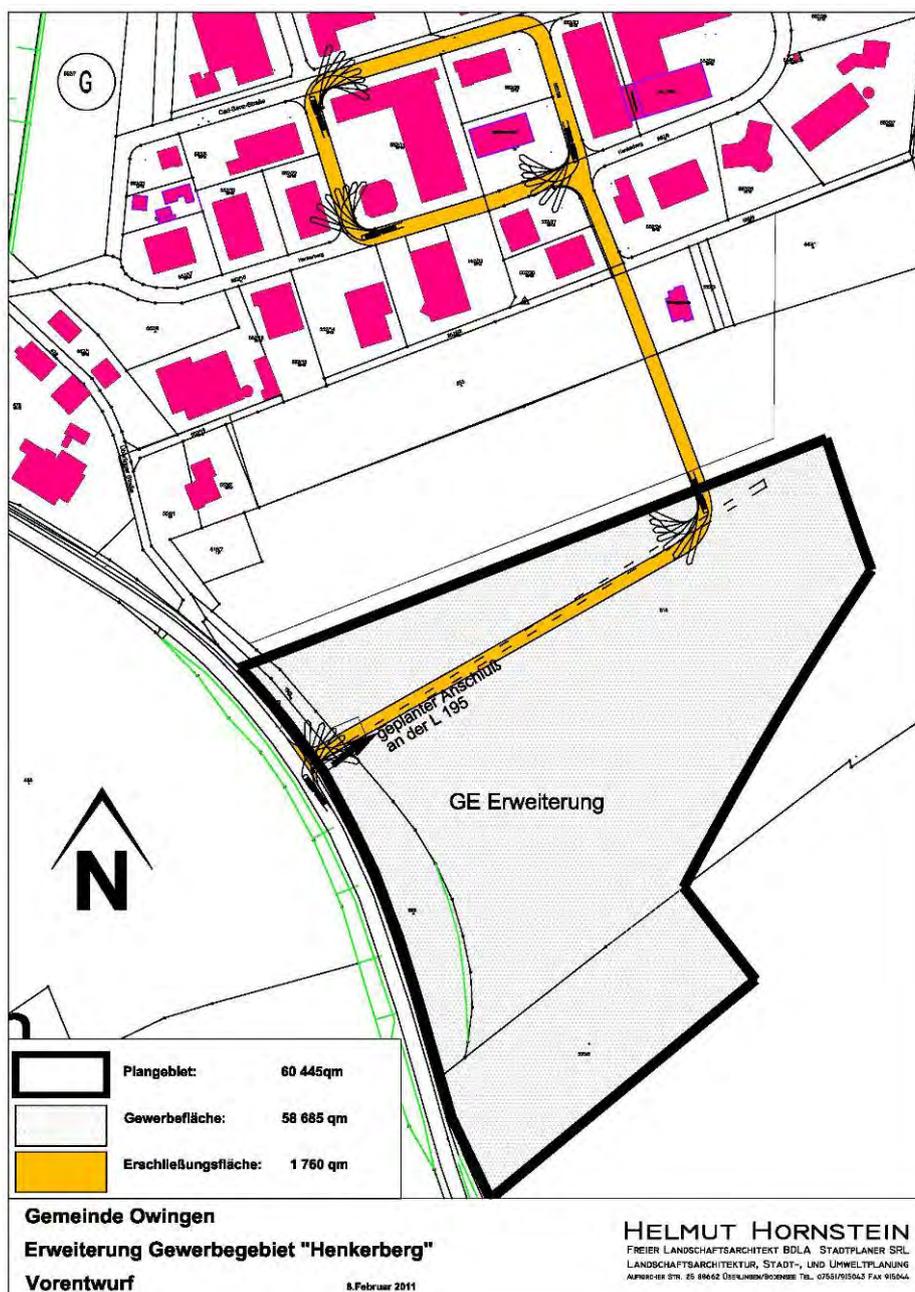
in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen

Stand 22.11. 2011

### 4.2 Zukünftige Anbindung des erweiterten Gewerbegebietes „Henkerberg“

Wie oben erläutert, war die Dimension des gesamten Gewerbegebietes und die touristische Entwicklung in der Umgebung (Golfplatz) ursprünglich nicht so vorhersehbar.

Die Erschließung des Gebiets soll nun derart erfolgen, dass mit der neuen Anbindung eine Haupterschließungsachse entsteht, die den neuen Teil erschließt und über den Straßenring das vorhandene Gebiet erfasst. Im nachfolgenden Plan ist das mögliche Erschließungskonzept dargestellt.



## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

### **in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen**

Stand 22.11. 2011

---

Die private Betriebszufahrt der Fa. Schechter wird künftig wegfallen und mit dem neuen Anschluss an die L 195 gebündelt. Dadurch entsteht ein neuer Anschluss, der folgende positive Voraussetzungen erfüllt:

- leistungsfähiger Anschluss
- topographisch günstige, ebene Lage
- gute Einsehbarkeit
- Linksabbiegespur
- zentrale direkte Erschließung für den Großteil des Gewerbegebietes
- keine Belastung von Wohngebieten

Durch einen leistungsfähigen Knotenpunkt können auf der Erweiterungsfläche auch verkehrsintensivere Unternehmen angesiedelt werden, für die das vorhandene Gewerbegebiet aufgrund der ungünstigen Erschließungssituation bisher als Standort nicht infrage kam. So liegt unter anderem auch die Anfrage eine ortsansässigen Fuhr- und Baggerbetriebes vor, der dringend aus der Ortslage angesiedelt werden sollte sowie das Interesse eines Omnibusunternehmens.

Zudem ist bei einem verkehrstechnisch günstigen Anschluss im Bereich der Erweiterungsfläche davon auszugehen, dass der Verkehr von und zum Gewerbegebiet über diese Zufahrt abgewickelt wird, so dass die Einmündung der Kreuzstraße in die L 195 wesentlich entlastet wird und dem PKW-Verkehr dient.

Für den neuen Anschluss wird die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich, ebenso muss die Trassierung des parallel zur Landesstraße verlaufenden Radweges überdacht werden.

Die Gemeinde Owingen hat beim Regierungspräsidium Tübingen diesen neuen Anschluss beantragt und mit Schreiben vom 8.9.2009 vom Straßenbauamt die Zustimmung erhalten.

*„In Anlehnung an die in § 22 Abs. 1 Straßengesetz enthaltenen Möglichkeiten in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, wenn die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint, hält das Regierungspräsidium im vorliegenden Fall eine Ausnahme für möglich und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar.“*

Die genaue Lage und Ausführung des Knotenpunktes wurde bereits in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung festgelegt.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

### **in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen**

Stand 22.11. 2011

---

#### **4.3 Kanal- und Leitungsnetz**

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz, ebenso wird anfallendes Schmutzwasser über ein neu zu erstellendes Kanalsystem in die Ortskanalisation eingeleitet.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt auf östlich der eigentlichen Gewerbegebietserweiterung gelegene Grünflächen, die gleichzeitig dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und der Einbindung in die Landschaft dienen. Die nach Osten hin abfallende Hanglage lassen sowohl die Ableitung des Oberflächenwassers wie auch die Anlage von kaskadenförmigen Rückhalteflächen zu.

Das bestehende Leitungsnetz kann auf die Erweiterungsfläche ausgedehnt werden.

Die Auswirkung der zusätzlichen Einleitung auf die Abwasserbeseitigungsanlagen wurde überprüft. In Absprache mit der zuständigen Behörde im Landratsamt Bodenseekreis bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der geforderten hydraulischen Werte.

#### **4.4 Altlasten**

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung hat die Gemeinde Owingen das Ingenieurbüro Buchholz und Partner, Heiligenberg, mit einer Beprobung der Erweiterungsflächen auf Schadstoffbelastungen beauftragt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die genommenen Proben in der Zuordnungsklasse Z 0 liegen und die anfallenden Erdmassen damit für den uneingeschränkten Einbau in bodenähnlicher Anwendung zugelassen sind.

Dieses Gutachten ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Da die Beprobungsfläche nicht nach der vorherigen Nutzung (Intensivobst, Acker oder Grünland) differenziert wurde, ist im weiteren Verfahren eine differenzierte Nachuntersuchung erforderlich. Deren Ergebnisse sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.



## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

### **in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen**

Stand 22.11. 2011

---

In den genannten Suchräumen befinden sich Flächen, die im Besitz der Gemeinde Owingen sind.

Durch Flächenextensivierungen und Bepflanzungsmaßnahmen sind sinnvolle Maßnahmen zugunsten der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes möglich. Insbesondere eine landschaftstypische Ortsrandeingrünung kann hier für eine deutliche Aufwertung sorgen.

Die Konkretisierung der geplanten Maßnahmen erfolgt im Rahmen des künftigen Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung (siehe Anlage) werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft dargelegt und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt.

Die Planung ist mit großflächigen Versiegelungen verbunden, die sich negativ insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Flora/Fauna und Landschaftsbild auswirken. Durch die geplanten Ausgleichsflächen angrenzend an das Plangebiet ist ein teilweiser Ausgleich möglich.

Die genaue Bilanzierung erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Von erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft ist nicht auszugehen.

Besondere Biotopstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

Wertvolle Strukturen in der Umgebung (Feldhecken, Streuobstwiese, Auenbach) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Dadurch ist auch gewährleistet, dass keine Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu erwarten sind.

Im Bebauungsplanverfahren sind weitere Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffes zu treffen:

- zur Reduzierung bau- und anlagebedingter Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden (Bodenverwertungskonzept, Lagerung von Aushub und Oberboden, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Dachbegrünung)
- zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft durch Pflanzgebote
- zur Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzgebote
- zur Gestaltung der Baukörper durch den Ausschluss greller, reflektierender und blendender Materialien und Farben
- zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude
- zur Regelung der Werbeanlagen
- zur Begrenzung der betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch Lichteffekte
- zur Regenwasserbewirtschaftung.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

**in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen**

Stand 22.11. 2011

---

### **6.0 Flächenbilanz**

Der Änderungsbereich „Henkerberg“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6,04 ha.  
Davon sind ca. 5,8 ha Gewerbefläche und mindestens ca. 1.700 m<sup>2</sup> Erschließungsfläche.

In Taisersdorf wird die ca. 4.700 m<sup>2</sup> große Mischbaufläche wieder zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

**in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ in Owingen**

Stand 22.11. 2011

---

### **Hinweise:**

#### **1. Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), so ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Der Beginn von Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) ist der Denkmalpflege im Regierungspräsidium spätestens zwei Wochen vor dem geplanten Termin mitzuteilen.

#### **2. Wiederverwendung von anfallendem Erdaushubmaterial:**

Bei Baumaßnahmen im ländlichen Raum fallen in der Regel (Ausnahme: landwirtschaftliche Sonderkulturen wie Intensivobst, Hopfen, Wein) große Mengen an unbelastetem Erdaushub an. Dieser Erdaushub ist sinnvoll wiederzuverwenden. Durch die Anhebung der Erschließungsstraßen und der Erdgeschoßfußbodenhöhe können nicht unerhebliche Mengen an anfallendem Erdaushub auf den Baugrundstücken bzw. innerhalb des Plangebietes wiederverwendet werden. Bedarf an reinem, mineralischem und unbelastetem Erdaushubmaterial besteht unter anderem in der Kiesgrube in Bonndorf-Walpertweiler.

#### **Geotechnik**

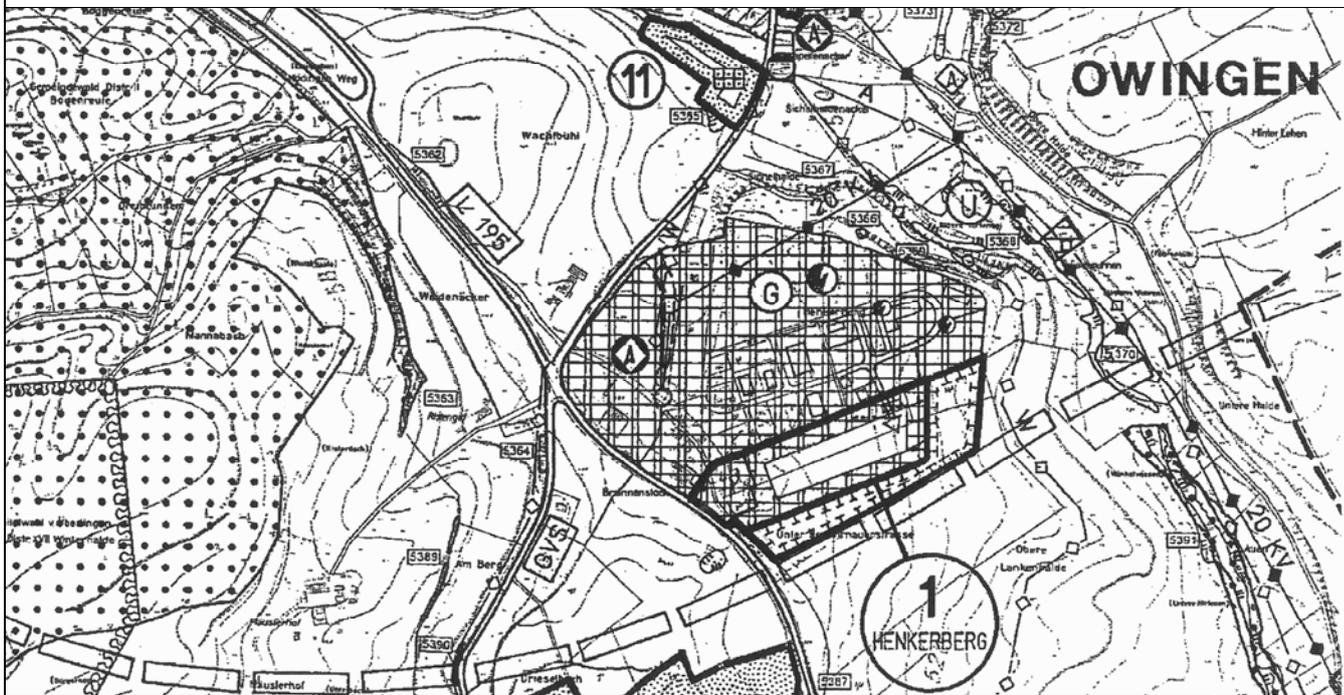
Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich weitgestufter, oberflächennah verwitterter Moränensedimente der Würm-Eiszeit.

Die Mächtigkeiten dieser quartären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Den tieferen Untergrund bauen Gesteine der Oberen Meeresmolasse des Tertiärs auf.

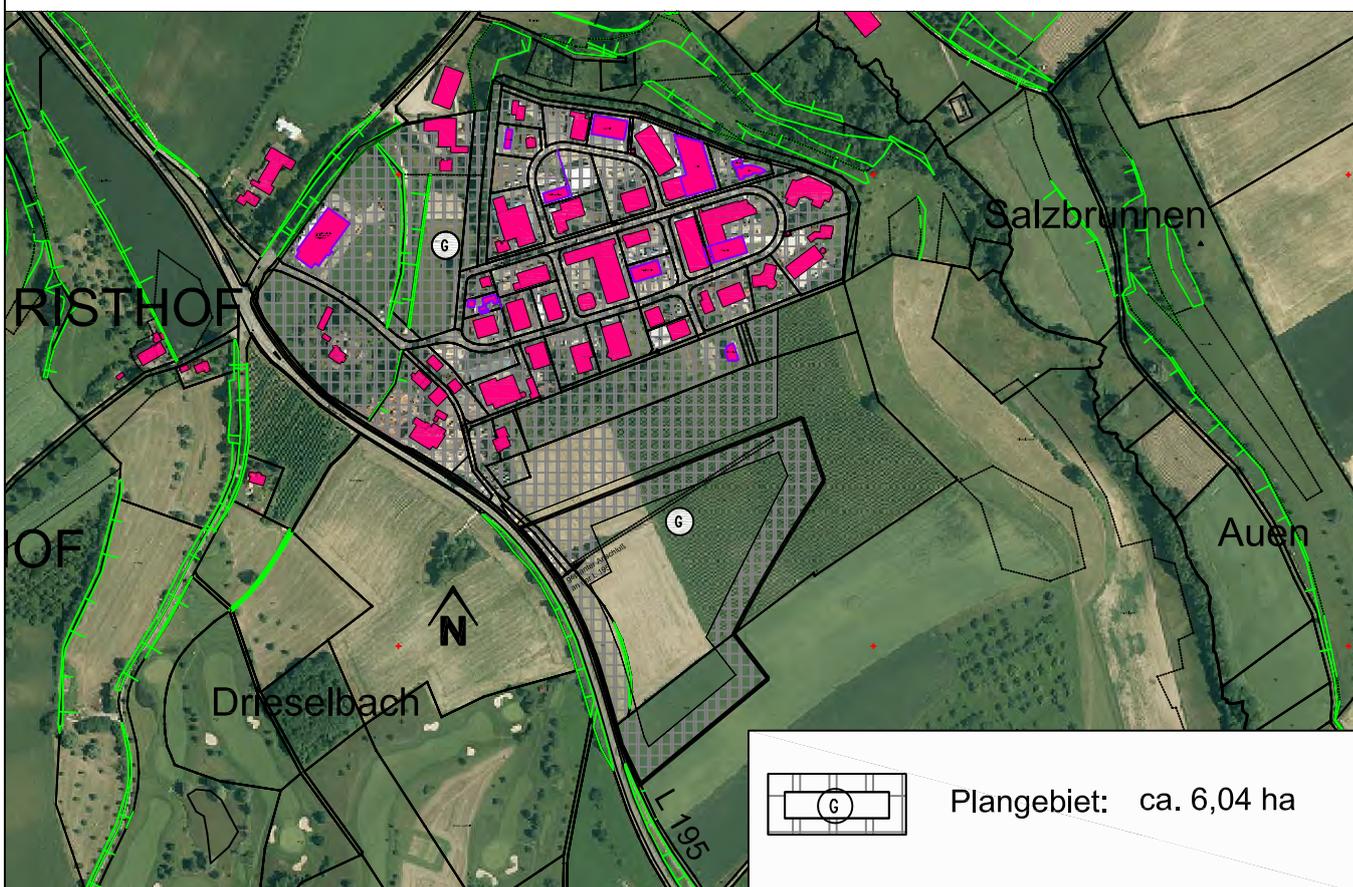
Sofern eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die Moränensedimente können aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung (Schlufflinsen, Findlinge) lokal setzungsfähig sein bzw. zu Erschwernissen bei der Erschließung und Bebauung führen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

# 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen in den Bereichen "Henkerberg" und "nördlicher Ortsrand Taisersdorf" in Owingen



FNP 2. Fortschreibung



geplante Änderungen

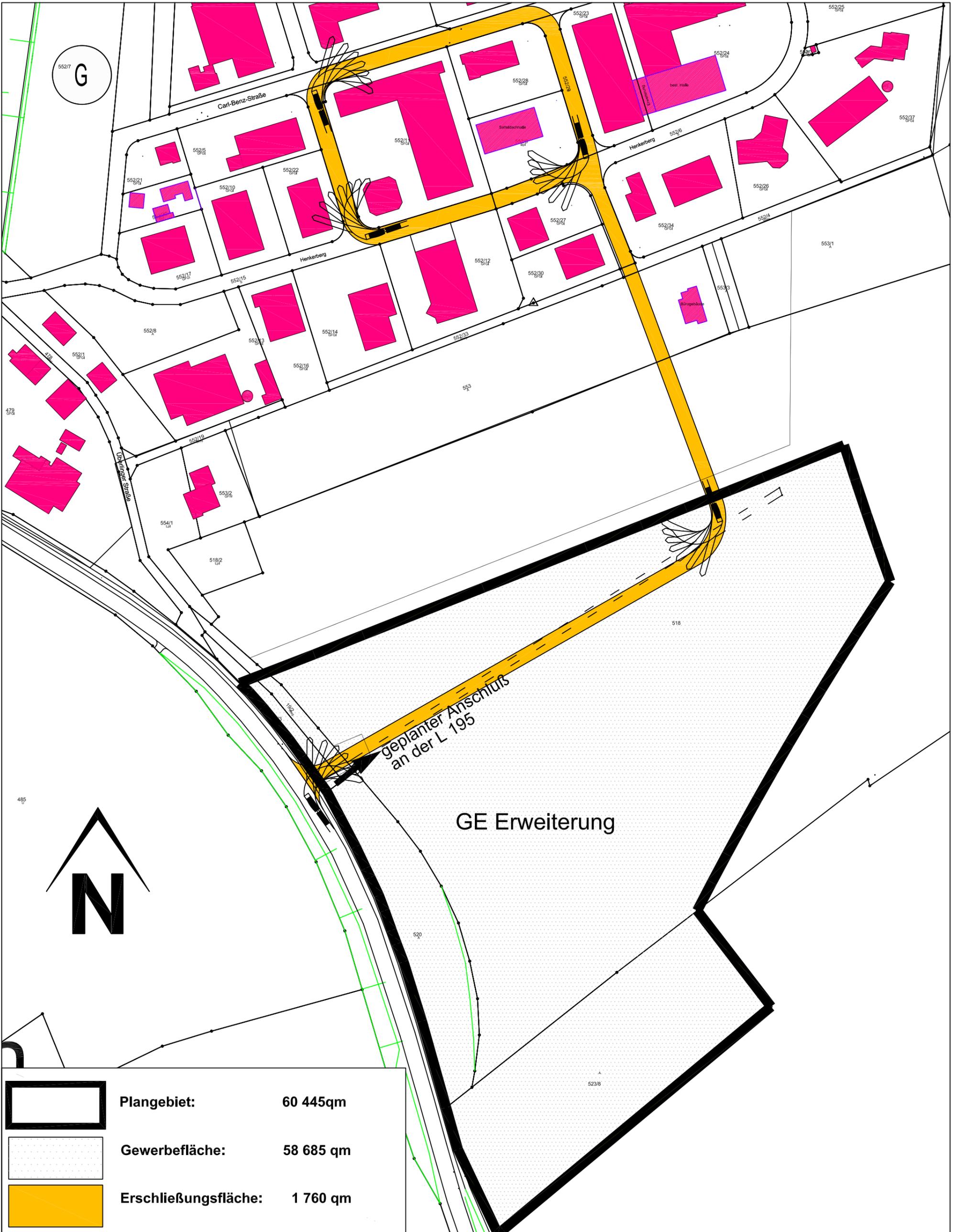
6. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owinger-Sipplingen  
in den Bereichen  
"Henkerberg" und "nördlicher Ortsrand Taisersdorf" in Owinger



rechtsgültiger Flächennutzungsplan:  
Ausweisung als geplante Mischbaufläche



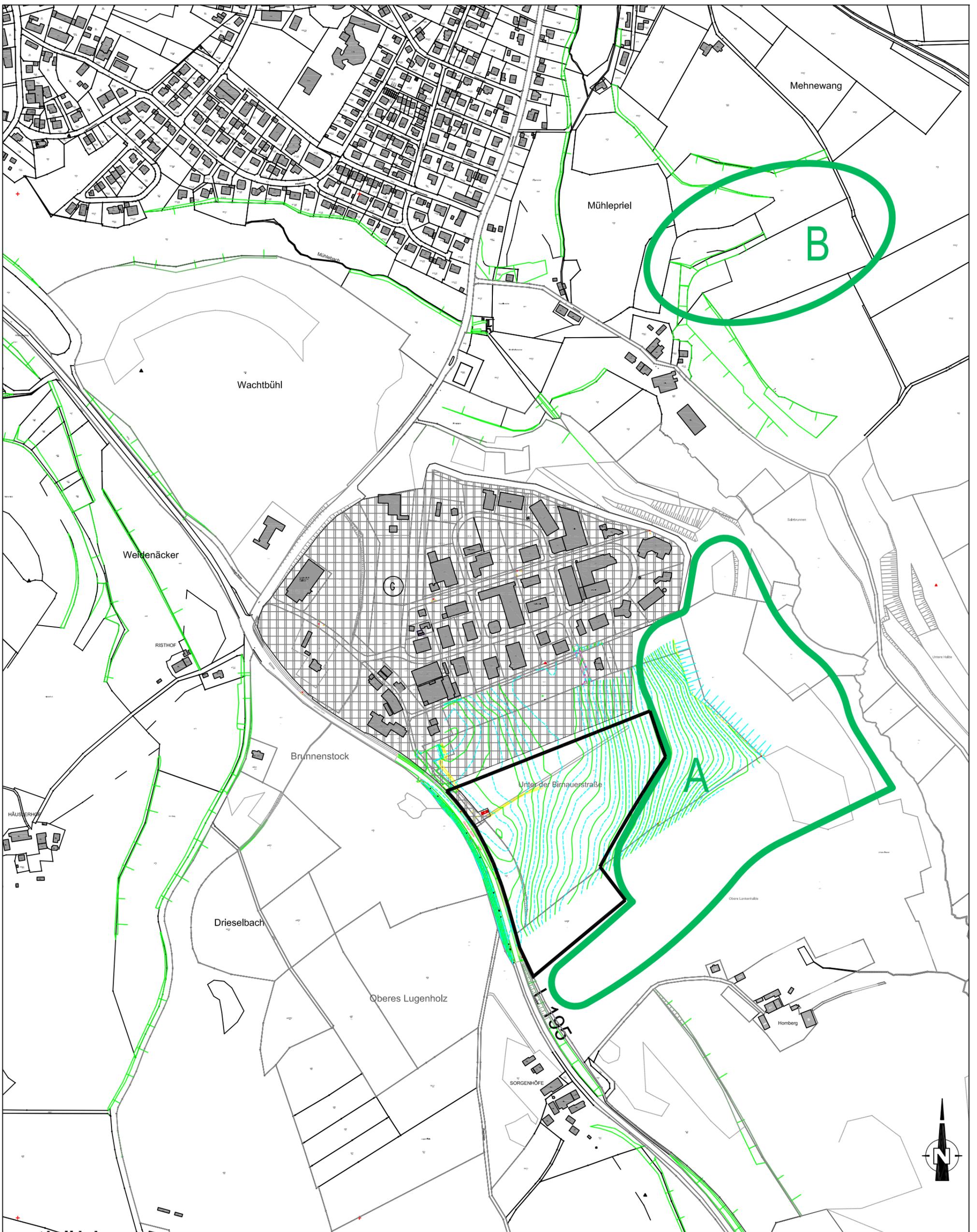
geplante Änderungen:  
Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft



**Gemeinde Owingen**  
**Erweiterung Gewerbegebiet "Henkerberg"**  
**Vorentwurf**

8. Februar 2011

**HELMUT HORNSTEIN**  
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA STADTPLANER SRL  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, STADT-, UND UMWELTPLANUNG  
 AUFKIRCHER STR. 25 88662 ÜBERLINGEN/BODENSEE TEL. 07551/915043 FAX 915044



Gemeinde Owingen

Möglicher Ausgleichsflächen - Pool zur 6. FNP Änderung

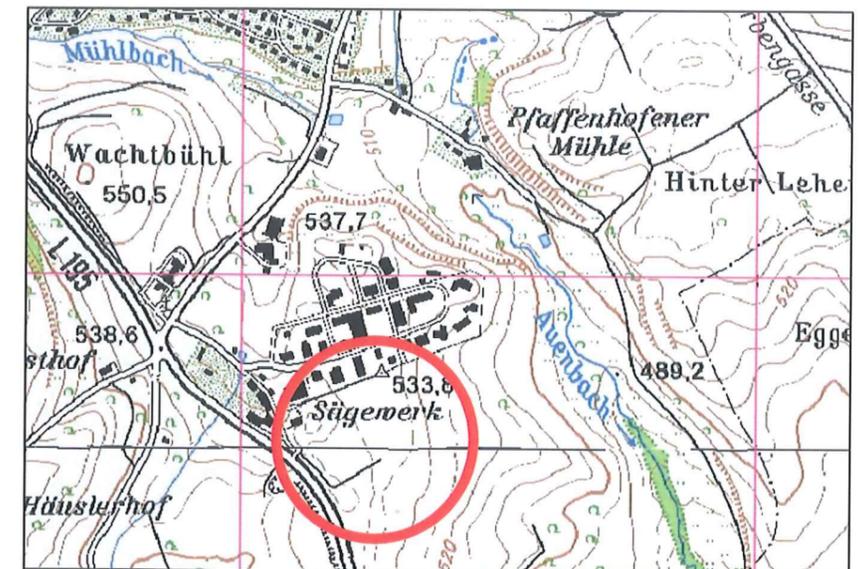
PLAN NR.:	GEZEICHNET:	STAND:	FORMAT:	MAßSTAB:
	JANUAR 2011 YT	8. FEBRUAR 2011	A 3	1:5000

**HELMUT HORNSTEIN**  
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA STADTPLANER SRL  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, STADT-, UND UMWELTPLANUNG  
 AUFKURCHER STR. 25 88662 OBERLUGENHOLZ/BODENSEE TEL. 07551/918043 FAX 918044



### Flächen - Bestand

	Ackerfelder	30 290 m <sup>2</sup>
	Intensiv - Obstanlage	21 966 m <sup>2</sup>
	Grünland	7 259 m <sup>2</sup>
	Straßenfläche	30 m <sup>2</sup>
	Gebäude	34 m <sup>2</sup>
	Holzlager	22 m <sup>2</sup>
	Holzlager Schotterplatz	844 m <sup>2</sup>
	Gesamtfläche	60 445 m <sup>2</sup>
	Abgrenzung 6. Teiländerung des FNPs	



Projekt:

**6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung der Gewerbeflächen im Bereich "Henkerberg" in Owingen**

Planungsträger:

**Gemeinde Owingen**

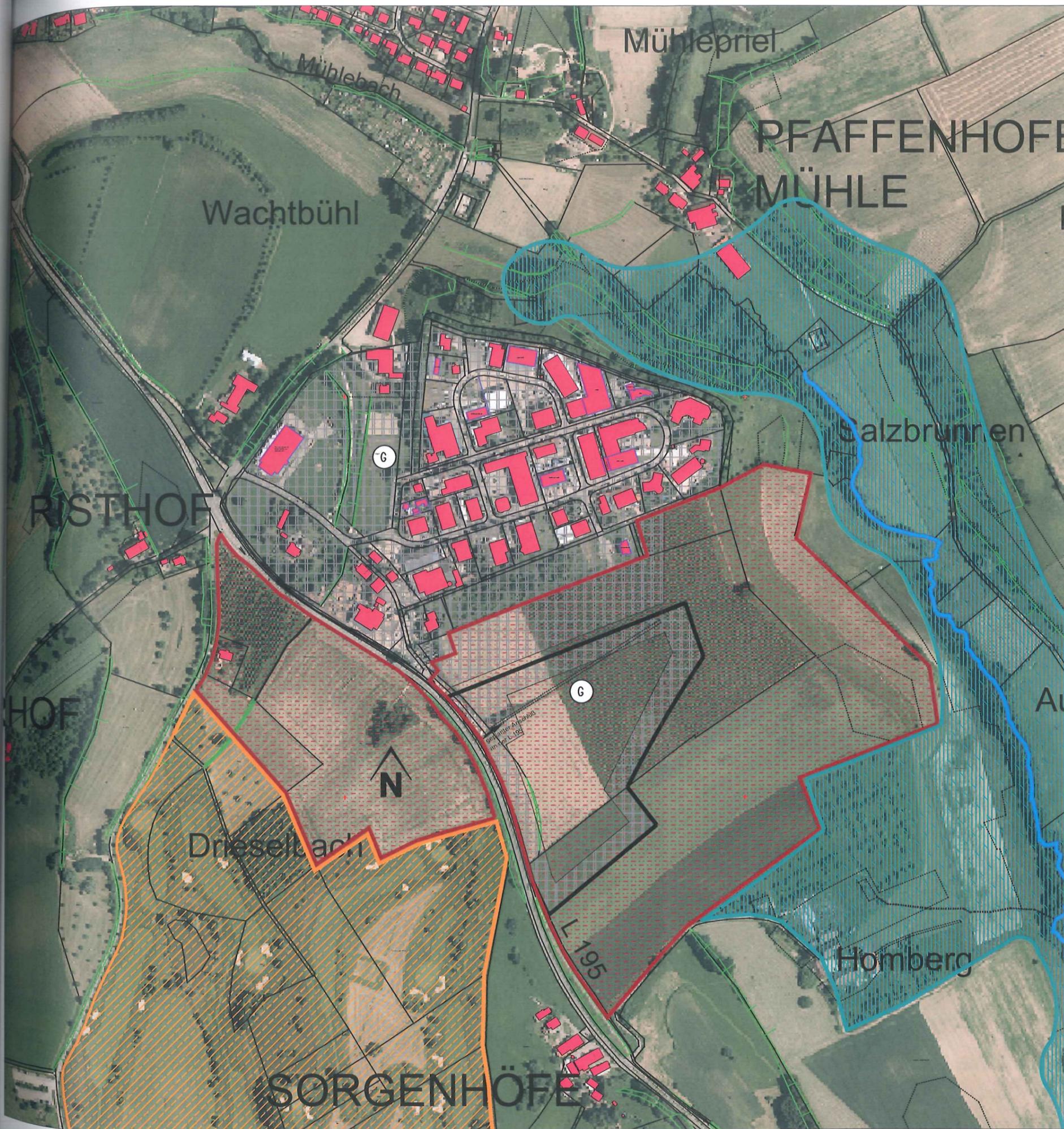
Plan:

**Flächen - Bestand**

PLAN Nr.:	GEZONNET:	STAB:	FORMAT:	MAßSTAB:
	29.09.2009 YT	0.02.2010	A 3	1:5000

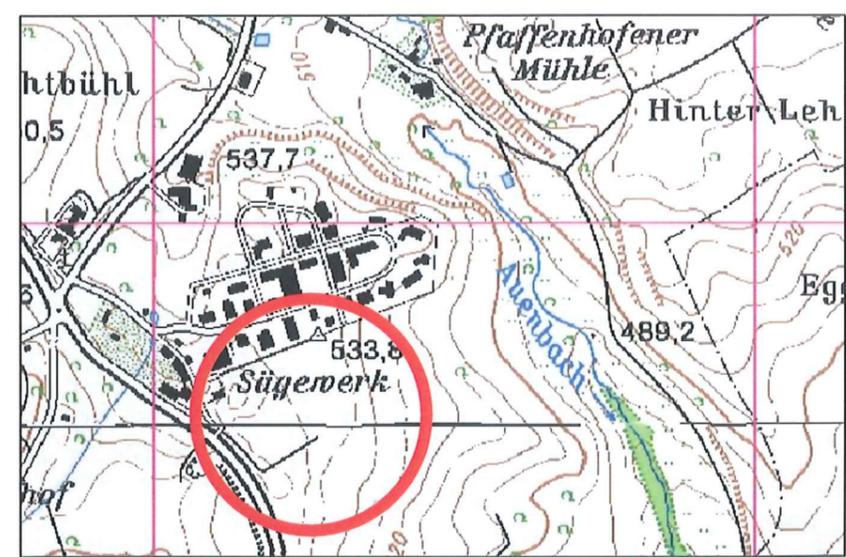
**HELMUT HORNSTEIN**  
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITECT BDLA STADTPLANER SRL  
 LANDSCHAFTSARCHITECTUR, STADT- UND UMWELTPLANUNG  
 AUGUSTENSTR. 20 88646 Owingen/Baden-Würt. TEL. 07141/93048 FAX 07141/

Fertigung: \_\_\_\_\_  
 Anlage: \_\_\_\_\_  
 Blatt: \_\_\_\_\_



**Legende:**

-  Auenbach
-  Golfplatz Owingen
-  intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Intensivobst)
-  Bereiche von hoher ökologischer und landschaftlicher Bedeutung (Streuobstbestände, Auenbachtal, Heckenstrukturen)



Projekt:  
 Zielabweichungsverfahren nach § 24LplG  
 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung der Gewerbeflächen im Bereich "Henkerberg" in Owinger

Planungsträger:  
 Gemeinde Owinger

Plan:  
 Naturraum

PLAN NR.:	GEZEICHNET:	STAND:	FORMAT:	MAßSTAB:
	08.02.2011 YT		A 3	1: 5000

**HELMUT HORNSTEIN**  
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA STADTPLANER SRL  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, STADT- UND UMWELTPLANUNG  
 ALPFORCHER STR. 25 88562 OBERLINGEN/BOGDINGEN TEL. 07551/915043 FAX 915044

Fertigung: \_\_\_\_\_  
 Anlage: \_\_\_\_\_  
 Blatt: \_\_\_\_\_



## Flächennutzungsplan

### Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

#### 6. Teiländerung

– Bereiche „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“, Owingen

#### Umweltbericht

(Stand 22.11.2011)

---

# 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

## Umweltbericht

---

### Inhalt

<b>1.0</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Inhalt und Ziel der Planung .....	3
1.2	Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes .....	6
1.2.1	Fachgesetze .....	6
1.2.2	Aussagen des Landesentwicklungsplans .....	7
1.2.3	Aussagen des Regionalplans .....	8
1.2.4	Aussagen des Landschaftsplans .....	11
1.2.5	Ausgewiesene Schutzgebiete .....	11
<b>2.0</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>12</b>
2.1	Bewertung des Plangebietes .....	12
2.1.1	Örtliche Lage / Landschaftsbild.....	12
2.1.2	Boden .....	17
2.1.3	Klima / Luft .....	20
2.1.4	Wasser.....	21
2.1.5	Flora/Fauna.....	22
2.1.5.1	Besonders geschützte Arten.....	25
2.1.6	Bevölkerung .....	27
2.1.7	Maßnahmen zur Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz .....	27
2.1.8	Kultur- und Sachgüter .....	28
2.2	Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben.....	28
2.3	Wechselwirkungen.....	28
2.4	Alternativenprüfung.....	29
<b>3.0</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>30</b>
3.1	Prüfungsverfahren .....	30
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	30
3.3	Zusammenfassung .....	31

**Anlage:** Ingenieurgeologisches Kurzgutachten,  
R. Buchholz und Partner GmbH, Heiligenberg, Juni 2009

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

---

#### 1.0

#### Einleitung

#### 1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Aufgrund einer regen Nachfrage nach erschlossenen Gewerbegrundstücken, der Suche mehrerer ortsansässiger Betriebe nach geeigneten Erweiterungsflächen und der gewünschten Umsiedelung von Gewerbetreibenden aus dem Ortskern, benötigt die Gemeinde Owingen neue Gewerbeflächen.

Die im bestehenden Gewerbegebiet noch unbebauten Flächen sind z.T. schon mit Erweiterungsoptionen vorhandener Betriebe belegt oder werden derzeit entweder anderweitig genutzt (z.B. Reiterhof) bzw. sind so ungünstig geschnitten, dass die Erschließung nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich wäre.

Durch den Wegfall der Freihaltetrasse A 98 / B 31 bietet sich nun die Möglichkeit, das Gewerbegebiet „Henkerberg“ nach Süden zu erweitern.

Geplant ist eine Neuausweisung von Gewerbeflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, direkt angrenzend an die L 195:

- Größe des Plangebietes ca. 6 ha
- neue Gewerbeflächen ca. 5,8 ha

Vorgesehen ist die Erschließung direkt von der L 195 zur gemeinsamen Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes, des vorhandenen Sägewerkes und der geplanten neuen Gewerbeflächen.

Ausgleichsflächen stehen im direkten räumlichen Zusammenhang südlich und östlich der geplanten Neuausweisung zur Verfügung. Mit einer standortgerechten Bepflanzung mit Feldheckenstrukturen und Bäumen lässt sich so auch die bisher mangelhafte Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes verbessern.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

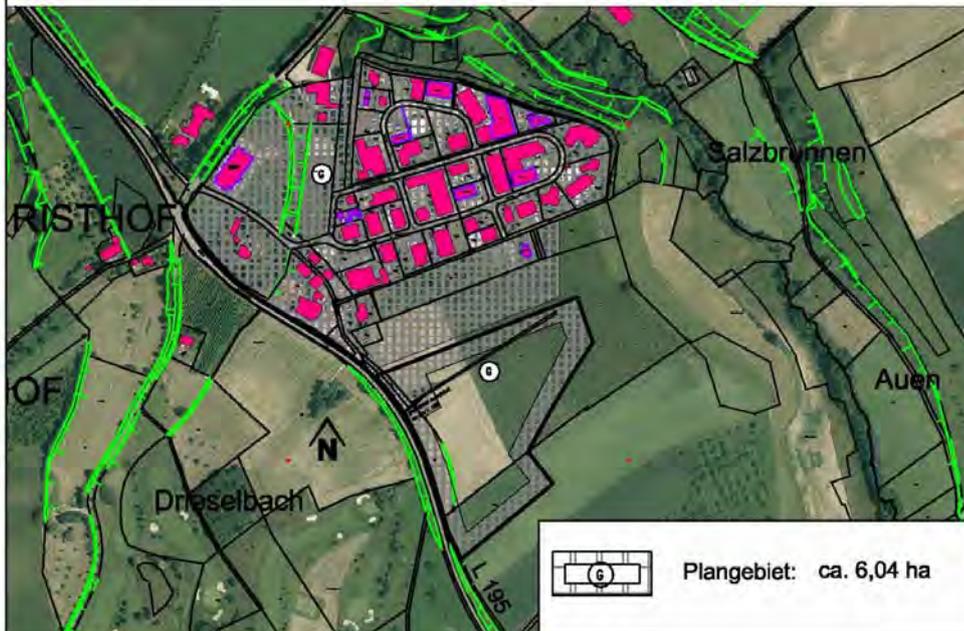
in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

Umweltbericht

### 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen in den Bereichen "Henkerberg" und "nördlicher Ortsrand Taisersdorf" in Owingen



FNP 2. Fortschreibung



geplante Änderungen

Stand: 22. November 2011

## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

Im Teilort Taisersdorf werden geplante Mischbauflächen zurückgenommen und wieder als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

#### 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen in den Bereichen "Henkerberg" und "nördlicher Ortsrand Taisersdorf" in Owingen



rechtsgültiger Flächennutzungsplan:  
Ausweisung als geplante Mischbaufläche



geplante Änderungen:  
Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft

Stand: 22. November 2011

# 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

## Umweltbericht

---

### **1.2 Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes**

#### **1.2.1 Fachgesetze**

##### **Bau GB §§ 1 (6), 1a (3) und 2a :**

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung)
- Belange des Umweltschutzes

##### **BNatschG**

- Schutz von Natur und Landschaft
- Eingriffe in Natur und Landschaft
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Artenschutz

##### **NatschG Baden-Württemberg §§ 9, 20, 21**

- Eingriffsregelung
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

##### **LWaldG Baden-Württemberg § 9**

- Kompensationsregelung

##### **UVPG**

- Umweltverträglichkeitsprüfung

##### **FFH-Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft**

- Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

##### **Wassergesetz Baden-Württemberg**

- Regenwassermanagement
- oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen

##### **BBodSchG**

- Schutz und Sicherung der Funktionen des Bodens
- Altlastensanierung

##### **BImSchG**

- Emissionen / Immissionen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz

##### **USchadG**

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

#### 1.2.2 Aussagen des Landesentwicklungsplans

Owingen ist dem Ländlichen Raum im engeren Sinne und dem Mittelzentrum Überlingen zugeordnet.

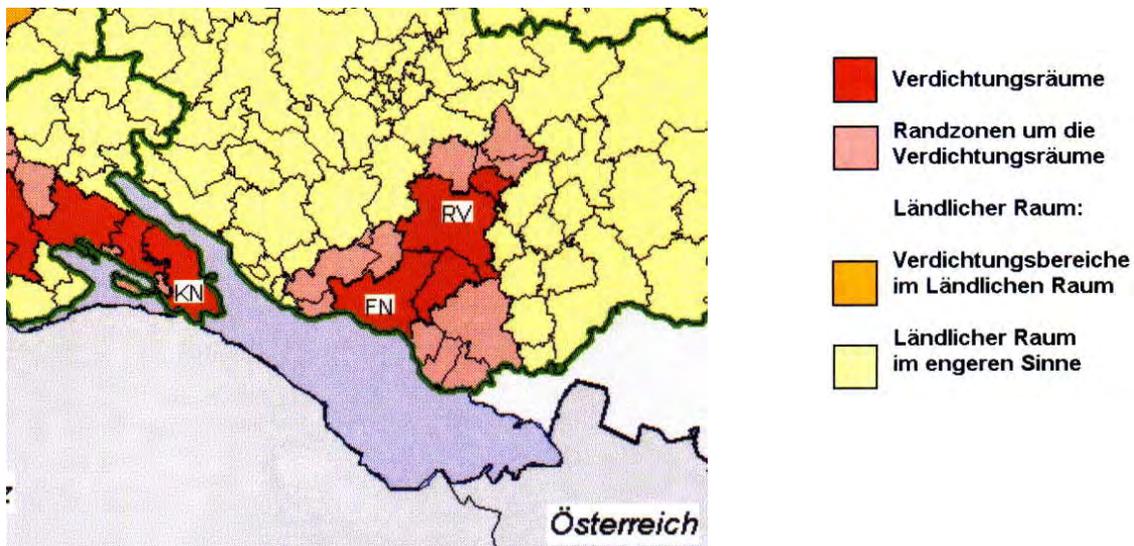
Als ein Ziel wird hier festgeschrieben:

*„Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen, ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsstarke, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.“*

*„Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.“*

Im Kapitel 3 – *Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge* wird unter Pkt. 3.1.6 für alle Raumkategorien als Ziel formuliert:

*„Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird....“*



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2002 BW (ohne Maßstab)

Somit entspricht die Ausweisung der Gewerbefläche den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes insbesondere in folgenden Punkten:

- Bereitstellung wohnortnaher Arbeitsplätze

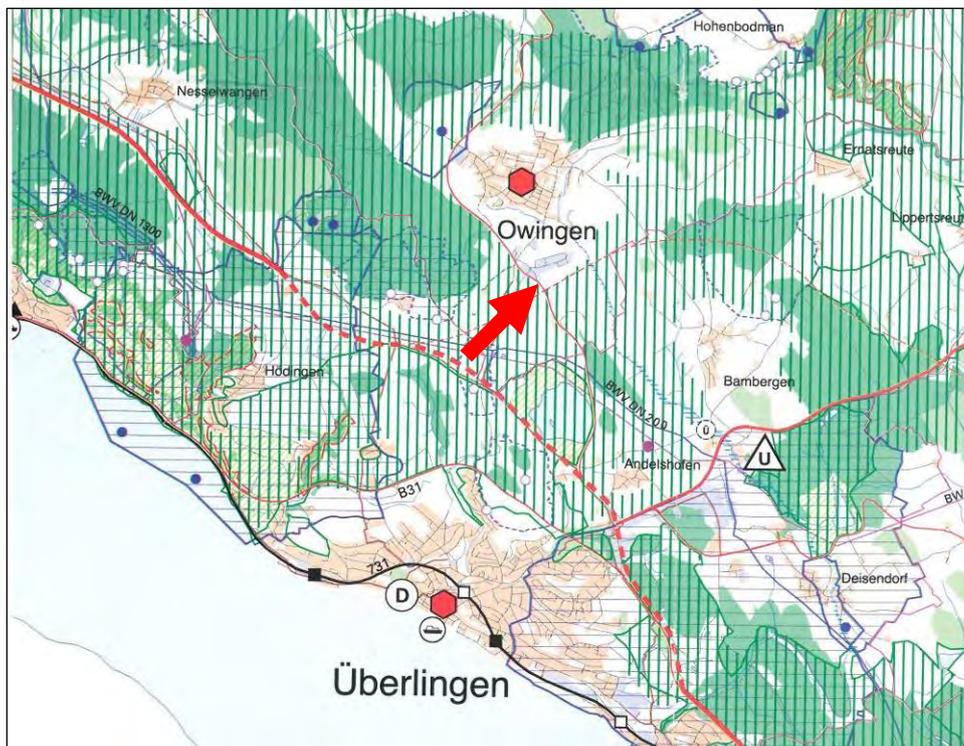
## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

#### 1.2.3 Aussagen des Regionalplans

Owingen ist von einem „Regionalen Grünzug“ (Plansatz 3.2.2) umgeben, in den die vorgesehene Erweiterungsfläche eingreift.



Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Henkerberg“ kommt es zu einem Zielkonflikt mit dem im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ausgewiesenen „Regionalen Grünzug“ (Plansatz 3.2.2).

Ein rund 4 ha umfassender Teilbereich der vorgesehenen Erweiterung ist im Regionalplan des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben (nach der Verbindlicherklärung vom 04.04.1996) als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen. Gemäß Plansatz 3.2.2 (Regionale Grünzüge) *sind die Regionalen Grünzüge von Bebauung freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind lediglich standortgebundene Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft, der Rohstoffgewinnung sowie Einrichtungen der Erholung, sofern diese mit den Grundsätzen der Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren vereinbar sind (Plansatz 3.2.2).*

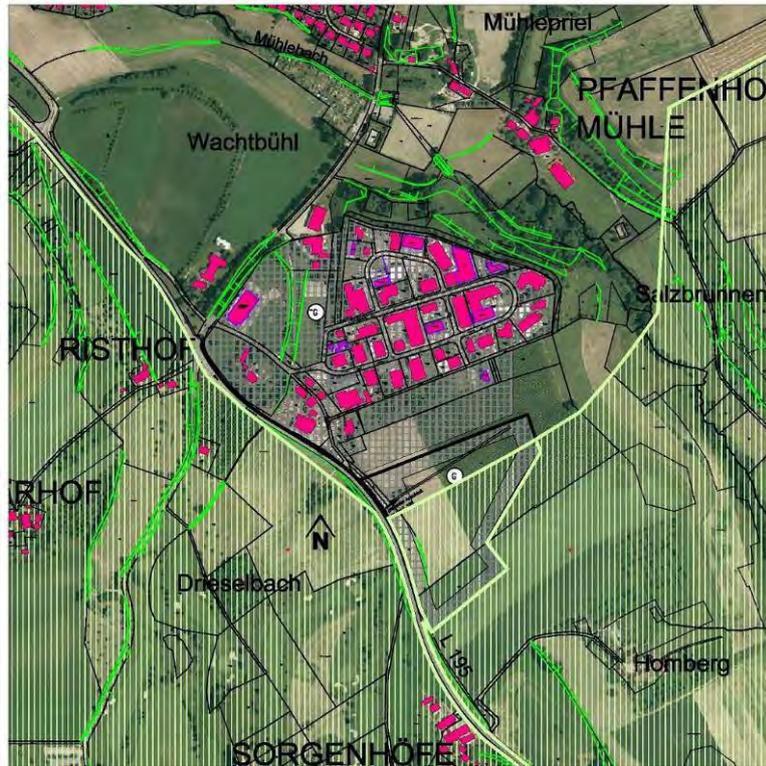
Die Abgrenzung des „Regionalen Grünzuges“ orientiert sich im betroffenen Bereich allerdings nicht an naturräumlichen Gegebenheiten, sondern an der inzwischen obsolet gewordenen Freihaltetrasse für die A 98.

Demnach endet der Regionale Grünzug nicht an einer naturräumlichen Landschaftseinheit, sondern an einer fiktiven landschaftlichen Zäsur in Form der geplanten Straßentrasse.

# 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

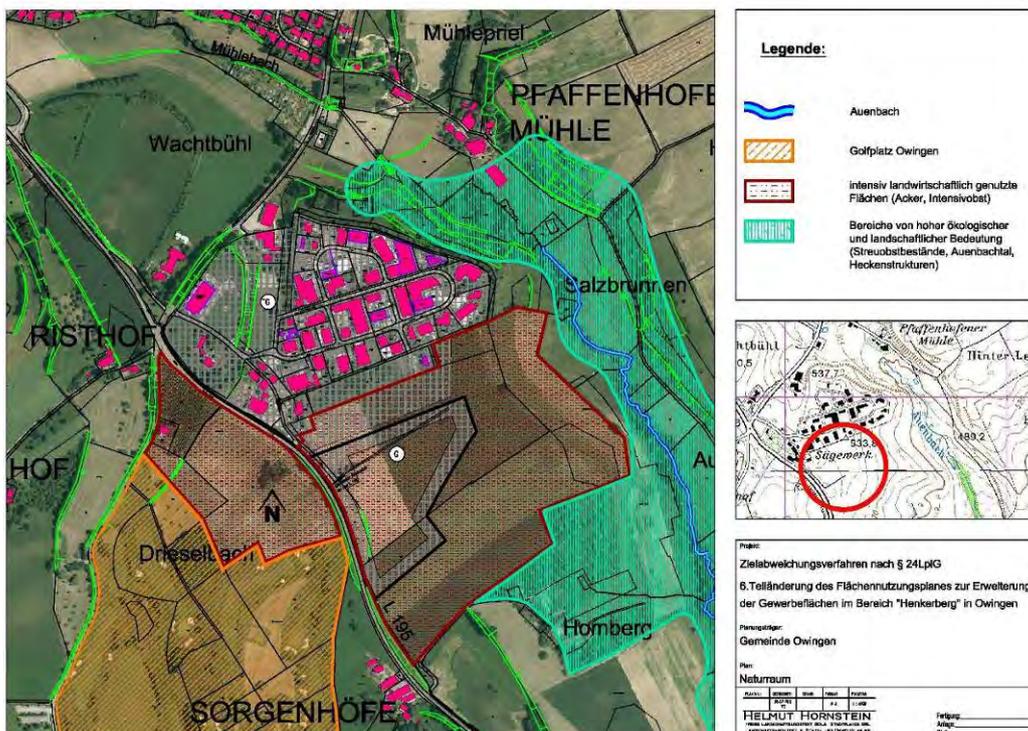
in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

## Umweltbericht



Darstellung Eingriffes in den Regionalen Grünzug

Unter naturräumlichen Gesichtspunkten hätte man sicherlich eine Abgrenzung gewählt, die die Topographie, das Auenbachtal und die ökologisch wertvollen Streuobstbestände und Gehölzstrukturen berücksichtigt.



Darstellung naturräumlicher Gegebenheiten im Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

Aufgrund der Größe der Erweiterungsfläche und dem damit verbundenen Eingriff in den Regionalen Grünzug ist ein Zielabweichungsverfahren nach § 24 Landesplanungsgesetz durchzuführen.

Dieses Verfahren wurde inzwischen durchgeführt und vom Regierungspräsidium Tübingen positiv beschieden.

Als Maßgaben für die Bauleitplanung wurden festgesetzt:

*„Es ist sicherzustellen, dass*

- eine Optimierung der landschaftlichen Einbindung des bereits bestehenden Gewerbegebiets „Henkerberg“ und der vorgesehenen Erweiterungsfläche erfolgt, wobei die unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen, die eine der exponierten Lage angemessene Einbindung erlauben, in Anspruch zu nehmen sind,*
- eine der beiden bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und in den Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren dargestellten Mischbauflächen im Ortsteil Taisersdorf, die sich für die Ansiedlung von Gewerbe als ungünstig erwiesen haben, aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan gestrichen wird, wobei die Herausnahme dieser Fläche im selben Flächennutzungsplanänderungsverfahren zu erfolgen hat, in dem die geplante gewerbliche Baufläche „Henkerberg“ neu ausgewiesen wird,*
- die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen grundsätzlich ausgeschlossen wird und nur ausnahmsweise, wenn mit dem Bau der Betriebsleiterwohnung keine separate Flächeninanspruchnahme erfolgt, zugelassen wird,*
- der Beginn von Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) spätestens zwei Wochen vor dem geplanten Termin der Denkmalpflege im Regierungspräsidium mitgeteilt wird und darüber hinaus die Vorgaben des § 20 DSchG berücksichtigt werden,*
- eine Überprüfung der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen im Hinblick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt,*
- die Konkretisierung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanverfahren sowohl in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als auch mit der Unteren Landwirtschaftsbehörde erfolgt,*
- die auf S. 26 der Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren dargestellten Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs umgesetzt werden:*

*Im Bebauungsplanverfahren sind weitere Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffes zu treffen:*

- zur Reduzierung bau- und anlagebedingter Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden (Bodenverwertungskonzept, Lagerung von Aushub und Oberboden, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Dachbegrünung)*
- zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft durch Pflanzgebote*
- zur Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzgebote*
- zur Gestaltung der Baukörper durch den Ausschluss greller, reflektierender und blendender Materialien und Farben*
- zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude zur Regelung der Werbeanlagen*
- zur Begrenzung der betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch Lichteffekte*
- zur Regenwasserbewirtschaftung.*

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

#### 1.2.4 Aussagen des Landschaftsplans

Zu möglichen Flächenerweiterungen des Gewerbegebiets nimmt der Landschaftsplan wie folgt Stellung:

„mäßige Bedenken wegen der Ortsgestalt (spornartige Entwicklung) und wegen guter landbaulicher Standorte; bei nachgewiesenem Bedarf jedoch vertretbar, da sich langfristig die weitere Ortsabrundung in südöstlicher Richtung abzeichnet.

Vermeidung/Minimierung: Erhalt des östlich angrenzenden Streuobstgürtels, Schutz während der Bauzeit

Kompensation: - sorgfältige landschaftsgemäße äußere Eingrünung (Pflanzgebote im Bebauungsplan), - gute Durchgrünung (z.B. Stellplätze mit Bäumen überstellen, Fassadenbegrünung, extensive Dachbegrünung bei Flachdächern),- Erwerb von Ausgleichsflächen zur Schaffung von Vernetzungsstrukturen.

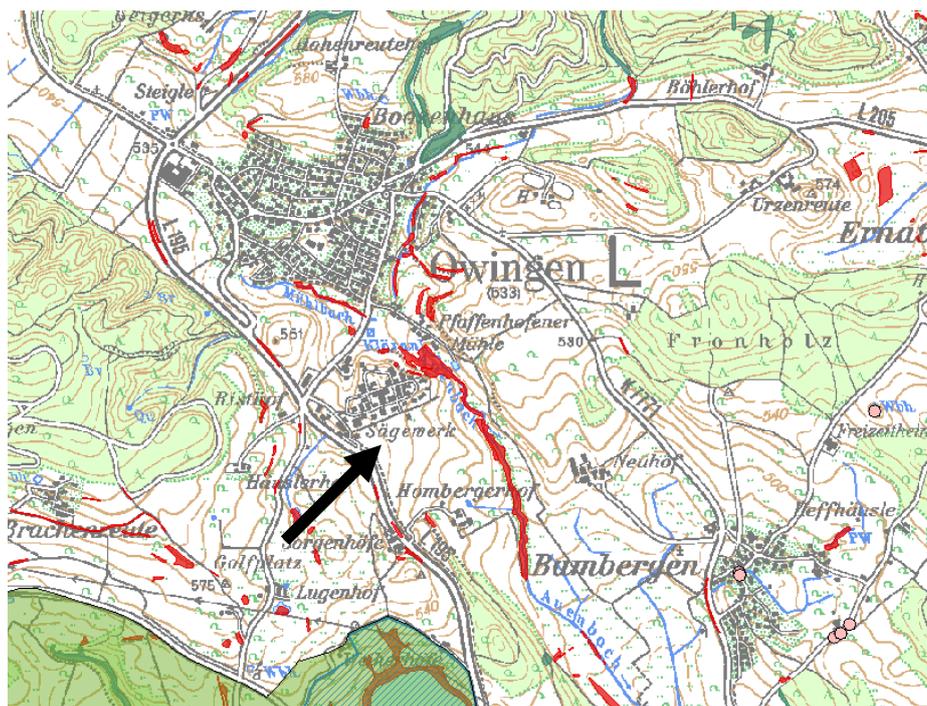
Folgeplanung: Erarbeitung eines Grünordnungsplanes.“

Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Empfehlungen.

#### 1.2.5 Ausgewiesene Schutzgebiete

Natura 2000	Natur-schutzgebiet	Landschafts-schutzgebiet	Wasser-schutzgebiet	§ 32 Biotope	Naturdenkmal
nein	nein	nein	nein	nein	nein

Im Bereich der geplanten Gewerbegebietsausweisung sind keinerlei Schutzausweisungen vorhanden.



Quelle: LUBW

# 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

## Umweltbericht

### 2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 2.1 Bewertung des Plangebietes

im Bestand und bei Umsetzung der Planung

##### 2.1.1 Örtliche Lage / Landschaftsbild

###### Bestand

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Owingen, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Henkerberg“, östlich der L 195.

Es wird begrenzt von:

- Gewerbeflächen im Norden
- landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und Osten
- der L 195 und daran angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen und der Golfplatz „Lugenhof“.



Luftbild Google

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

---

Das Plangebiet selbst wird, abgesehen vom Betriebsgelände des Sägewerkes Schechter im westlichen Bereich, landwirtschaftlich genutzt als

- Acker
- Intensivobstanlage

Das Gelände fällt von 538 m ü.NN. im Westen auf 515 m ü.NN in Richtung Osten und befindet sich in einer exponierten, weit einsehbaren Lage. Das betrifft auch das bereits bestehende Gewerbegebiet, das bislang keine Eingrünung in Richtung Osten und Süden aufweist.



Quelle: alle Fotos Büro Hornstein

### **Planung**

Die Planung weist angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet neue Gewerbeflächen aus, die direkt von der L 195 erschlossen werden.

Damit entwickelt sich das Gewerbegebiet spornartig weiter nach Süden. In wertvolle Biotopstrukturen wird jedoch nicht eingegriffen.

Das bisher schon deutlich in Erscheinung tretende Gewerbegebiet wird dadurch umfangreicher und ist insbesondere von Süden und Osten weit sichtbar.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

---

#### **Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild sollten im Bebauungsplan weitere Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Gestaltung der Gebäude erfolgen:

- Pflanzgebote für Bäume
- Begrenzung der Gebäudehöhe
- Festlegung von Fassadenfarben und –materialien
- Beschränkung von Werbeanlagen
- Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen durch Lichteffekte

Zum Ausgleich des Eingriffes sind Maßnahmen zur Eingrünung des Gewerbegebietes und Gestaltung des Ortsrandes erforderlich.

Geeignete Maßnahmen sind typische Landschaftselemente wie

- Feldheckenstrukturen
- Streuobstwiesen.

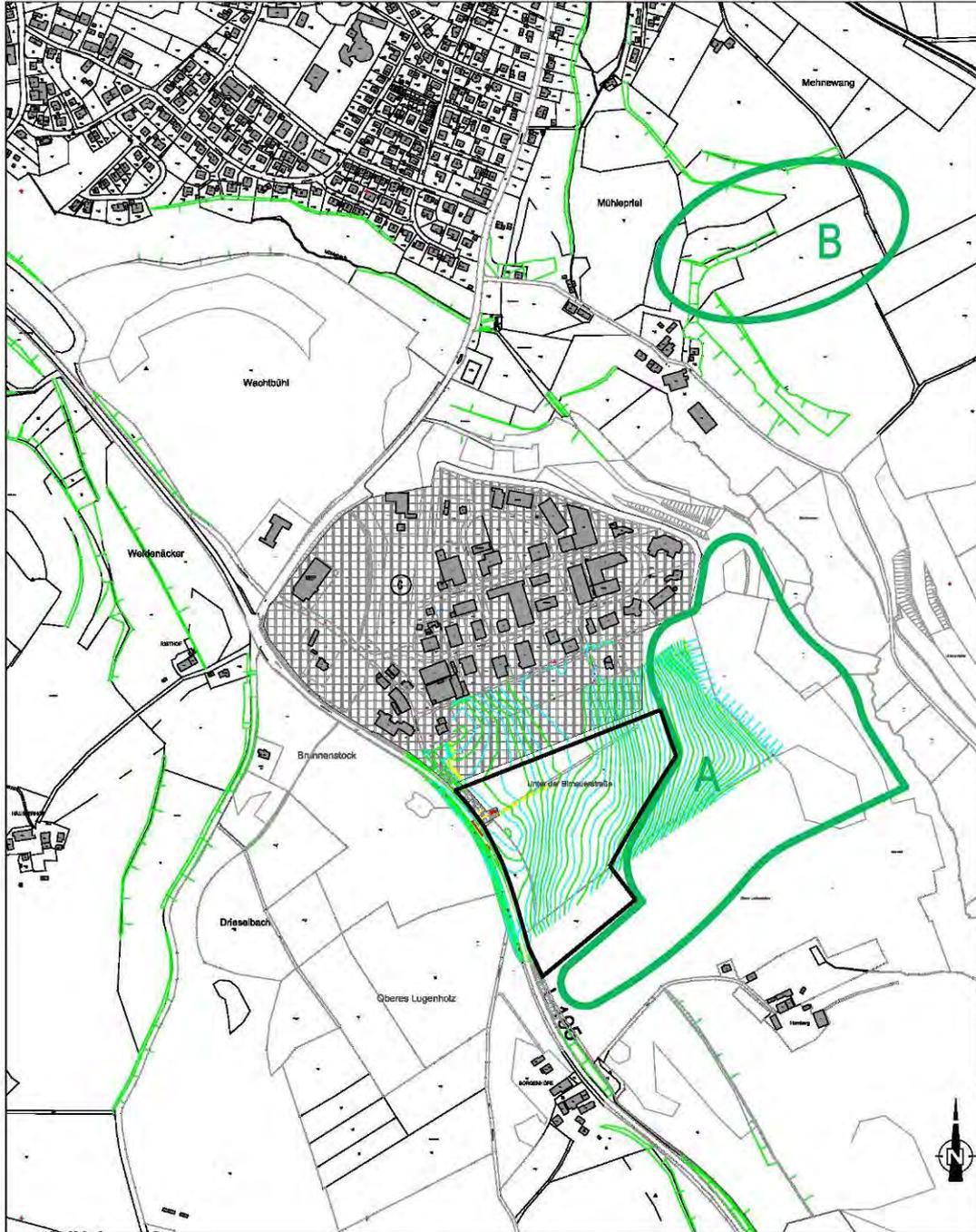
Östlich und südlich an das Plangebiet angrenzend stehen Ausgleichsflächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ zur Verfügung, um eine landschaftsgerechte Eingrünung des Gewerbegebietes „Henkerberg“ zu ermöglichen (siehe Plan „Möglicher Ausgleichsflächen – Pool Bereich A).

Weitere mögliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind nördlich des Auenbachtals vorhanden (siehe Plan „Möglicher Ausgleichsflächen – Pool Bereich B).

# 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

## Umweltbericht



Gemeinde Owingen

Möglicher Ausgleichsflächen - Pool zur 6. FNP Änderung

PLAN NR.:	VERZEICHEN	STABM.	FORMAT	MASSSTAB
	JANUAR 2006 YT	6.FORMAT DIN	A 8	1:5000

**HELMUT HORNSTEIN**  
FREIER LANDSCHAFTSARCHITECT BDLA, STADTPLANER SRL,  
LANDSCHAFTSARCHITECTUR, STADT- UND UMWELTPLANUNG  
ALPENSCHEN STR. 20 88642 OBERLINGEN/TAISERSDORF, 07541/99848 FAX 07541/99849

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

In Taisersdorf wird eine am nördlichen Ortsrand liegende geplante Mischbaufläche zurückgenommen und wieder als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Damit wird hier die weitere Entwicklung in die freie Landschaft hinein verhindert und der bisherige Ortsrand beibehalten.



Taisersdorf: bisher im FNP als geplantes Mischbauggebiet ausgewiesene Flächen, die zurückgenommen werden.

# 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

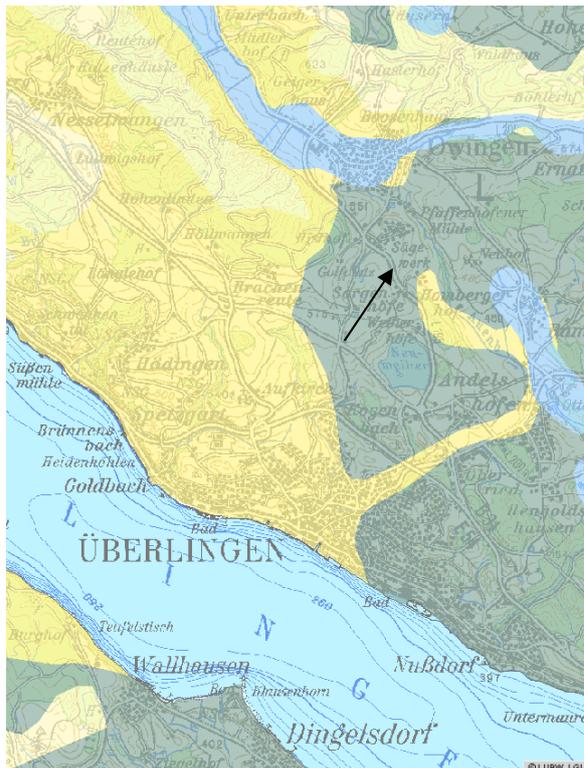
in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

## Umweltbericht

### 2.1.2 Boden

#### Bestand

Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich weitgestufter Moränensedimente der Würm-Eiszeit.



Obere Meeresmolasse

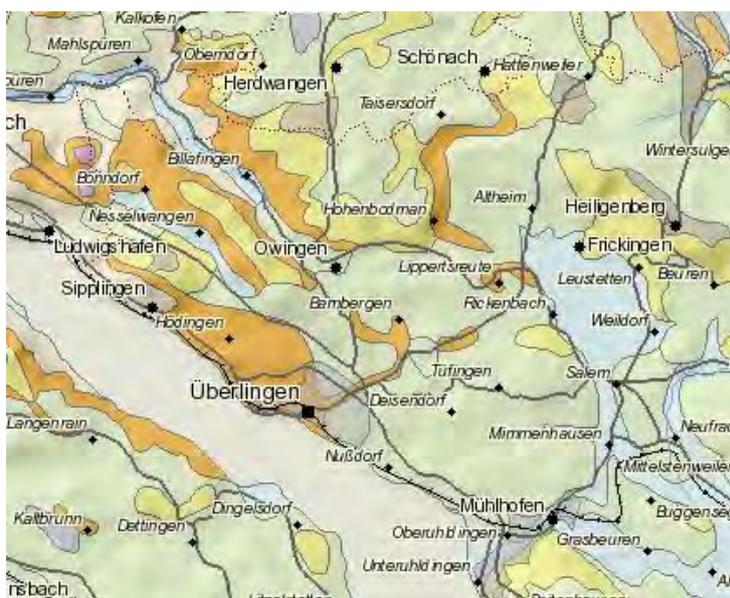


fluvioglaziale Kiese und Sande

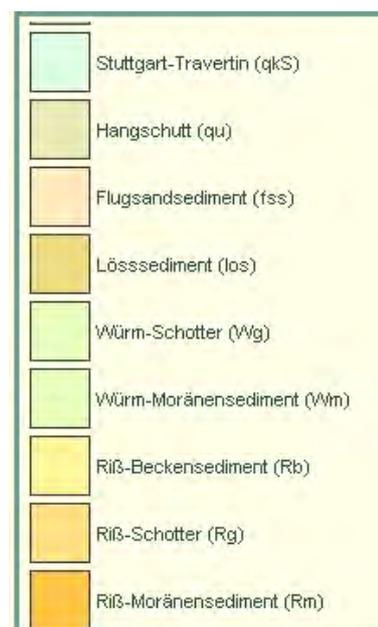


Quartäre Becken- und Moränensedimente

Quelle LUBW



Quelle: Geologisches Landesamt, Freiburg



## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

Der Boden wurde nach der Reichsbodenschätzung entsprechend dem Leitfaden des Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg (Heft 31) bewertet. Demnach finden sich im Plangebiet:

- stark lehmiger Sand der Zustandsstufen 2-4 mit einer Ackerzahl zwischen 37 und 60
- sandiger Lehm der Zustandsstufe 4 mit einer Ackerzahl zwischen 52 und 56
- schwerer Lehm der Zustandsstufe 5 mit einer Ackerzahl zwischen 44 und 62
- lehmiger Sand der Zustandsstufe 4 mit einer Ackerzahl zwischen 25 und 42
- schwerer Lehm der Zustandsstufe 5 mit einer Ackerzahl zwischen 44 und 50

Fl.St.Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Klassen- zeichen	Bodenfunktionen			
			Natürliche Boden- fruchtbarkeit	Standort für natürliche Vegetation	Ausgleichs- körper im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe
518	2.390	IS 4 D 38/39	2	3	3	3
518	6.810	IS 4 D 42/42	3	2	3	3
518	16.350	SL 2 D 60/60	3	2	4	4
518	9.780	SL 3 D 53/55	3	2	4	4
518	4.586	SL 3 D 56/54	3	2	4	4
518	6.631	SL 4 D 37/38	2	3	3	3
518	2.260	sL 4 D 56/52	2	3	3	4
518	1.040	LT 5D 50/44	3	2	3	3
520	2.775	IS 4 D 40/38	2	3	3	3
520	620	SL 5 D 34/37	2	3	2	2
520	1220	IS 6 Dg 25/27	1	4	3	2
523/8	1.475	SL 3 D 53/55	3	2	4	4
523/8	750	IS 5 Dg 34/37	3	2	3	2
523/8	2.870	SL 4 D 50/48	2	3	3	3
19/2, 19/3	900	Bereits versiegelte Flächen				

Entsprechend dem Leitfaden zur Bewertung gem. Heft 31 liegen die Klassenwerte zwischen 5 und 1 (5= sehr hohe Leistungsfähigkeit des Bodens zur Erfüllung der Bodenfunktion, 1 = sehr geringe Leistungsfähigkeit).

Insgesamt handelt es sich hier durch die Leistungsfähigkeit des Bodens um:

• einen Standort von hoher Bedeutung auf	32.191 m <sup>2</sup>
• einen bedeutenden Standort auf	26.746 m <sup>2</sup>
• um einen wenig bedeutenden Standort auf	620 m <sup>2</sup>

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

---

Im direkten Plangebiet befinden sich derzeit ca. 900 m<sup>2</sup> versiegelten Flächen (Zufahrt, Gebäude, Holzlagerplatz).

Für die als Intensivobstanlage genutzten Flächen wurde eine Beprobung auf Schadstoffbelastung durchgeführt, die ergab:

*„Das Material beider Mischproben liegt in der Zuordnungsklasse Z O und ist damit für den uneingeschränkten Einbau in bodenähnlicher Anwendung zugelassen.“*

(Ingenieurgeologisches Kurzgutachten, R. Buchholz und Partner GmbH, Heiligenberg, Juni 2009, als Anlage beigefügt).

Da die Beprobungsfläche nicht nach der vorherigen Nutzung (Intensivobst, Acker oder Grünland) differenziert wurde, ist im weiteren Verfahren eine differenzierte Nachuntersuchung erforderlich. Deren Ergebnisse sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

### **Planung**

Die Ausweisung von Gewerbeflächen auf ca. 6 ha bringt eine großflächige Bodenversiegelung mit sich. Bei Ausnutzung der für Gewerbeflächen zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine versiegelte Fläche von ca. 4,65 ha zuzüglich ca. 1.750 m<sup>2</sup> für Erschließungsflächen.

### **Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Zur Minimierung des Eingriffes sollten im weiteren Verfahren folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Beschränkung der Gewerbefläche auf das unbedingt benötigte Maß.
- Herstellung von Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen, soweit betrieblich möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster)
- extensive Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern mit einem Mindestsubstratauftrag von 10 cm
- Vorlage eines Bodenverwertungskonzeptes mit dem Bauantrag
- Lagerung von Oberboden und Aushub nur innerhalb des Plangebietes

Ausgleichsflächen stehen außerhalb des Plangebietes - im direkten räumlichen Zusammenhang – südöstlich und nördlich des Plangebietes (siehe Plan Ausgleichsflächenpool) zur Verfügung.

Der genaue Ausgleichsbedarf wird im Bebauungsplanverfahren ermittelt.

In Taisersdorf werden ausgewiesene Mischbauflächen auf ca. 4.700 m<sup>2</sup> aus dem FNP wieder herausgenommen und wieder als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

---

#### **2.1.3 Klima / Luft**

##### **Bestand**

Das Plangebiet in Owingen gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 – 9,0°, die mittlere Jahresniederschlagshöhe bei 850 – 900 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Das Plangebiet trägt derzeit auf den nicht bebauten Flächen zur Kaltluftproduktion bei, die entsprechend der Topographie Richtung Auenbachtal abfließt.

Aufgrund

- der angrenzenden, freien Landschaft
- der Topographie
- der Hauptwindrichtung und
- der geringen Größe

hat das Plangebiet allerdings keine erhebliche Bedeutung für das Lokalklima.

##### **Planung**

Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt die Kaltluftbildung und erhöht die Wärmeabstrahlung.

##### **Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffes tragen folgende Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren bei:

- Ausweisung von Grünflächen
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher
- Dachbegrünung

Der Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft kann über die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild und Flora/Fauna ausgeglichen werden.

# 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

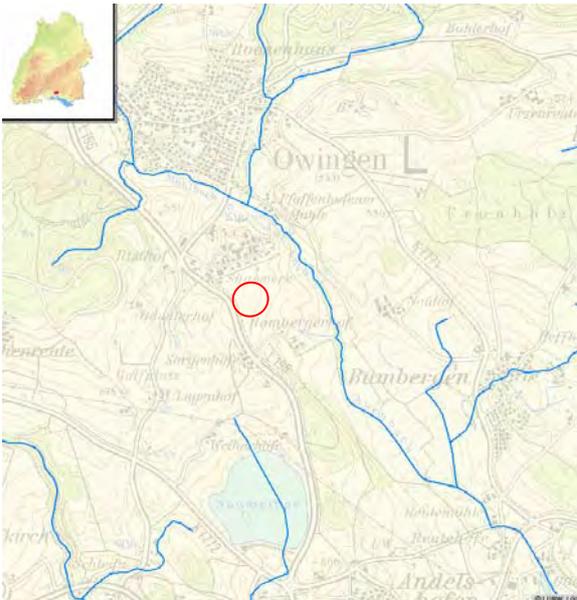
in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

## Umweltbericht

---

### 2.1.4 Wasser

#### Bestand



Quelle: LUBW

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Westlich der L 195 verläuft ein Graben.

Nordöstlich verläuft der Auenbach.

Durch die lehmhaltigen Böden im Plangebiet ist von einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit auszugehen.

#### Planung

In den vorhandenen Graben westlich der L 195 wird nicht eingegriffen.

Der Auenbach verläuft in deutlicher Entfernung vom Plangebiet und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die mit der Planung verbundene großflächige Versiegelung kommt es zu einem beschleunigten Oberflächenabfluss. Im weiteren Verfahren sind Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung zu erarbeiten.

#### Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich des Eingriffes sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen/sicherzustellen:

- kein Eingriff in oberirdische Gewässer
- Herstellung der Parkplätze wasserdurchlässig (Schotterrasen, Rasenpflaster)
- Regenwasserbewirtschaftung

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist unter den genannten Voraussetzungen nicht erheblich.

# 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

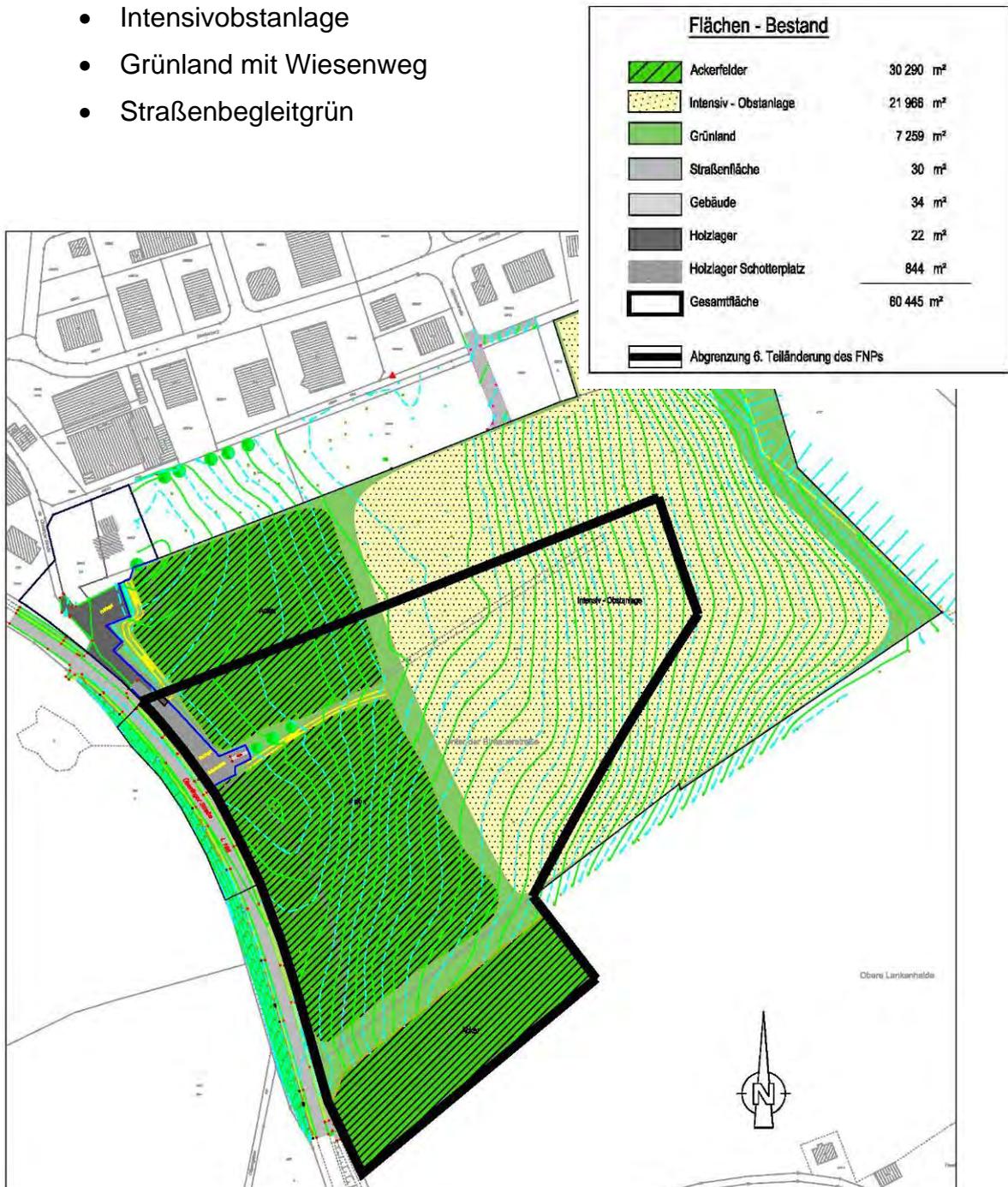
## Umweltbericht

### 2.1.5 Flora/Fauna

#### Bestand

Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung finden sich derzeit folgende Vegetations- und Nutzungsstrukturen:

- Acker
- Intensivobstanlage
- Grünland mit Wiesenweg
- Straßenbegleitgrün



## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

Überschlägige Ermittlung des Biotopwertes des Plangebietes im Bestand:

<b>Biototyp</b>	<b>Biotopgrundwert x</b>	<b>Flächenanteil m<sup>2</sup> =</b>	<b>Biotopwertpunkte</b>
Versiegelte Fläche	0	930	0
Acker intensiv genutzt	13	30.290	393.770
Obstanlage intensiv genutzt	13	21.966	285.558
Grünland	21	7.259	152.439
<b>Gesamt</b>		<b>60.445</b>	<b>831.767</b>

### Planung

Die Ausweisung der Gewerbeflächen und die damit verbundene Versiegelung ist mit einem Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen verbunden.

Hochwertige Biototypen sind nicht betroffen.

Überschlägige Ermittlung des Biotopwertes des Plangebietes in der Planung:

<b>Biototyp</b>	<b>Biotopgrundwert x</b>	<b>Flächenanteil m<sup>2</sup> =</b>	<b>Biotopwertpunkte</b>
Versiegelte Gewerbefläche	0	46.948	0
Erschließungsflächen	0	1.750	0
Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes, Straßenbegleitgrün	14	11.737	164.318
<b>Gesamt</b>		<b>46.440</b>	<b>125.692</b>

Die überschlägige Gegenüberstellung des Biotopwertes in Bestand und Planung ergibt ein

- **Defizit von ca. 706.075 Biotopwertpunkten,**

das durch Maßnahmen (Dachbegrünung, Pflanzgebote) innerhalb des Plangebietes allerdings weiter minimiert werden kann.

Die detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

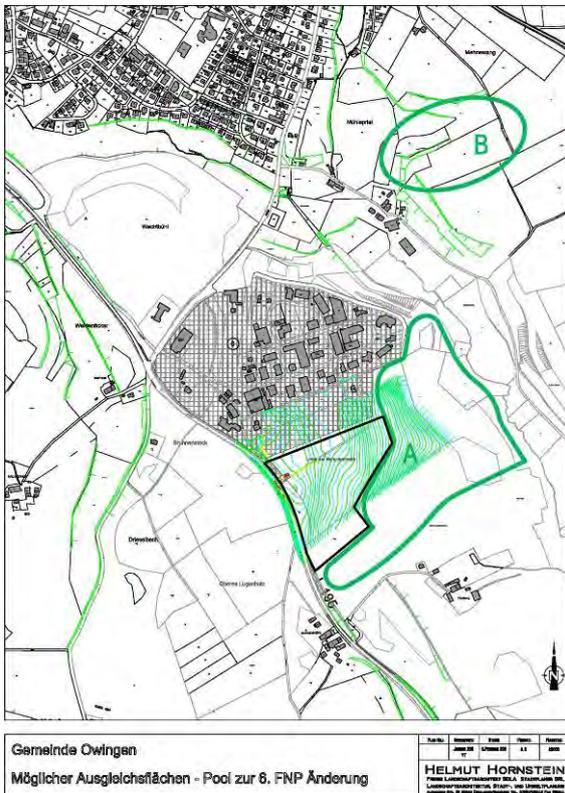
in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

#### Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Minimierung des Eingriffes sollten weitere Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren erfolgen:

- Pflanzgebote zur Durchgrünung
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtquellen:
  - notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten
  - Reduzierung der Beleuchtungszeiten und – intensitäten in den Monaten März bis November auf das betrieblich mögliche Mindestmaß
  - ein Beleuchtungskonzept für den Außenraum ist dem Bauantrag beizufügen.



Am südlichen und östlichen Rand, außerhalb des Plangebietes stehen Ausgleichsflächen zur Eingrünung des Gewerbegebietes zur Verfügung.

Hier sind landschafts- und standortgerechte Bäume und Gehölze zu pflanzen (Feldheckenstrukturen, hochstämmige Obstbäume).

Dadurch können Verbindungsstrukturen geschaffen werden zwischen der östlichen gelegenen Streuobstwiese und dem Auenbachtal.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren genauer ermittelt und festgelegt.

In Taisersdorf entfallen gemischte Bauflächen auf ca. 4.700 m<sup>2</sup>.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

#### 2.1.5.1 Besonders geschützte Arten

Das Plangebiet selbst weist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung keine besonderen Biotopstrukturen auf. Hinweise auf besonders und streng geschützte Arten ergeben sich weder als Brut- noch als Nahrungshabitat.

In der Umgebung des Plangebietes finden sich folgende wertvolle Biotopstrukturen, die auf ein Vorkommen geschützter Arten hindeuten können:

- Ufergehölzsaum des Auenbachs
- Streuobstwiese östlich des Plangebietes
- Feldheckenstrukturen nordöstlich des Plangebietes

Die vorhandenen Strukturen weisen auf das mögliche Vorkommen geschützter Arten (Fledermäuse, Vögel, Insekten) hin. Hinweise auf Amphibienwanderwege ergeben sich nicht.

In die wertvollen Biotopstrukturen und möglichen Brutstätten und Nahrungshabitate wird durch die Planung nicht eingegriffen. Die lineare Vernetzungsstruktur von Auenbach und Feldhecken und mögliche Orientierungslinien für Fledermäuse bleiben erhalten und werden durch die geplanten Gehölzstrukturen optimiert.



Luftbild Google

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

---

In den Streuobstbestand wird nicht eingegriffen. Das Plangebiet ist deutlich abgerückt.

Erhebliche Auswirkungen auf Vögel, Fledermäuse und Insekten sind durch die geplanten Gebäude nicht zu erwarten.

Allerdings können durch die Nutzung als Gewerbegebiet Auswirkungen durch Lärm- und Lichtemissionen entstehen. Zur Minderung der Lockwirkung auf nachtaktive Insekten sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtquellen zu treffen:

- Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtquellen:
  - Verbot von Lichtreklamen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht
  - notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten
  - Reduzierung der Beleuchtungszeiten und – intensitäten in den Monaten März bis November auf das betrieblich mögliche Mindestmaß
  - Beleuchtungskonzept für den Außenraum in Zusammenhang mit dem Bauantrag.

Insgesamt ist durch

- die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die dadurch fehlenden wertvollen Biotopstrukturen im Plangebiet selbst
- die Vorbelastung durch die L 195 und das bestehende Gewerbegebiet
- den Erhalt der Brut- und Nahrungshabitate in der Umgebung (Ufergehölzsaum, Streuobstwiesen, Feldhecken)
- die Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude
- die Verwendung von Natriumdampflampen und Maßnahmen zur Reduzierung von Lichteffekten
- Pflanzgebote für Bäume
- Ausgleichsmaßnahmen am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes

davon auszugehen, dass die Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten verbunden ist.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

---

#### **2.1.6 Bevölkerung**

Die Bereitstellung wohnortnaher Arbeitsplätze im Ländlichen Raum ist ein Ziel der Landesentwicklung. Für die Gemeinde Owingen, die vom Strukturwandel in der Landwirtschaft betroffen ist, ist der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen deshalb von besonderer Bedeutung.

Naherholungsflächen sind von der Planung nicht betroffen. Wegebeziehungen werden nicht unterbrochen.

Die neue Anbindung des Gewerbegebietes an die L 195 entlastet den bisherigen Anschluss und bringt eine größere Verkehrssicherheit mit sich.

Betriebsbedingte Belastungen durch das Gewerbegebiet auf Wohngebiete sind aufgrund der deutlich abgerückten Lage nicht zu erwarten.

#### **2.1.7 Maßnahmen zur Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz**

Die Nutzung regenerativer Energien – Solarenergie, Erdwärme, Holz – sind im Plangebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ermöglichen.

Der Anschluss an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz ist möglich. Das bestehende Leitungsnetz kann auf die Erweiterungsfläche ausgedehnt werden.

Die Auswirkung der zusätzlichen Einleitung auf die Abwasserbeseitigungsanlagen wurde überprüft. In Absprache mit der zuständigen Behörde im Landratsamt Bodenseekreis bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der geforderten hydraulischen Werte.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls ist durch die Andienbarkeit mit Müllfahrzeugen gesichert.

Maßnahmen zur Reduzierung von Lichteffekten (siehe 2.1.5.1) sind im weiteren Verfahren zu treffen.

Ein neuer, direkter Anschluss der geplanten Gewerbegebietserweiterung ist bereits genehmigt, so dass die bestehende Anbindung entlastet wird. Eine mögliche Belastung von Wohngebieten durch den Anlieferverkehr ist dadurch ausgeschlossen.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

---

#### **2.1.8 Kultur- und Sachgüter**

Von der Planung sind keine Kulturgüter betroffen.

#### **2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben**

Ohne die Ausweisung zur Gewerbefläche würde die Fläche weiter intensiv landwirtschaftlich als Intensivobstanlage und Acker genutzt bzw. bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung brachfallen.

Erhebliche negative Auswirkungen würden bei Nichtrealisierung der Planung auf die betroffenen Gewerbebetriebe und deren Mitarbeiter zukommen. Die notwendigen Betriebserweiterungen wären nicht zu realisieren, Aussiedlungen aus der beengten Ortslage nicht möglich.

#### **2.3 Wechselwirkungen**

Zu betrachtende Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern und Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projekteinwirkung von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Eine Sonderrolle nimmt dabei der Mensch als Schutzgut ein, da er nicht unmittelbar in das Wirkungsgefüge der Ökosysteme integriert ist.

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen und die damit verbundene großflächige Versiegelung stellt einen Eingriff in alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild dar. Damit verbunden ist für den Menschen einerseits die Aufgabe von landwirtschaftlicher Nutzfläche, andererseits die Ermöglichung wohnortnaher Arbeitsplätze durch Ausweisung von Gewerbeflächen.

Die Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzflächen zugunsten von Gewerbefläche spiegelt hier deutlich den Strukturwandel in der Landwirtschaft und im ländlichen Raum wider.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

---

#### 2.4 Alternativenprüfung

Eine umfangreiche Alternativenprüfung hat im Vorfeld der Flächennutzungsplanänderung stattgefunden. Das Ergebnis wurde durch das Regierungspräsidium und den Regionalverband anerkannt (siehe Kap. 1.2.3).

Die Prüfung von Standort-Alternativen ergab, dass grundsätzlich mögliche andere Standorte ebenfalls in einem regionalen Grünzug und zudem in einem Wasserschutzgebiet liegen würden. Gleichzeitig wären komplett neue Erschließungsanlagen erforderlich, zudem zeigte die landschaftsplanerische Bewertung auf, dass eine derartige Ausweisung zu einem erheblich größeren Eingriff in das Landschaftsbild führen würde als die beantragte Erweiterungsfläche.

Die geplante Neuausweisung orientiert sich an folgenden Punkten

- Bereitstellung von Gewerbeflächen für bereits ansässige Betriebe zur Erweiterung bzw. Aussiedlung aus dem Ortskern
- Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im direkten Anschluss
- Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes und der Neuausweisung über einen gemeinsamen neuen Anschluss an die L 195
- Einbeziehung des Firmengeländes Schechter in die weiteren Planungen, Schließung der Betriebszufahrt im Zusammenhang mit dem neuen Anschluss
- Bereitstellung von Gewerbeflächen unterschiedlicher Größe für verschiedene Betriebsstrukturen
- Topographie
- Abgrenzung zur freien Landschaft durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen

Unter diesen Gesichtspunkten ergibt sich keine grundsätzliche Planungsalternative.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

---

## **3.0            Zusätzliche Angaben**

### **3.1    Prüfungsverfahren**

Das Plangebiet wurde auf folgender Grundlage bewertet:

- Aussagen des Landesentwicklungsplanes
- Aussagen des Regionalplans
- Aussagen des Landschaftsplans
- Reichsbodenschätzung
- Ingenieurgeologisches Kurzgutachten Buchholz und Partner GmbH, Heiligenberg, Juni 2009
- Kontrollbegehungen und Bestandserfassung vor Ort
- Bewertung der Biotoptypen

### **3.2    Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Die angesprochenen Maßnahmen zur Grünordnung werden im Bebauungsplanverfahren festgesetzt. In diesem Rahmen erfolgt auch die detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Die Überwachung des Bauleitplanverfahrens erfolgt durch das Landratsamt Bodenseekreis, die Überwachung der festgesetzten Maßnahmen obliegt der Gemeinde Owingen.

Ziele, die im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und in der Umsetzung zu überprüfen sind, sind insbesondere:

- Festsetzungen zur landschaftsgerechten Ein- und Durchgrünung des Plangebietes
- Festsetzungen zur Minimierung der bau- und anlagebedingten Eingriffe
- Berücksichtigung der im Zielabweichungsverfahren festgelegten Maßgaben für die Bauleitplanung.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

---

### 3.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Owingen benötigt dringend weitere Gewerbeflächen, die im bisherigen Gewerbegebiet „Henkerberg“ aufgrund anderer Nutzungen oder bestehender Erweiterungsoptionen nicht zur Verfügung stehen.

Deshalb stellt die Gemeinde Owingen den Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes, um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Henkerberg“ auf ca. 6 ha zu ermöglichen.

Eine umfangreiche Alternativenprüfung hat ergeben, dass andere potentielle Flächen im regionalen Grünzug und im Wasserschutzgebiet liegen und zu einer größeren Belastung des Landschaftsbildes führen würden. Deshalb hat das Regierungspräsidium und der Regionalverband grundsätzlich einer Erweiterung des Gewerbegebietes „Henkerberg“ zugestimmt.

Aufgrund der Größe des Eingriffes in den Regionalen Grünzug, der allerdings durch die nicht mehr nötige Freihaltetrasse der B 31 und nicht durch naturräumliche Gegebenheiten definiert war, ist jedoch ein Zielabweichungsverfahren nach § 24 des Landesplanungsgesetzes nötig, das vom Regierungspräsidium Tübingen mit Schreiben vom 08.07.2011 mit Maßgaben für die Bauleitplanung positiv beschieden wurde (siehe Punkt 1.2.3).

In Taisersdorf wird gleichzeitig die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte geplante Mischbaufläche zurückgenommen und wieser als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (ca. 4.700 m<sup>2</sup>).

Ausgleichsflächen stehen innerhalb zweier Poolflächen südöstlich und nördlich des geplanten Gewerbegebietes zur Verfügung. Sie dienen der Eingrünung und Einbindung des bestehenden und geplanten Gewerbegebietes in die Landschaft und dem Ausgleich des Eingriffes vor allem in die Schutzgüter Boden und Flora/Fauna.

Die Planung ist durch großflächige Versiegelung und Errichtung von großvolumigen Gebäuden mit einem Eingriff insbesondere in die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden und Flora/ Fauna verbunden. Minimierungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, Pflanzgebote) sind durch Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren zur Reduzierung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Belastungen möglich.

Der genaue Eingriffsumfang und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren detailliert ermittelt und benannt.

Schutzgebiete, geschützte Biotop sowie Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Zur Erschließung der geplanten Gewerbegebietserweiterung ist ein neuer Anschluss an die L 195 geplant. Die bestehende Betriebszufahrt der Fa.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

---

Schechter wird aufgelöst, der bisherige überlastete Anschluss entlastet. Dieser Planung hat das Regierungspräsidium Tübingen bereits mit Schreiben vom 07.09.09 zugestimmt:

*„In Anlehnung an die in § 22 Abs. 1 Straßengesetz enthaltenen Möglichkeiten in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, wenn die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint, hält das Regierungspräsidium im vorliegenden Fall eine Ausnahme für möglich und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar.“*

Die Planung ist mit dem Erhalt, der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen verbunden. In Naherholungsflächen und Wegebeziehungen wird nicht eingegriffen. Wohngebiete sind nicht von anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen betroffen.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

#### 3.3.1 Zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf die Umwelt

Die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet ist mit verschiedenen, umweltrelevanten Auswirkungen verbunden. Diese unterteilen sich in baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Effekte auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.

##### Anlagenbedingte Effekte

sind Wirkungen eines Vorhabens, die durch die Baukörper an sich dauerhaft verursacht werden, z.B. Flächenverbrauch durch Versiegelung und Überbauung, Zerschneidungs- und Barriereeffekte, Veränderung des Landschaftsbildes.

Die großflächige Überbauung wirkt sich auf alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild aus.

Vorhabensbedingte Wirkfaktoren		Ausmaß der Wirkung Bewertung	Schutzgut
Art der Auswirkung	Erläuterung		
Anlagenbedingte Effekte  1. Flächeninanspruchnahme / Überbauung / Versiegelung	Die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit einer GRZ von 0,8 ist mit umfangreichen Versiegelungsmaßnahmen für Gebäude, Nebenanlagen, Parkplätze und innere Erschließungsflächen verbunden.	Für das Gewerbegebiet „Henkerberg Erweiterung“ stellt sich die Flächenzuordnung wie folgt dar:  GE-Flächen: 44.890 m <sup>2</sup> Verkehrsflächen 1.550 m <sup>2</sup> Ausweisungsbedingte Versiegelung: ca. 37.462 m <sup>2</sup>	Boden
	Verlust der Funktionen Grundwasserneubildung und Oberflächenwasserrückhaltung durch Versiegelung.	Minimierung durch Dachbegrünung Und Regenwasserbewirtschaftung	Wasser
	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen Potentiell Erhöhung der Lufttemperatur tags im Plangebiet und dem angrenzenden Gewerbegebiet.	ca.4,0 ha. Minimierung durch Dachbegrünung Bepflanzung der Grün- und Ausgleichsflächen trägt zur Frischluftproduktion bei.	Klima
	Auf den versiegelten Flächen werden Lebensräume für Pflanzen- und Tiere zerstört.	Eingriff in intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, Keine Betroffenheit von besonderen Biotopstrukturen	Flora/Fauna
	Verlust typischer Landschaftselemente der bäuerlichen Kulturlandschaft, großräumige Gebäudekörper verändern das Landschaftsbild	Nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes durch großvolumige Baukörper. Eingrünung durch Ausgleichsflächen mit Pflanzgeboten	Landschaftsbild
	Verlust landwirtschaftlicher Flächen.		Mensch
<b>Bewertungsrahmen:</b>		<b>Belastung für alle Schutzgüter bei versiegelten, überbauten Flächen: hoch</b>	

Tab.: Vorhabensbedingte Wirkfaktoren – Anlagenbedingte Effekte 1

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

Die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes „Erweiterung Henkerberg“ kann potentiell durch seine Lage im Zusammenhang mit weiteren Gewerbeflächen und die Dimensionierung zur Zerschneidung bzw. Störung oder Unterbrechung spezifischer funktionaler Zusammenhänge führen.

Vorhabensbedingte Wirkfaktoren		Ausmaß der Wirkung Bewertung	Schutzgut
Art der Auswirkung	Erläuterung		
Anlagenbedingte Effekte  2. Störung funktionaler Zusammenhänge	Im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet „Henkerberg“ und der geplanten Erweiterung entsteht ein großräumigeres Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad. Dadurch ergeben sich potentiell Zerschneidungseffekte oder Störungen funktionaler Zusammenhänge:	<p>Wesentliche Beeinträchtigungen des Kaltluftabflusses sind aufgrund der Topographie nicht zu erwarten. Siedlungsgebiete und empfindliche landwirtschaftliche Nutzungen sind nicht betroffen. <b>Belastungsgrad: gering</b></p> <p>Zerstörung von Lebensräumen im Bereich intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen. Barriereeffekt durch Gewerbeflächen. Wesentliche Funktionsbezüge entlang des Auenbaches und zwischen den hochwertigen Biotopstrukturen der Umgebung (Streuobstwiese, Feldhecken) sind nicht betroffen. Dadurch und durch die Vorbelastung durch die intensive Nutzung, das bestehende Gewerbegebiet und die L 195 sind keine Beeinträchtigungen durch Zerschneidung von Vernetzungslinien oder Tierwanderwegen zu erwarten. Durch die Ausweisung der Grünflächen mit Pflanzgeboten zur Entwicklung standortgerechter Hecken- und Obstbaumstrukturen am östlichen und südlichen Rand entstehenzusätzliche Vernetzungslinien <b>Belastungsgrad: gering</b></p>	Klima
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch Behinderung des Luftaustausches</li> <li>- durch Zerschneidung und Einengung von Lebensräumen, durch Behinderung von Tierwanderungen</li> </ul>		
3. Ästhetische Störung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch Unterbrechung von Wegebeziehungen und Einschränkungen der Zugänglichkeit der Landschaft</li> </ul>	<p>Wegebeziehungen werden nicht unterbrochen. Vorbelastung durch bestehendes Gewerbegebiet, Straße und intensive Nutzung. <b>Belastungsgrad: gering</b></p>	Landschaftsbild
			<p>Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen, Veränderung des Landschaftsbildes <b>Belastungsgrad: mittel bis hoch</b></p>

Tab.: Vorhabensbedingte Wirkfaktoren – Anlagenbedingte Effekte 2

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

#### **Baubedingte Effekte**

sind Wirkungen eines Vorhabens, die durch die Baustelle und den Baubetrieb verursacht werden und zumeist temporäre Auswirkungen auf die Schutzgüter haben

- durch die Einrichtung der Baustelle mit Lagerplätzen, Bauwegen und Baustellenzufahrten sowie die Lagerung von Oberboden.
- Mit dem Baustellenverkehr sind Erschütterungen, Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen und –immissionen verbunden.
- durch Bodenaustausch- und verdichtungen, Entwässerungsmaßnahmen und Grundwasserabsenkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind möglich, vor allem durch eine geordnete Baustellenabwicklung und Bodenverwertungskonzepte. Eine genaue Festlegung der Maßnahmen ist z.T. aber erst auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung möglich.

Tab.: Vorhabensbedingte Wirkfaktoren – Baubedingte Effekte 1

Vorhabensbedingte Wirkfaktoren		Ausmaß der Wirkung Bewertung	Schutzgut
Art der Auswirkung	Erläuterung		
<b>Baudingte Effekte</b>  1. Baustelleneinrichtung, Oberbodenabtrag	Einrichtung der Baustelle mit Zufahrten, Wegen und benötigter Infrastruktur, Schaffung von Arbeitsraum und Lagerplätzen.	Flächeninanspruchnahme, Verdichtung, Veränderung des Bodengefüges, Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	Boden
	Abtrag des Oberbodens, Zwischen-, Lagerung des Oberbodens	Erdmassenüberschuss	
		Durch Verdichtung und Bodenabtrag Reduzierung der Pufferwirkung und Erhöhung des Oberflächenabflusses. Gefahr des Eintrages von Abwässern und Schadstoffen.	Wasser
		Abgas- und Staubemissionen	Klima
		Verlust / Zerstörung von Lebensräumen für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen. Beunruhigung der Tierwelt, potentiell Verdrängung auch in der Umgebung.	Flora/Fauna
	Visuelle Beeinträchtigung durch Baustelleneinrichtung, Bodenveränderung und -lagerung. Staub-, Lärm- und Abgasbelastung Verschmutzung von Zufahrten		Landschaftsbild Mensch

Tab.: Vorhabensbedingte Wirkfaktoren – Baubedingte Effekte 2

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

Vorhabensbedingte Wirkfaktoren		Ausmaß der Wirkung Bewertung	Schutzgut
Art der Auswirkung	Erläuterung		
Baudingte Effekte			
2. Baustellenbetrieb	Baustellenverkehr, Bautätigkeit Wasserhaltung	Gefahr des Eintrags von Schadstoffen, Anreicherung von Schwermetallen. Veränderung der Boden- und Wasserverhältnisse  Belastungen durch Staubentwicklung und Abgase  Beunruhigung der Tierwelt, potentiell Belastung durch Schadstoffe  Visuelle Beeinträchtigung durch Baustelle, Verlärmung der Landschaft, Staub- und Abgasemissionen, Verschmutzung von Zufahrten und Wegen, potentielle Gefährdung von Radfahrern.	Boden  Wasser  Klima  Flora/Fauna  Landschaftsbild  Mensch
		Belastungsgrad temporär: mittel Bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	

Die Belastungen durch Baustelleneinrichtung und –betrieb sind stark abhängig von einer geregelten Baustellenabwicklung, die endgültig erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden kann.

Grundsätzlich sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen möglich, die die Belastungen stark einschränken können. Dies betrifft insbesondere:

- Schutz und Abgrenzung der angrenzenden Flächen
- Erstellung eines Bodenlagerungs- und –verwertungskonzeptes
- geordnete Baustellenabwicklung durch Regelung der Zu- und Abfahrt, Reinigung von Zuwegungen etc.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist temporär von einem mittleren Belastungsgrad auszugehen, wobei die Belastung maßgeblich davon abhängt, in welchem Zeitraum das Gebiet bebaut wird. Bei einer sukzessiven Bebauung sind die Belastungen weit geringer.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen

### Umweltbericht

#### **Betriebsbedingte Effekte**

sind Wirkungen eines Vorhabens, die durch Betrieb des Gewerbegebietes verursacht werden und dauerhafte Auswirkungen auf die Schutzgüter haben. Sie werden insbesondere durch Belastungen durch Lärm, Schadstoffe und Licht hervorgerufen.

Tab.: Vorhabensbedingte Wirkfaktoren – Betriebsbedingte Effekte 1

Vorhabensbedingte Wirkfaktoren		Ausmaß der Wirkung Bewertung	Schutzgut
Art der Auswirkung	Erläuterung		
<b>Betriebsbedingte Effekte</b>  <b>1. Lärmbelästigung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belastungen durch zunehmenden Verkehr zur Andienung der Gewerbebetriebe (Schwerverkehr) und durch Anfahrt durch Mitarbeiter (PKW)</li>   <li>- Schallemissionen der geplanten Gewerbebetriebe</li> </ul>	<p>Durch die genehmigte neue Zufahrt direkt von der L 195 wird der bestehende Anschluss entlastet. Durch Nutzung der L 195 als Ortsumfahrung von Owingen und die deutliche Entfernung von Wohngebieten sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Durch die Lage der Gewerbegebietserweiterung in deutlichem Abstand zur Wohnbebauung ist nicht mit erheblichen Belastungen zu rechnen.</p> <p>Die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben der einzelnen Betriebe ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.</p> <p style="background-color: yellow;"><b>Belastungsgrad: gering</b></p>	Mensch
<b>2. Schadstoff-Belastungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch Luftschadstoffe durch den Betrieb einzelner Unternehmen</li> </ul>	<p>Durch die Lage der Gewerbegebietserweiterung in deutlichem Abstand zur Wohnbebauung und zu hochwertigen Biotopstrukturen ist grundsätzlich nicht mit erheblichen Belastungen zu rechnen.</p> <p>Die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben der einzelnen Betriebe ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, bei Bedarf im Rahmen einer „Vorprüfung der UVP-Pflicht im Rahmen eines erforderlichen immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens“</p> <p style="background-color: yellow;"><b>Belastungsgrad: gering</b></p>	Klima  Flora/Fauna  Mensch

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

**in den Bereichen „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ Owingen**

### Umweltbericht

Vorhabensbedingte Wirkfaktoren		Ausmaß der Wirkung Bewertung	Schutzgut
Art der Auswirkung	Erläuterung		
3. Lichteffekte	Durch Außenbeleuchtung des Betriebsgeländes, Reklametafeln	<ul style="list-style-type: none"> <li>- notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten</li> <li>- Reduzierung der Beleuchtungszeiten und – intensitäten in den Monaten März bis November auf das betrieblich mögliche Mindestmaß</li> <li>- ein Beleuchtungskonzept für den Außenraum ist dem Bauantrag beizufügen.</li> </ul> <div style="background-color: orange; padding: 2px; margin-top: 5px;">Belastungsgrad: mittel</div>	Flora/Fauna  Landschaftsbild  Mensch

Tab.: Vorhabensbedingte Wirkfaktoren – Betriebsbedingte Effekte 2

Die verkehrsbedingten Belastungen für Wohngebiete sind durch die neue Zufahrt direkt von der L 195 als gering einzustufen.

Die Auswirkung der Beleuchtung der Betriebsgelände wird als mittel eingestuft und kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden.

Im Bereich der Belastungen durch betriebsbedingten Lärm und Luftschadstoffe ist für die Umgebung von geringen Belastungen auszugehen.

## **Zusammenfassende Erklärung**

## **Zusammenfassende Erklärung § 6 (5) BauGB**

Der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplan-Teiländerung im Bereich „Henkerberg“ und „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ ist vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen am 13.12.2011 in öffentlicher Sitzung gefasst worden. Das Regierungspräsidium Tübingen hat die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit Erlass vom 21.03.2012 aufgrund von § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt. Die Teiländerung wird mit der Bekanntmachung in den Mitteilungsblättern der Gemeinden Überlingen, Owingen und Sipplingen wirksam.

Es besteht die Verpflichtung, nach Genehmigung der Flächennutzungsplan-Teiländerung, eine Zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung

- der Umweltbelange,
- der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und
- der geprüften Planungsalternativen

zu erstellen. Die Zusammenfassende Erklärung (§ 6 (5) BauGB) ist der Flächennutzungsplan-Teiländerung beigelegt.

### **Regionalplan**

Im rechtskräftigen Regionalplan „Bodensee-Oberschwaben“ vom April 1996 liegt die geplante Erweiterungsfläche „Henkerberg“ im „Regionalen Grünzug“ (Platzsatz 3.2.2). Ein Zielabweichungsverfahren ist durchgeführt worden und mit Maßgaben für die Bauleitplanung positiv entschieden worden. Eine der Maßgaben ist, dass die im FNP ausgewiesene Gemischte Baufläche am nördlichen Ortsrand von Taisersdorf wieder als Fläche für die Landwirtschaft im FNP dargestellt wird.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Owingen beabsichtigt durch die Teiländerung des Flächennutzungsplanes die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Henkerberg“ zur Befriedigung von vorhandenen und konkreten Bedarfsanmeldungen örtlicher Betriebe zu ermöglichen. Es besteht derzeit ein Flächenbedarf von rund 7,7 ha. Dem steht ein Flächenangebot von ca. 1,3 ha gegenüber. Die Flächennutzungsplan-Teiländerung weist im Bereich „Henkerberg“ auf ca. 6 ha eine geplante Gewerbebaufläche aus, im Bereich „Nördlicher Ortsrand Taisersdorf“ wird die geplante Mischbaufläche auf einer Fläche von ca. 0,5 ha zurückgenommen und wieder als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Plangebiet „Henkerberg“ wird im Wesentlichen landwirtschaftlich als Acker und Intensivobstanlage genutzt. Das Plangebiet selbst weist keine besonderen Biotopstrukturen auf. Hinweise auf besonders und streng geschützte Arten ergeben sich weder als Brut- noch als Nahrungshabitat.

Die Planung des Gewerbegebietes ist durch großflächige Versiegelung und Errichtung von großvolumigen Gebäuden mit einem Eingriff insbesondere in die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden und Flora / Fauna verbunden. Minimierungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Materialien und Pflanzgebote sind durch Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren zu treffen. Ausgleichsflächen stehen innerhalb zweier Poolflächen südöstlich und nördlich des geplanten Gewerbegebietes zur Verfügung. Sie dienen der Eingrünung und Einbindung des bestehenden und geplanten Gewerbegebietes in die Landschaft und dem Ausgleich des Eingriffs vor allem in die Schutzgüter Boden und Flora / Fauna. Der genaue Eingriffsumfang und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren detailliert ermittelt und benannt.

Die Planung ist mit dem Erhalt, der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen verbunden. In Naherholungsflächen und Wegebeziehungen wird nicht eingegriffen. Wohngebiete sind nicht von anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen betroffen.

### **Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

#### Behörden

Das Landratsamt Bodenseekreis hat eine Stellungnahme abgegeben. Es wird angeregt die Bodenuntersuchungen in Bezug auf Schadstoffanreicherungen als Folge des Intensivobstanbaus im Bebauungsplanverfahren zu detaillieren.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben. Bezüglich der artenschutzrechtlichen Regelungen in § 44 Bundesnaturschutz-Gesetz (BNatSchG) werden verschiedene Hinweise gegeben, die im folgenden Bebauungsplanverfahren zu beachten sind. Es wird jedoch festgehalten, dass die im Flächennutzungsplan-Teiländerungsverfahren erfolgte Bewertung ausreichend ist. Das Regierungspräsidium Tübingen äußert grundsätzlich keine Bedenken zu einem Anschluss des geplanten Gewerbegebietes an die L195.

Den Stellungnahmen der Behörden wird im Bebauungsplanverfahren Rechnung getragen.

#### Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zur Flächennutzungsplan-Teiländerung eingegangen.

### Prüfte Planungsalternativen

Eine umfangreiche Prüfung der Alternativen hat im Vorfeld der Flächennutzungsplan-Teiländerung stattgefunden. Die Prüfung ergab, dass grundsätzlich mögliche andere Standorte ebenfalls in einem Regionalen Grünzug und zudem in einem Wasserschutzgebiet liegen würden. Gleichzeitig wären komplett neue Erschließungsanlagen erforderlich. Die landschaftsplanerische Bewertung zeigt, dass eine derartige Ausweisung zu einem erheblich größeren Eingriff in das Landschaftsbild führen würde als die jetzt gewählte Erweiterungsfläche am bestehenden Gewerbegebiet „Henkerberg“. Unter Beachtung der an die Neuausweisung eines Gewerbegebietes gestellten Anforderungen:

- Bereitstellung von Gewerbeflächen für ansässige Betriebe zur Erweiterung bzw. Aussiedlung aus dem Ortskern,
- Erweiterung im direkten Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet,
- Anbindung von bestehendem und neuem Gewerbegebiet über einen gemeinsamen Anschluss an die L195,
- Einbeziehung des Firmengeländes Fa. Schechter in die weitere Planung,
- Bereitstellung von Gewerbeflächen unterschiedlicher Größe für verschiedene Betriebsstrukturen,
- Topographie und
- Abgrenzung des Gewerbegebietes zur Landschaft durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen

hat sich gezeigt, dass es keine Alternativen zum gewählten Standort gibt.

Überlingen, den 10.04.2012

  
gef. Sabine Geerds  
Abteilung Stadtplanung

