

- Original -

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen

8. Teiländerung Bereich „Oberried III“, Überlingen



Genehmigt mit Verfügung vom 15.02.2012,
Az.: 21-30/2511.1-3108 8. FNP-Änderung

Tübingen, den 15.02.2012
Regierungspräsidium

Mäucher

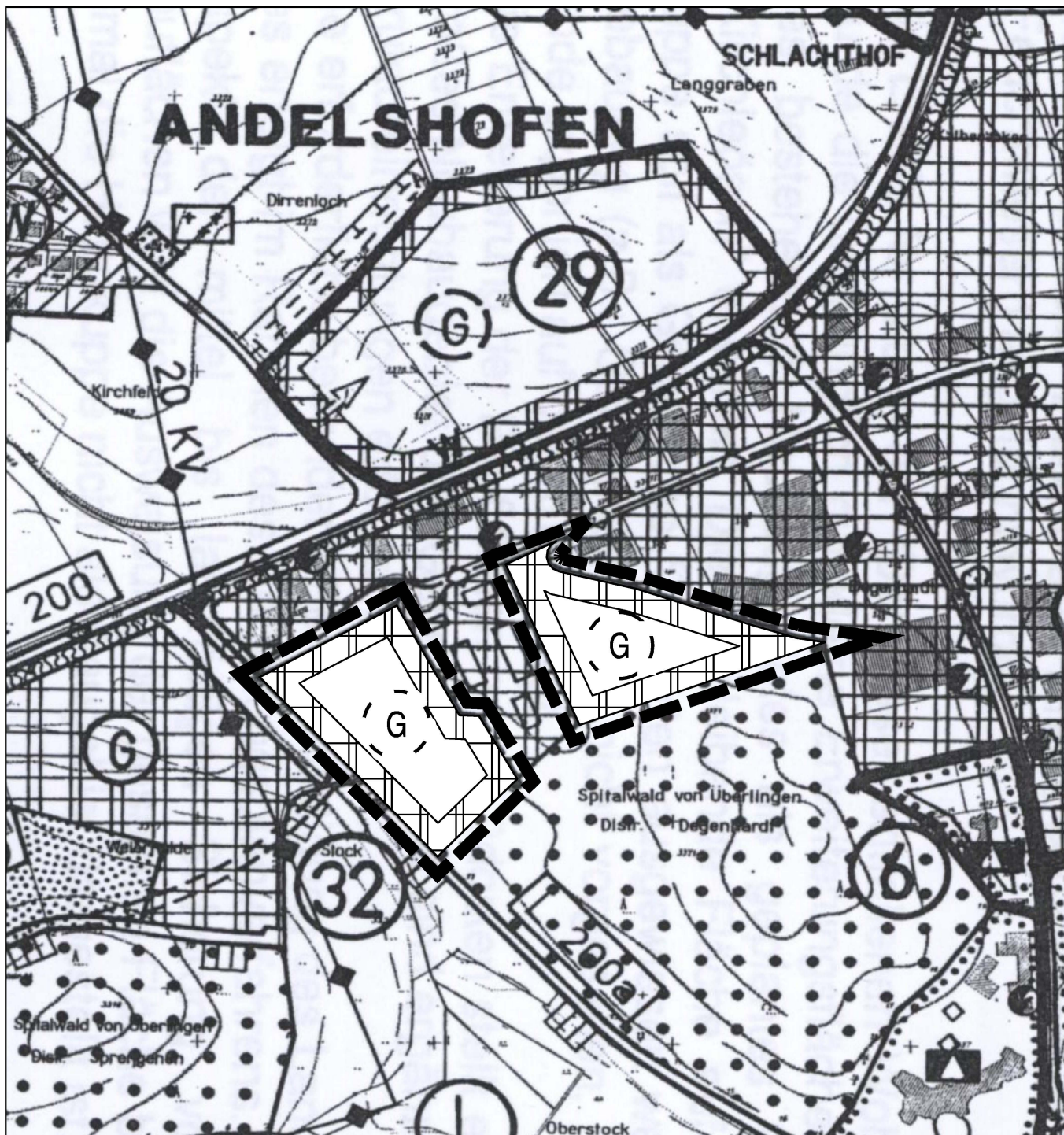
Begründung Hinweise

Stand 25.01.2011

geändert: 02.03.2011 und 19.10.2011

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich der Teiländerung	3
2. Anlass der Planung	4
3. Vorgehensweise.....	6
4. Übergeordnete Planungsvorgaben	7
4.1. Landesentwicklungsplan.....	7
4.2. Regionalplanung	8
5. Zielabweichungsverfahren	12
6. Planungen der Stadt Überlingen	14
6.1. Flächennutzungsplan.....	14
6.2. Landschaftsplan	14
6.3. Waldumwandlung	15
6.4. Schutz- und Vorranggebiete	15
6.5. Altlastenverdachtsflächen	16
7. Alternativenprüfung	17
8. Planung	18
9. Grünordnungsplan (GOP) und Umweltbericht	20
10. Rechtliche Grundlagen	21
11. Verfahrensvermerke	21
12. Hinweise	22
12.1. Archäologische Denkmalpflege	22
12.2. Geotechnik	22



Verfahrensvermerke

- Beschluss über die Änderung durch gemeinsamen Ausschuss 16.11.2010
- Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) 25.11.2010
- Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 25.11.2010
- Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 06.12.2010 - 7.1.2011
- Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung 06.12.2010 - 7.1.2011
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs und der Behördenbeteiligung durch den gemeinsamen Ausschuss 01.03.2011
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 2 (2) BauGB) KW 10, 2011
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) 21.03.2011 bis 22.04.2011
- Durchführung der Behördenbeteiligung 21.03.2011 bis 22.04.2011
- Feststellungsbeschluss der Verwaltungsgemeinschaft 13.12.2011
- Ortsübliche Bekanntmachung (§ 6 (5) BauGB) -----

Legende



Geltungsbereich der Änderung



geplante gewerbliche Baufläche

Hinweis

Die gewerbliche Fläche Nr. 29 wurde nicht vom Regierungspräsidium genehmigt, und ist somit von der Rechtswirksamkeit der derzeitigen Fortschreibung nicht erfasst wird.



Grosse Kreisstadt
Überlingen
▪ Stadtplanung ▪

Abteilung Stadtplanung
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen

Projekt-Nr. 61.1040

Flächenntzungsplan
Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen
8. Teiländerung, Bereich "Oberried III"

Maßstab 1:5.000
(Originalmaßstab 1:10.000)

genehmigungsfähige Planfassung

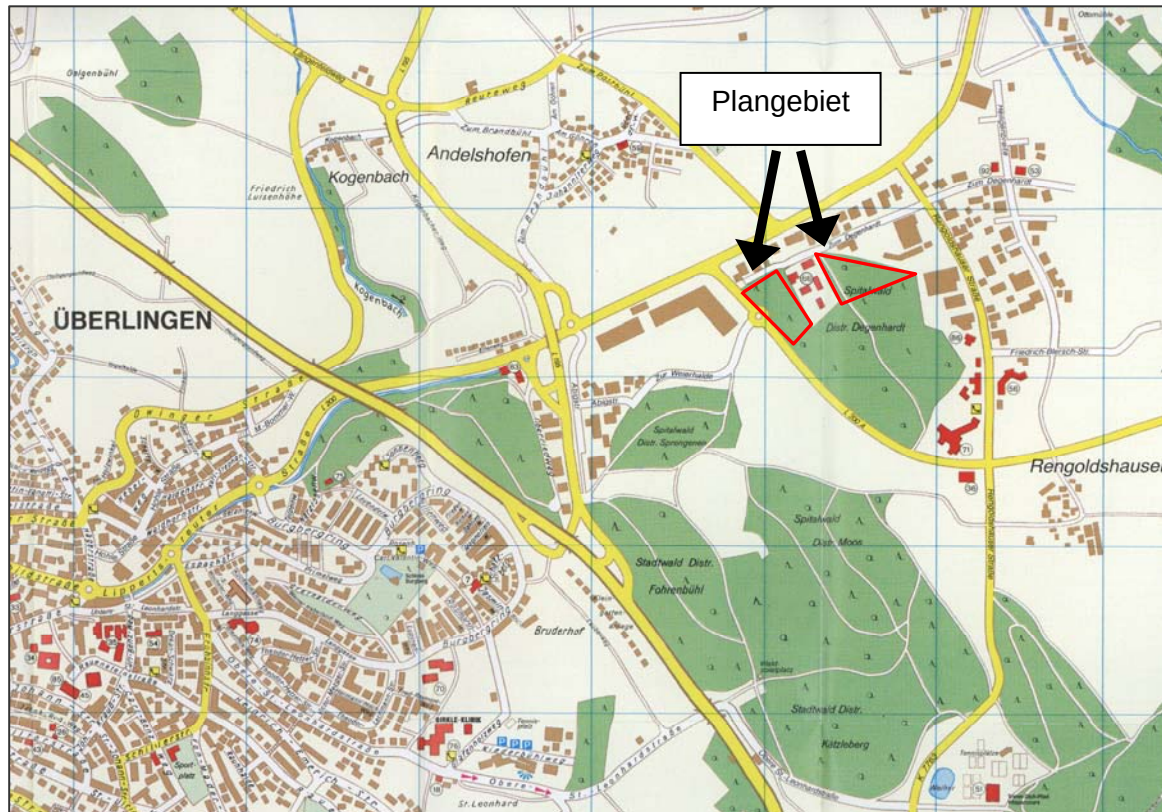
Stand: 25.01.2011,
geändert 02.03.11, erg. 19.10.11

Melanie Griebe / Sabine Geerds

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich der Teiländerung

Die geplante gewerbliche Baufläche "Oberried III" liegt südöstlich des Teilortes Andelshofen und östlich des Einkaufszentrums La Piazza. Das Gebiet grenzt unmittelbar an das bereits bebaute Gewerbegebiet "Oberried III" an und stellt eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes dar.

Abb.: Lage im Stadtgebiet



Quelle: Ausschnitt aus dem Stadtplan und eigene Darstellung, Juli 2010, ohne Maßstab

Die Gesamtfläche der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 3,76 ha. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beinhaltet das nachfolgend aufgeführte Grundstück:

Teilfläche von Flurstück Nr. 3371.

Es gliedert sich in zwei Teilbereiche zu ca. 1,95 ha (Erweiterung Fa. Allweier Präzisionsteile GmbH) und ca. 1,81 ha (Erweiterung Fa. PUREN GmbH).

2. Anlass der Planung

Die Stadt Überlingen beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendigen Erweiterungen der bestehenden Gewerbebetriebe PUREN GmbH und Allweier Präzisionsteile GmbH zu geschaffen. Für die beiden Firmen besteht aufgrund der sehr guten Auftragslage ein dringlicher Expansionsbedarf am bestehenden Betriebsstandort.

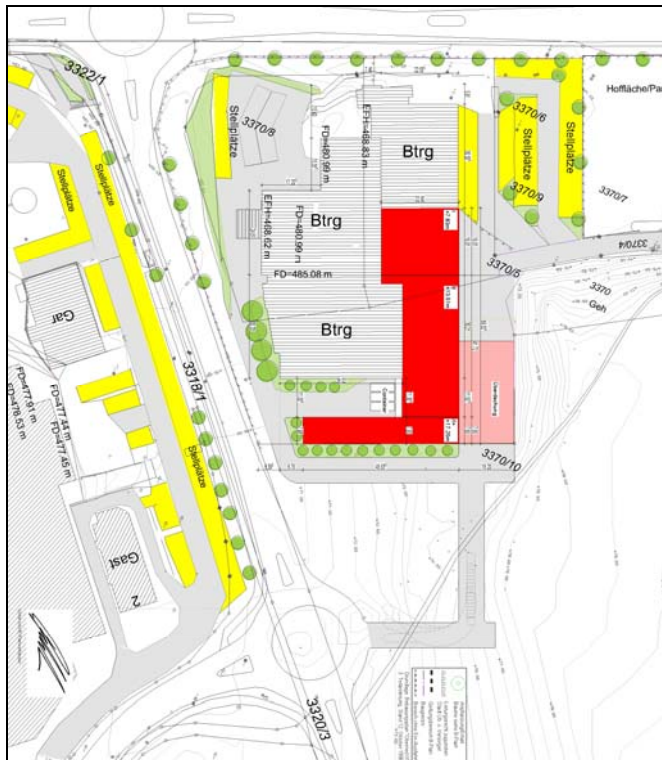
Von der Firmen PUREN und Allweier sowie von der Stadtverwaltung wurden Flächen für eine Betriebserweiterung gesucht, die den firmenspezifischen Anforderungen Rechnung tragen. Für beide Firmen kommt nur eine Erweiterung der bestehenden Standorte in Betracht. Bei der Planung werden bereits deren mittel- bis langfristigen Bedürfnisse berücksichtigt. Die neu entstehenden Gewerbeflächen sind ausschließlich für die Firmen PUREN und Allweier vorbehalten.

Die Firma Allweier Präzisionsteile GmbH ist ein Familienunternehmen, 1970 von Hubert Allweier zusammen mit seiner Frau Edith Allweier gegründet und seitdem kontinuierlich gewachsen. Vor rund zehn Jahren wurde der Bebauungsplan „Oberried III“ bereits einmal geändert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erste Erweiterung zu schaffen. Die damals geplante zusätzliche Produktionsstätte wurde bereits vor Jahren in Betrieb genommen. Die Produktionsfläche beträgt zwischenzeitlich 6.500 m² und soll demnächst erweitert werden. Bei der Firma sind mittlerweile 170 Mitarbeiter und 16 Auszubildende beschäftigt.

Kurzfristig soll ein Hochregallager mit Warendrehscheibe die vorhandenen Produktionsstätten ergänzen. In diesem Zusammenhang ist auch die Zufahrt neu zu regeln.

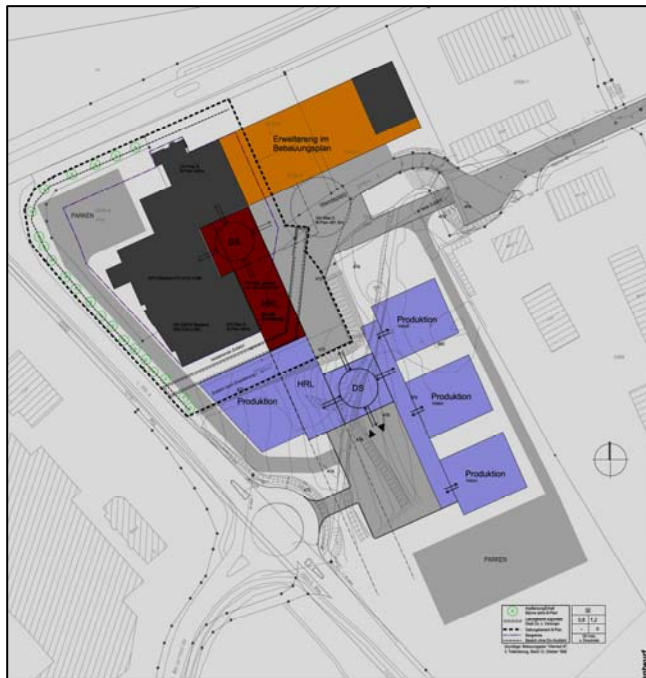
Abb.: Erweiterungsplanung Allweier Präzisionsteile GmbH,

Bauantrag vom 10.09.2010, Lageplan



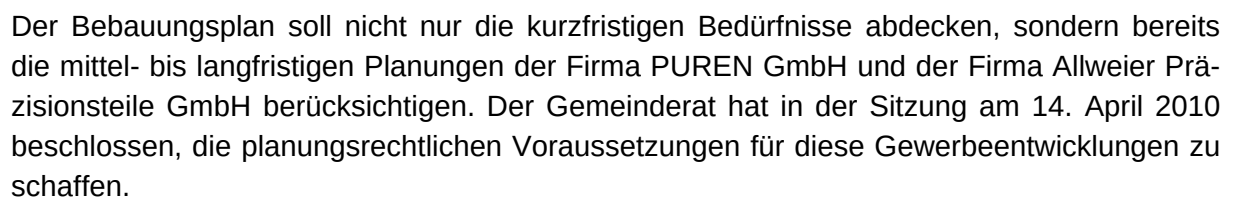
Mittel- bis langfristig ist eine Expansion des Betriebsgeländes in Richtung Südosten angedacht.

Abb.: Expansionskonzept Firma Allweier Präzisionsteile GmbH – Masterplan Januar 2010



Die derzeitigen Expansionsabsichten der Firma PUREN GmbH wurden dem Gemeinderat in der am 14. April 2010 stattgefundenen Sitzung vorgestellt. Bereits 2005 hat der Gemeinderat den Erweiterungsplänen von PUREN grundsätzlich zugestimmt. Die Firma PUREN GmbH gehört zu den führenden Herstellern von Dämm- und Konstruktionswerkstoffen aus Polyurethan-Hartschaum. Seit dem Jahr 1999 führt die Verwaltung Gespräche mit der Geschäftsführung der Firma mit dem Ziel, Expansionsflächen zu eruieren. Nach dem Brand des Zweigwerkes in Obermarkthal wurde im Jahr 2005 ein Erweiterungskonzept am derzeitigen Standort an der Rengoldshauser Straße entwickelt. Angedacht war eine Ausdehnung des Betriebsgeländes in Richtung Westen unter Inanspruchnahme einer ca. 1,8 Hektar großen Teilfläche des angrenzenden Spitalwaldes. Ein erstes Abstimmungsgespräch mit den Fachbehörden (Regierungspräsidium, Regionalverband, Landratsamt, Forstverwaltung etc.) hat am 16. Dezember 2005 stattgefunden. Wegen den damals anstehenden Bauvorhaben in Obermarkthal lagen die Expansionspläne am Standort Überlingen daraufhin einige Jahre "auf Eis". Inzwischen hat die Firma PUREN neue Produkte entwickelt, bspw. Brandschutzriegel und brandgeschützte Vollwärmeschutzprodukte für Hochbauten.

Kurzfristig wird eine Fläche für die Erweiterung des auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3367/60 bestehenden Lagerplatzes für Fertigprodukte benötigt. In Anspruch genommen werden soll eine ca. 1.600 m² große Teilfläche - Abschnitt 1 - des Grundstücks Flst.-Nr. 3371 (Spitalwald Distrikt Degenhardt). Mittel- bis langfristig werden zusätzliche Flächen an diesem Standort benötigt.



Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 14. April 2010 den Betriebserweiterungen zugestimmt und beschlossen, dass die Verwaltung hierfür die erforderlichen Voraussetzungen schaffen soll.

Es wurde vereinbart, dass das Zielabweichungsverfahren, die Änderung des Flächennutzungsplans als auch die Erstellung des Bebauungsplans zeitgleich erfolgen kann. Voraus-

setzung für die Planreife der Bauleitpläne ist jedoch, dass die höhere Raumordnungsbehörde einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung zulässt.

Das Zielabweichungsverfahren ist mit dem Bescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 28.02.2011 positiv abgeschlossen worden (siehe auch Kapitel 5 - Zielabweichungsverfahren).

Die Bebauungsplan- sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1. Landesentwicklungsplan

Die Stadt Überlingen zählt laut Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Der ländliche Raum ist lt. Ziffer 2.4.1 LEP als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiter zu entwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleibt. Als Grundsatz ist lt. Ziffer 2.4.3.2 definiert, dass die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen zu verbessern sind. Als Ziel ist für den ländlichen Raum lt. Ziffer 2.4.3.6 definiert, dass zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen ausreichend Freiräume zu sichern sind. Gemäß dem Grundsatz Ziffer 2.4.3.7. sollen großflächige Freiräume als Grundlage für eine leistungsfähige und ihre Funktion erfüllende Land- und Forstwirtschaft erhalten werden; Flächen mit land- und forstwirtschaftlich gut geeigneten Böden sind zu sichern. Zudem wird im Grundsatz Ziffer 2.4.3.8 fixiert, dass ökologisch bedeutsame Teile von Freiräumen vor Beeinträchtigungen zu schützen und in ökologisch wirksamen, großräumig übergreifenden Zusammenhängen zu sichern sind.

Nach Ziffer 2.5.9 sollen Mittelzentren als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie über die Grundversorgung des eigenen Nahbereichs hinaus auch den Bedarf der gehobenen spezialisierten zentralörtlichen Versorgung decken können und maßgebliche Kristallisationspunkte für wesentliche überörtliche Lebensbeziehungen der Bevölkerung innerhalb ihrer Verflechtungsbereiche darstellen. Gemäß Ziffer 3.1.2 ist die Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren. Die Siedlungsentwicklung ist nach Ziffer 3.1.9 vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sollen Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung genutzt, Baulücken und Baulandreisen berücksichtigt sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Gemäß Ziffer 5.3.2 sind für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden.

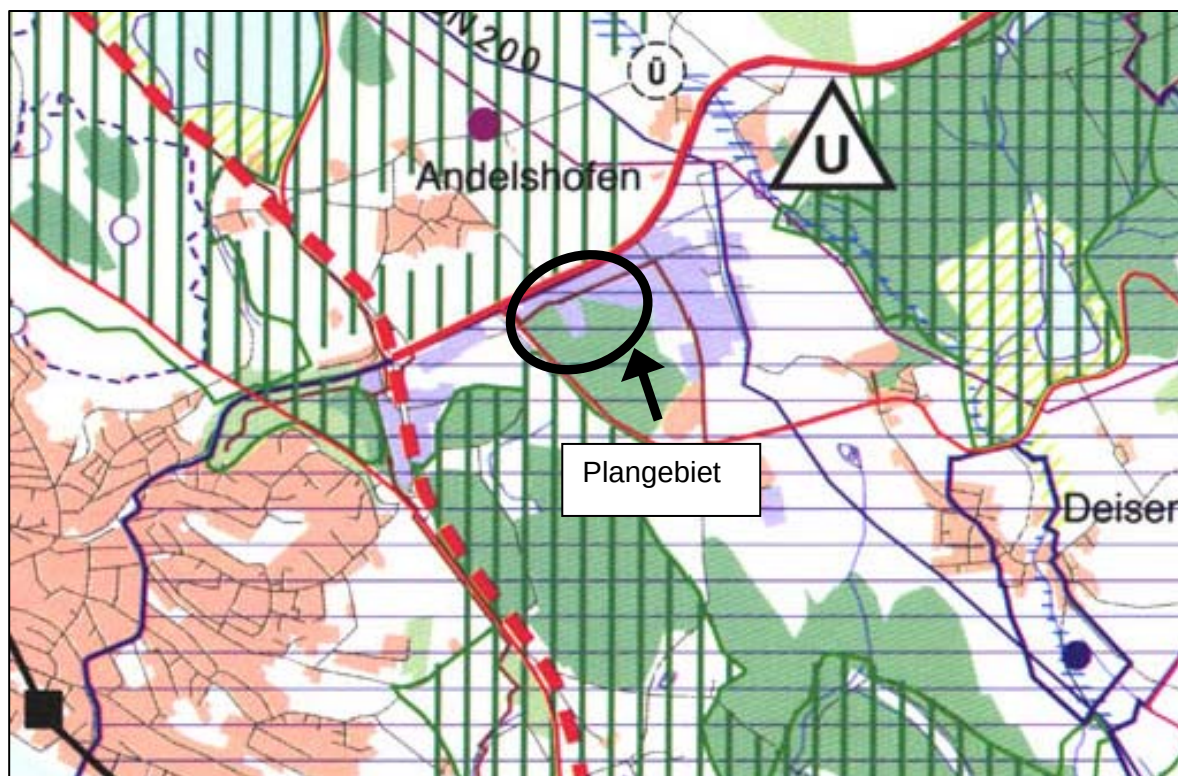
4.2. Regionalplanung

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) ist die Stadt Überlingen als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Sie erfüllt die Funktion als Mittelzentrum im Sinne der räumlichen Planung und dient als Schwerpunkt für Dienstleistung und Industrie sowie als Verflechtungsbereich für den spezialisierten Bedarf an Dienstleistungen und qualifizierten Arbeitsplätzen. Überlingen liegt direkt an der Entwicklungsachse Stockach – Friedrichshafen – Lindau.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Die Fläche befindet sich innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „Überlingen-Nussdorf“. In den schutzbedürftigen Bereichen für die Wasserwirtschaft sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 18. Dezember 1992 sind entsprechend einzuhalten.

Das Gebiet ist des Weiteren als „Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“ ausgewiesen. Hierdurch sollen forstwirtschaftlich, landschaftsökologisch und gesellschaftlich besonders wertvolle Waldgebiete von einer Inanspruchnahme durch andere Raumnutzungen wirksam geschützt werden.

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan



Regionale Freiraumstruktur (Kap.3)	
	Regionaler Grünzug
	Grünzäsur
	Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege
	Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft
	Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft
	Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft
	Schutzbedürftiger Bereich für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
	Bereich zur Sicherung von Rohstoffvorkommen

Quelle: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, 1996, ohne Maßstab.

Im forstlichen Rahmenplan von 1989 ist das Plangebiet als Erholungswald deklariert.

Abb. Auszug aus dem Forstlichen Rahmenplan

Quelle: Forstlicher Rahmenplan Region Bodensee-Oberschwaben, Vorrangflächenkarte, Karte 6, Stand 1986, ohne Maßstab

Insbesondere wegen der besonderen ökologischen Empfindlichkeit der Uferlandschaft sowie den vielfältigen Nutzungsansprüchen wurde von den Regionalverbänden Bodensee-Oberschwaben und Hochrhein-Bodensee gemeinsam ein Teilregionalplan „Bodenseeufer“ (Bodenseeuferplan 1984) erstellt.

Der Bodenseeuferplan enthält in Text und Raumnutzungskarte regional bedeutsame und regelungsbedürftige Festsetzungen zum Schutz des Bodenseeufers und zur Erhaltung der Bodenseelandschaft in Bezug auf den Schutz der Flachwasserzone, Natur- und Landschaftsschutz, Sportschifffahrt, Erholung, freier Zugang zum Bodensee und Verkehrsberuhigung. Für die geplanten Erweiterungsflächen der Firmen Puren und Allweier werden keine zusätzlichen Aussagen zum Regionalplan getroffen.

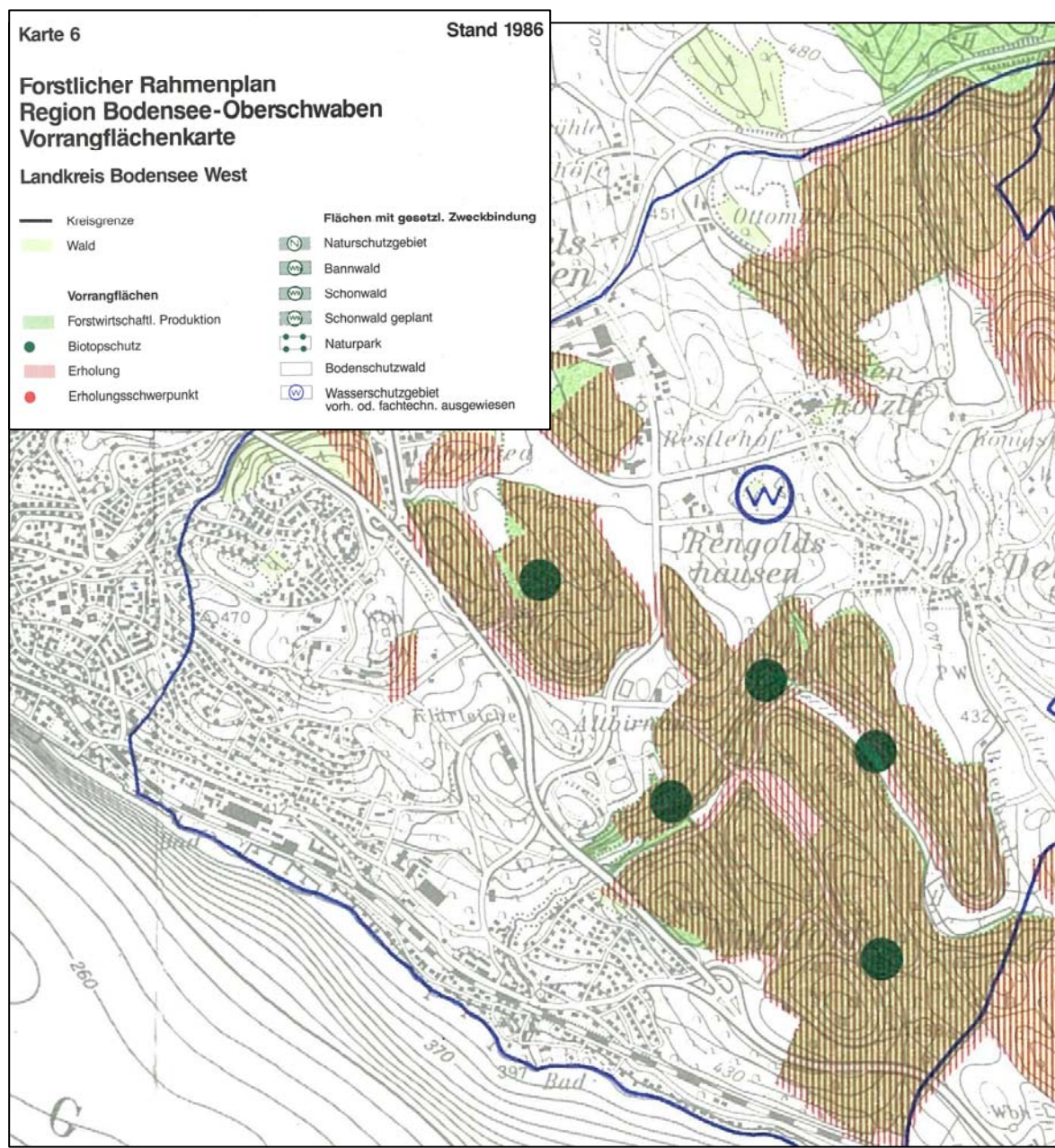
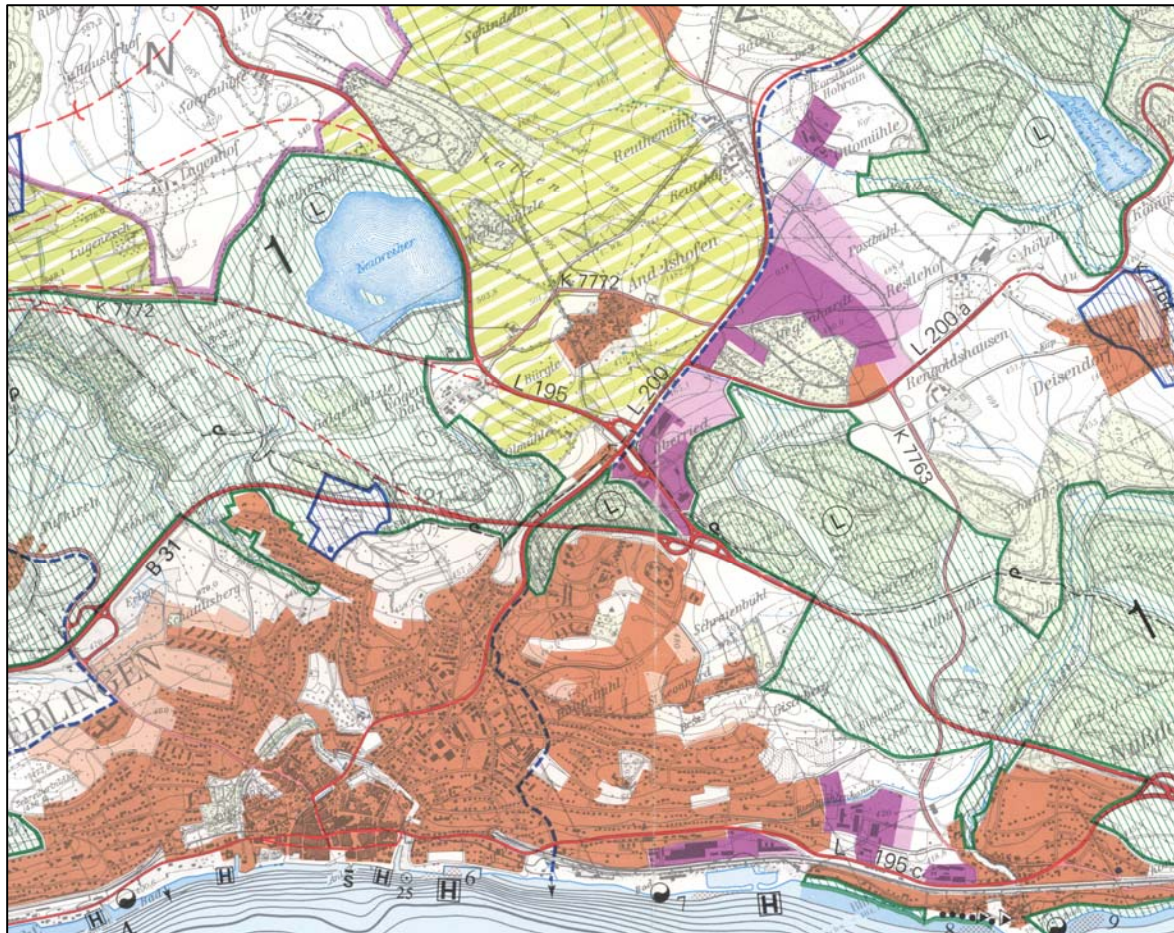


Abb. Auszug aus der Raumnutzungskarte des Bodenseeufersplans von 1984



Am 20.07.2010 hat ein Scopingtermin mit Vertretern des Regierungspräsidiums, des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben, des Landratsamts Bodenseekreis sowie den betroffenen Fachabteilungen der Verwaltung stattgefunden. Die Grundzüge des Regionalplans sind zwar nicht betroffen, jedoch das Ziel der Vorrangfläche für die Forstwirtschaft als auch der Wasserwirtschaft. Es ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Die Bebauungsplan-teiländerung und -erweiterung und somit auch die Teiländerung des Flächennutzungsplans ist ausschließlich für die expansionswilligen Betriebe (PUREN, Allweier), eine Ausweisung für weitere Gewerbetreibende wird seitens der Raumordnung abgelehnt. Eine weitere Waldinanspruchnahme darf nicht erfolgen. Die Restfläche des Waldes soll als Erholungswald und Immissionsschutzwald verbleiben und als Puffer zu den sensiblen Nutzungen Haus Rengold und Waldorfschule/ Kindergarten dienen.

Es wurde vereinbart, dass das Zielabweichungsverfahren, die Änderung des Flächennutzungsplans als auch die Erstellung des Bebauungsplans parallel durchgeführt werden können.

5. Zielabweichungsverfahren

Das Plangebiet ist im Regionalplan als schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft als auch für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Bei der geplanten Gewerbeerweiterung kommt es daher im Bereich Forst- und Wasserwirtschaft zu Zielkonflikten, so dass ein Zielabweichungsverfahren zu beantragen und zu begründen ist.

Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) ist zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung zugelassen werden kann und wie der Eingriff an anderer Stelle kompensiert werden kann. Die höhere Raumordnungsbehörde kann auf Antrag einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichungen unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Für die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens ist es erforderlich, dass es sich um eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahmen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG handelt. Die geplante Erweiterung der Gewerbeflächen um 3,76 ha entspricht dieser Voraussetzung.

Am 15.9.2010 hat der Gemeinderat Überlingen die Beantragung des Zielabweichungsverfahrens beschlossen. Ein positiver Ausgang des Zielabweichungsverfahrens ist Voraussetzung für das Bauleitplanverfahren.

Mit Schreiben vom 28.02.2011 wurde für die Erweiterung des Gewerbegebietes Oberried III, eine Abweichung vom Ziel „schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft sowie „schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“ des Regionalplans „Bodensee-Oberschwaben 1996“ zugelassen.

In der Gesamtabwägung kommt das Regierungspräsidium zum Ergebnis, dass vorbehaltlich der in den anschließenden Bauleitplanverfahren noch zu lösenden fachlichen Problematiken diejenigen Belange, die für eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996

Schutzbedürftigen Bereich für die Forstwirtschaft (Plansatz 3.3.4)

Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft (Plansatz 3.3.5)

sprechen, die entgegenstehenden Belange überwiegen. Eine Abweichung für die Ausweisung der für die Firmen PUREN GmbH und Allweier Präzisionsteile GmbH vorgesehenen Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen sowie für die sich anschließende Aufstellung eines Bebauungsplans kann daher unter den aufgeführten Maßgaben zugelassen werden.

- Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Regierungspräsidium Tübingen (höhere Raumordnungs- und Baurechtsbehörde) und der Stadt Überlingen über den Vorbehalt, dass die Erweiterungsflächen ausschließlich für die Firmen PUREN und Allweier zur Verfügung stehen - Die Flächen sind zwischenzeitlich an die beiden Firmen verkauft worden, so dass auch aus Sicht des Regierungspräsidiums auf den Vertrag verzichtet werden kann.
- Berücksichtigung der Vorschriften der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet „Überlingen- Nussdorf“ zur Sicherung des vorbeugenden Grundwasserschutzes - Die

entsprechenden Untergrund und Grundwasseruntersuchungen liegen vor. Im Ergebnis wird den Anforderungen des Wasserschutzgebietes erfüllt.

- Forstrechtliche Ausgleich im Verhältnis 1 zu 2,3 auf den Gemarkungen Überlingen und Owingen gemäß § 9 Abs. 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) - Der forstrechtliche Ausgleich ist mit der Körperschaftsforstdirektion abgestimmt.
- Ausweisung der verbleibenden Waldfläche des Distrikts „Degenhardt“ sowie der angrenzenden Walddistrikte „Burgberg“, „St. Johann“, „Oberried“ und Teile des „Mühlbach“-Distrikts als gesetzlicher Erholungswald gem. § 33 LWaldG - Erste Gespräche mit der Körperschaftsforstdirektion und der Unteren Forstbehörde sind bereits erfolgt. Es wurde abgestimmt, dass die Planungen zur Ausweisung von Erholungswald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes weitergeführt werden.
- Durchführung der für eine Gesamtschau unabdingbaren, jedoch noch ausstehenden, naturschutzfachlichen Untersuchungen im Frühjahr 2011 - Alle artenschutzfachlichen Gutachten liegen zwischenzeitlich vor. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt werden.
- Sicherung des Erfolgs der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen durch die Aufnahme einer Bedingung nach § 9 Abs. 2, S. 1, Ziff. 2 BauGB in den Bebauungsplan (Habitat Zauneidechse und Totholzbereiche) - In den Bebauungsplan (genehmigungsfähige Planfassung) sind entsprechende Bedingungen aufgenommen worden.
- Empfehlung des Abschlusses eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Regierungspräsidium (höhere Naturschutzbehörde) und der Stadt Überlingen zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Problematik.
- Überprüfung des Umfangs der Ersatzaufforstungsfläche im Hinblick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen - Der Umfang der Aufforstungsmaßnahmen ist von der Körperschaftsdirektion vorgegeben. Die Lage der Aufforstungsflächen ist mit der Körperschaftsforstdirektion abgestimmt. Wichtig bei der Auswahl der Flächen war ein möglichst hoher Anteil an stadtnahen Flächen um die Naherholungsfunktion des Waldes im Bereich Oberried ausgleichen zu können.

6. Planungen der Stadt Überlingen

6.1. Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist das Plangebiet als Waldfläche ausgewiesen. Der Landschaftsplan konkretisiert die Funktion des Waldes als Sichtschutzwald, die angrenzenden Waldflächen als Erholungswald Stufe 1, Immissionsschutzwald und Wasserschutzwald. Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Bereich „Oberried III“



Quelle: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen, 1998, ohne Maßstab. Es wird darauf hingewiesen, dass die gewerbliche Fläche Nr. 29 nicht vom Regierungspräsidium genehmigt wurde, und somit von der Rechtswirksamkeit der derzeitigen Fortschreibung nicht erfasst wird.

6.2. Landschaftsplan

Naturräumlich ist das Plangebiet Teil eines Drumlins des Überlinger Hügellandes. Es liegt nördlich der L200a (L200-Tüfingen – Salem) und wird von 3 Seiten vom bestehenden Gewerbegebiet Oberried umschlossen. Der Landschaftsplan von 1998 stuft den Wald im Bereich des Plangebietes als Sichtschutzwald ein. Daran anschließend ist der Wald als Erholungswald Stufe 1, Immissionsschutzwald und als Wasserschutzwald eingestuft.

Abb.: Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft 1998 (Ausschnitt)



Quelle: Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen, 1998, ohne Maßstab

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist das Plangebiet ebenfalls als Waldfläche dargestellt. Im Landschaftsplan ist die Waldfläche im Bereich der geplanten Erweiterung mit der Funktion Sichtschutzwald weitergehend spezifiziert. Die unmittelbar angrenzenden Waldflächen des Walddistrikts „Degenhardt“ sind als Erholungswald Stufe 1, Wasserschutzwald und Immissionsschutzwald dargestellt.

6.3. Waldumwandlung

Aufgrund der Größe der Waldfläche ist gem. § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) bei der Kreisforstdirektion des Regierungspräsidiums ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen. Nach § 10 LWaldG ist dort ferner ein Antrag auf Umwandlungserklärung zu stellen. Gegenstand der Umwandlungserklärung sind nach § 10 Abs. 1 LWaldG Waldflächen, die in einem Bauleitplan eine anderweitige Nutzung erhalten sollen. Die Erteilung der Umwandlungserklärung ist Grundlage für die Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung.

Ohne Umwandlungserklärung können sowohl die Flächennutzungsplanänderung als auch die Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangen. Der Antrag auf Umwandlungserklärung ist bereits gestellt worden.

6.4. Schutz- und Vorranggebiete

Landschaftsschutzgebiet: Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 8221-0041 „Bodenseeufer“ grenzt direkt südlich der L200a an.

Wasserschutzbereich: Das Plangebiet liegt im Wasserschutzbereich „Überlingen-Nussdorf“ Zone IIIB mit Quelfassung in Deisendorf.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete): Das Plangebiet tangiert keine nach der FFH-Richtlinie geschützten Gebiete. Die nächstgelegenen Teilgebiete des FFH-Gebiets Nr. 822-

1341 „Bodensee Hinterland bei Überlingen“ sind der Andelshofer Weiher bzw. Neuweiher ca. 550 m nordwestlich und der Auenbach bei der Ottmühle ca. 400 m nordöstlich des Plangebiets. Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope: Geschützte Biotope nach §30 BNatschG/ §32 NatschG BW oder Waldbiotope sind nicht betroffen.

6.5. Altlastenverdachtsflächen

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

7. Alternativenprüfung

Bereits seit mehreren Jahren stellt die Firma PUREN Überlegungen an, ihre derzeit auf mehrere Standorte in Deutschland verteilten Produktionsstätten in Überlingen zu konzentrieren. Die Stadtverwaltung hat in den vergangenen Jahren intensiven Kontakt mit der Geschäftsführung gepflegt.

Nachdem zunächst eine Neuansiedlung im Bereich „Langäcker“ angestrebt wurde, verfestigten sich seit dem Jahr 2003 Überlegungen in Richtung einer Erweiterung am bisherigen Betriebsgelände. Beabsichtigt ist, eine ca. ca. 18.300 m² große Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 3371 (Spitalwald Distrikt Degenhardt) zu beanspruchen. Je nachdem, wie sich die Produkt-Innovationen der Firma PUREN entwickeln, könnten auf der Erweiterungsfläche bis zu 50 neue Arbeitsplätze entstehen.

Neben der Fläche im Gebiet Langäcker standen auch noch Gewerbeflächen im Bereich Oberried V zur Diskussion. Aufgrund von betriebswirtschaftlichen Abläufen strebt die Firma PUREN an am bestehenden Standort zu expandieren. Kurzfristig werden Lagerflächen für die Konfektion der Schaumstoffblöcke benötigt. Wegen der Größe und des Gewichts der Schaumstoffblöcke ist dessen Transport außerhalb des Betriebsgeländes nur mit Lkw möglich. Zu einer Erweiterung am bestehenden Standort besteht daher keine Alternative.

Die Firma PUREN hat bereits angestrebt, angrenzende Gewerbeflächen zu erwerben. Das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 3667/60 mit einer Fläche von ca. 2.000 m², welches im Süden an das Betriebsgelände angrenzt, konnte erworben werden. Weitere Flächen in diesem Bereich stehen nicht zum Kauf zur Verfügung. Auch die Option einer Umsiedlung des THW, welches westlich an das Firmengelände von Puren angrenzt, wurde geprüft. Der Restwert des bestehenden Gebäudes der THW ist noch zu hoch, so dass eine Verlagerung des Standortes daher nicht in Betracht kommt.

Bei der Firma Allweier Präzisionsteile GmbH sind auch im Rahmen früherer Erweiterungen alternative Flächen untersucht worden. Die Firma Allweier hat bereits angrenzende Flächen hinzuerworben und dort das Ausbildungszentrum errichtet. Weitere Flächen entlang der L 200 stehen nicht zum Verkauf. Eine Ausdehnung ist daher nur, wie im Masterplan dargestellt entlang der L 200 a möglich. Aufgrund von betriebswirtschaftlichen Abläufen besteht zu einer Erweiterung am bestehenden Standort keine Alternative.

8. Planung

Das Plangebiet wird als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Die Erschließung der Gewerbefläche „PUREN“ erfolgt über die Straße Zum Degenhardt als auch über das betriebseigene Gelände. Die Erweiterungsfläche der Firma Allweier wird zusätzlich zur bestehenden Zufahrt über die Straße Zum Degenhardt einen Anschluss an den Kreisverkehrsplatz an die L200a bekommen. Der Ausbaustandard der Straße zum Degenhardt ist ausreichend.

Der Anschluss bzw. die Erweiterung des vorhandenen Kanal- und Leitungsnetzes ist möglich und vorgesehen. Aufgrund der hydraulischen Überlastung des Regenüberlaufbeckens (RÜB) Tivoli-Nordsammler ist zur ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes ein Kanalschluss im Kreuzungsbereich der Straßen „Zum Degenhardt / Rengoldshauser Straße“ vorgesehen. Bei der Schmutzfrachtberechnung im Zuge der Erstellung des bestehenden Kanalnetzes sind die Flächen für die geplanten Erweiterungen nicht berücksichtigt worden. Hierfür sind neue Berechnungen erforderlich. Die Entwässerung der Erweiterungsflächen der Fa. PUREN muss im modifizierten Mischsystem erfolgen. Innerhalb des Werksgeländes sind die Abwasserteilströme aus Oberflächenabfluss und Schmutzwasser getrennt zu halten. Für die Entwässerung der Erweiterungsflächen der Fa. Allweier ist ein modifiziertes Trennsystem erforderlich. Das Oberflächenwasser kann über eine Schmutzfangzelle gedrosselt in den Espach als Vorfluter eingeleitet werden. Das Schmutzwasser ist über die bestehende Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Eine örtliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist unzulässig, da sich das Plangebiet im Wasserschutzgebiet befindet.

Beim zu erwartenden Betriebslärm wird von Lagergebäuden und geschlossenen Produktionsgebäuden ausgegangen. Die Erweiterungsflächen stehen nur für die Firmen PUREN GmbH und Allweier Präzisionsteile GmbH zur Verfügung. Mit gewerblichen Nutzungen, welche das Wohnen erheblich stören ist daher nicht zu rechnen.

Durch die Erweiterung wird Wald in unterschiedlichen Altersklassen mit einer Fläche von gesamt 3,75 ha in Anspruch genommen. Die Körperschaftsforstdirektion (Regierungspräsidium Tübingen) ist Genehmigungsbehörde und bestimmt den Faktor für den forstrechtlichen Ausgleich. Gemäß dem Beschluss des Regierungspräsidiums – Körperschaftsforstdirektion – beträgt der forstrechtliche Ausgleichsfaktor 1:2,3.

Die Fläche des Eingriffes in den Wald ist im Verhältnis 1:1 stadtnah auszugleichen, um den Verlust der Erholungsfunktion zu kompensieren. Für den geforderten stadtnahen Ausgleich stehen Flächen im Distrikt Feigental mit 1,87 ha sowie im Distrikt Hohrain mit 2,06 ha zur Verfügung. Die Aufforstungsgenehmigungen nach § 25 Landwirtschaft- und Landeskulturge-setz (LLG) wurden für die o.g. Flächen bereits erteilt.

Für den darüberhinausgehenden erforderlichen Ausgleich ist eine Aufforstungsfläche in Owingen Ortsteil Hohenbodman mit 4,7 ha vorgesehen. Die Aufforstungsgenehmigung nach § 25 LLG liegt bereits vor.

Abb.: Lageplan potenzieller Ausgleichflächen Distrikt Feigental und Hohrain

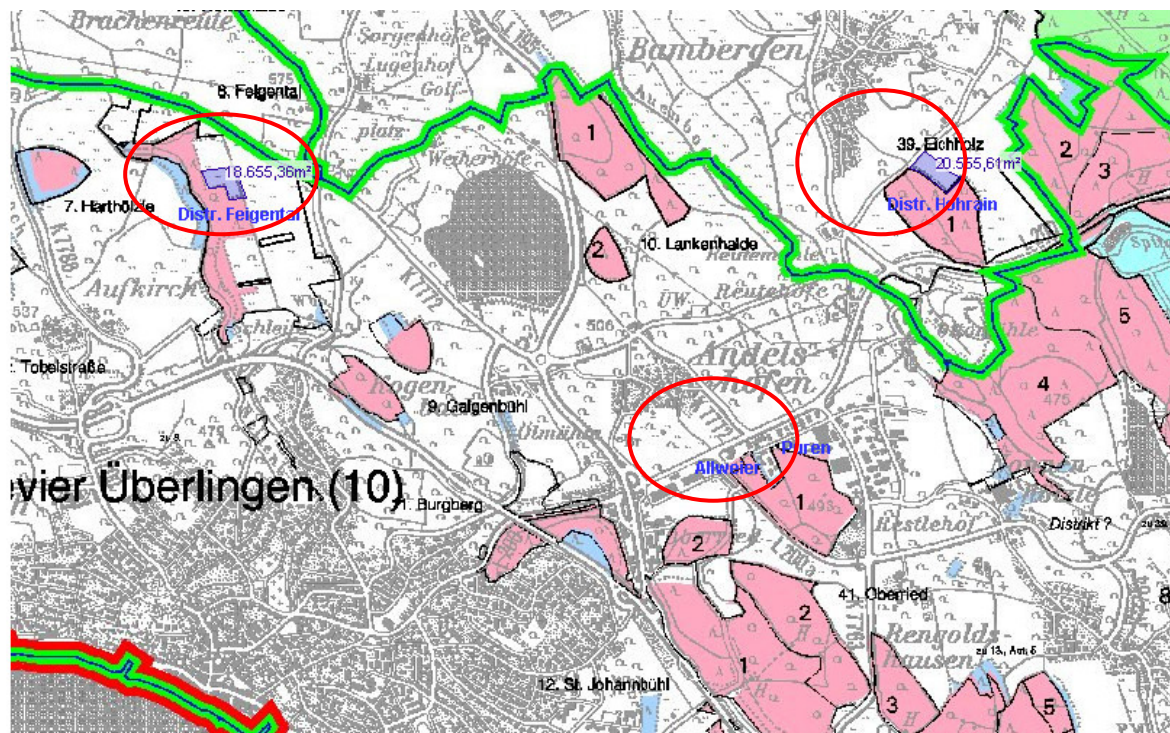


Abb.: Potenzielle Aufforstungsfläche in Hohenbodman.



Aufforstungsfläche Hohenbodman (gelbe Umrandung) auf Gemarkung Owingen –Flst. 238 (4,7 ha, genaue Abgrenzung erfolgt bei Umsetzung) Quelle: LUBW Daten- und Kartenservice online, aufgerufen am 06.09.2010

9. Grünordnungsplan (GOP) und Umweltbericht

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan beauftragt.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Menschen und die Landschaft sowie die Wasserverhältnisse über das Plangebiet des Bebauungsplans hinaus.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Die weitergehenden Untersuchungen der Avifauna sind erfolgt und dem Umweltbericht beigefügt.

Überlingen, 19.10.2011



gef. Sabine Geerds

Stadtplanung

ges. Thomas Nöken

Stadtplanung

10. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnlandbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

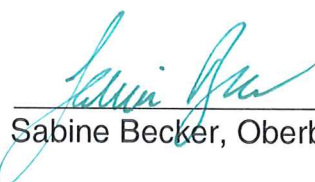
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I.S. 58).

11. Verfahrensvermerke

Beschluss über die Änderung durch den gemeinsamen Ausschuss	16.11.2010
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	25.11.2010
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	25.11.2010
Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	06.12.2010 bis 07.01.2011
Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung	06.12.2010 bis 07.01.2011
Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs und der Behördenbeteiligung durch den gemeinsamen Ausschuss	01.03.2011
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§2 (2) BauGB)	KW 10, 2011
Öffentliche Auslegung (§3 (2) BauGB)	21.03.2011 bis 22.04.2011
Durchführung der Behördenbeteiligung	21.03.2011 bis 22.04.2011
Feststellungsbeschluss der Verwaltungsgemeinschaft	13.12.2011
Ortsübliche Bekanntmachung (§6 (5) BauGB)	-----

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen übereinstimmen

Überlingen, den 19.12.11


Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



12. Hinweise

12.1. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

12.2. Geotechnik

Nach Geologischer Karte ist das Planungsgebiet Teil einer aus weitgestuften Moränensedimenten aufgebauten Drumlinlandschaft. Die genauen Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Den tieferen Untergrund bilden Molassegesteine des Tertiärs.

Sofern die geplante Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Die Moränensedimente können aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung (Feinkornlagen, große Einzelblöcke, bzw. Findlinge) lokal setzungsfähig sein bzw. zu Erschwernissen bei der Erschließung und Bebauung führen. Sofern nicht bereits durchgeführt, werden im Zuge der weiteren Planungen bzw. Bauarbeiten objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Zusammenfassende Erklärung § 6 (5) BauGB

Der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplan-Teiländerung im Bereich „Oberried III“ ist vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen am 13.12.2012 in öffentlicher Sitzung als Satzung gefasst worden. Das Regierungspräsidium Tübingen hat die 8. Teiländerung des Flächennutzungsplanes Bereich „Oberried III“ mit Erlass vom 15.02.2012 aufgrund von § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt. Die Teiländerung wird mit der Bekanntmachung im „Halle-Ü“ 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.

Flächennutzungsplan und Regionalplan

Vor der Überplanung sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Waldfläche genutzt worden. Entsprechend war die Ausweisung im Flächennutzungsplan. Im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben war das Gebiet als „schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft und die Forstwirtschaft“ ausgewiesen. Ein Zielabweichungsverfahren ist durchgeführt worden und positiv vom Regierungspräsidium Tübingen entschieden worden. Der Flächennutzungsplan ist im parallelverfahren geändert worden und bereits genehmigt.

Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Überlingen beabsichtigt durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich „Oberried III“ den Firmen PUREN GmbH und Allweier Präzisionsteile GmbH eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Es sind Lagerflächen und Produktionsgebäude geplant. Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten ca. 4,7 ha großen Geltungsbereich eine geplante gewerbliche Baufläche festgesetzt, die nur den beiden Firmen vorbehalten ist. Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilflächen (Allweier: 2,27 ha, PUREN: 2,41 ha). Weiteres regelt der Bebauungsplan.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Berücksichtigung des Wasserschutzgebietes: die ergänzenden hydrogeologischen Gutachten haben ergeben wie tief maximal abgegraben werden darf, ohne dass in die Deckschichten eingegriffen wird. Die maximalen Abgrabungstiefen sind, bezogen auf Meter über Normalnull, in Abstimmung mit der Fachbehörde beim Landratsamt im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Forstrechtlicher Ausgleich: Der forstrechtliche Ausgleich ist mit der Körperschaftsforstdirektion abgestimmt. Der Ausgleich erfolgt insgesamt im Verhältnis 1:2,3. Zum Ausgleich der Naherholungsfunktion ist der Wald stadtnah im Verhältnis 1:1 ausgleichen. Zu den stadtnahen Aufforstungen gehören die Distrikte "Feigental" und "Hohrain". Der darüberhinaus erforderliche Ausgleich erfolgt in Owingen Orts-

teil Hohenbodman. Für den Eingriff in 3,7 ha Wald werden damit 8,6 ha Wald aufgeforstet. Bei der Suche nach geeigneten Aufforstungsflächen sind die Belange der Landwirtschaft ebenso berücksichtigt worden wie die Auflagen der Körperschaftsforstdirektion und die Belange der Forstwirtschaft. In Bezug auf die Forstwirtschaft ist zu beachten, dass Waldflächen in einer sinnvoll zu bewirtschaftenden Größe bzw. Zuschnitt entstehen. Unter Abwägung aller Belange und in Abstimmung mit der Körperschaftsforstdirektion sind die jetzt festgelegten Aufforstungsflächen ausgewählt worden.

Ausweisung von gesetzlichem Erholungswald: Die Bedingungen und Abgrenzungen von gesetzlichem Erholungswald werden mit der Körperschaftsforstdirektion erörtert. Mit der Ausweisung von gesetzlichem Erholungswald möchte die Körperschaftsforstdirektion den stadtnahen Wald mit seiner Naherholungsfunktion langfristig erhalten und schützen.

Sicherung des Erfolgs der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen durch die Aufnahme einer Bedingung in den Bebauungsplan: Die Nutzung der geplanten Gewerbeflächen im Bereich der Eidechsenpopulation und im Bereich der Alteichen mit Totholzanteil, ist erst dann zulässig wenn die entsprechenden naturschutzfachlichen Maßnahmen M11 (Versetzung der gefälltten Alteichen) und M12 (Schaffung neuer Lebensräume für die Zauneidechsen) umgesetzt worden sind. In den planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine entsprechende Bedingung aufgenommen worden.

Artenschutzfachlicher Ausgleich: Die Untersuchungen, insbesondere zu Vögeln, Fledermäusen, holzbewohnenden Käfern und Zauneidechsen, sind abgeschlossen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt werden. Verbotstatbestände wären beispielsweise erfüllt, wenn wild lebende streng geschützte Arten gefangen, verletzt oder getötet werden würden; wenn diese Arten und auch die europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderungszeiten erheblich gestört werden würden.

Für den Wohnstandort Andelshofen ist zusätzlich entstehender Lärm aus dem Gewerbegebiet nicht relevant, da die Gewerbebebauung wohngebietsabgewandt erfolgt. Durch die Schaffung von Lagerflächen und geschlossenen Produktionsgebäuden mit geringer Lärmentwicklung ist voraussichtlich von keiner wesentlichen zusätzlichen Lärmbelastung auszugehen.

Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Behörden

Das Landratsamt Bodenseekreis und das Regierungspräsidium Tübingen mit ihren Fachbehörden haben sich im gesamten Verfahren intensiv eingebracht. Das Landratsamt hat u.a. Stellungnahmen zum Natur- und Artenschutz, zum Wasser- und Bodenschutz, zum forstrechtlichen Eingriff und Ausgleich, zur Veränderung des Landschaftsbildes und zur Erschließung der Gewerbefläche über die L200a abgegeben. Das Regierungspräsidium Tübingen hat Stellungnahmen u.a. zum forstrechtlichen Ausgleich, zum Natur- und Artenschutz sowie zum Wasser- und Bodenschutz vorgebracht. Der Emissionsschutz wurde ebenfalls thematisiert.

Öffentlichkeit

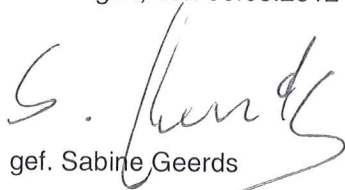
Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zur Flächennutzungsplan-Teiländerung eingegangen.

Geprüfte Planungsalternativen

Das Plangebiet ist aufgrund der Topographie, des bestehenden Wasserschutzgebietes, der in Teilen hochwertigen Waldbereiche ein schwieriger Standort für die geplante Gewerbeentwicklung. Umfangreiche Untersuchungen und Fachgutachten haben jedoch ergeben, dass die Probleme lösbar sind. Im Rahmen der Alternativenprüfung ist ausführlich dargestellt, dass es keine Standortalternativen für die Erweiterung der dort bereits bestehenden Firmen gibt.

Die Stärkung des Gewerbebestandes ist für die zentralörtliche Funktion Überlingens äußerst wichtig. Überlingen hat zwischen 2000 und 2007 fast zehn Prozent seiner sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten verloren. Seit 2008 konnte die Beschäftigung wieder aufgebaut werden. Sie bleibt aber noch hinter dem Stand aus früheren Jahren zurück. Deshalb ist es gerade für Überlingen äußerst wichtig, die bestehenden Unternehmen zu unterstützen und zu deren Zukunftsfähigkeit beizutragen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine gereifte Planung, welche einer intensiven Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden unterzogen wurde. Nachdem alle Belange soweit als möglich berücksichtigt werden konnten, bestehen zu dieser Planung keine Alternativen.

Überlingen, den 06.03.2012


gef. Sabine Geerds
Abteilung Stadtplanung


ges. Ralf Brettin
Bürgermeister