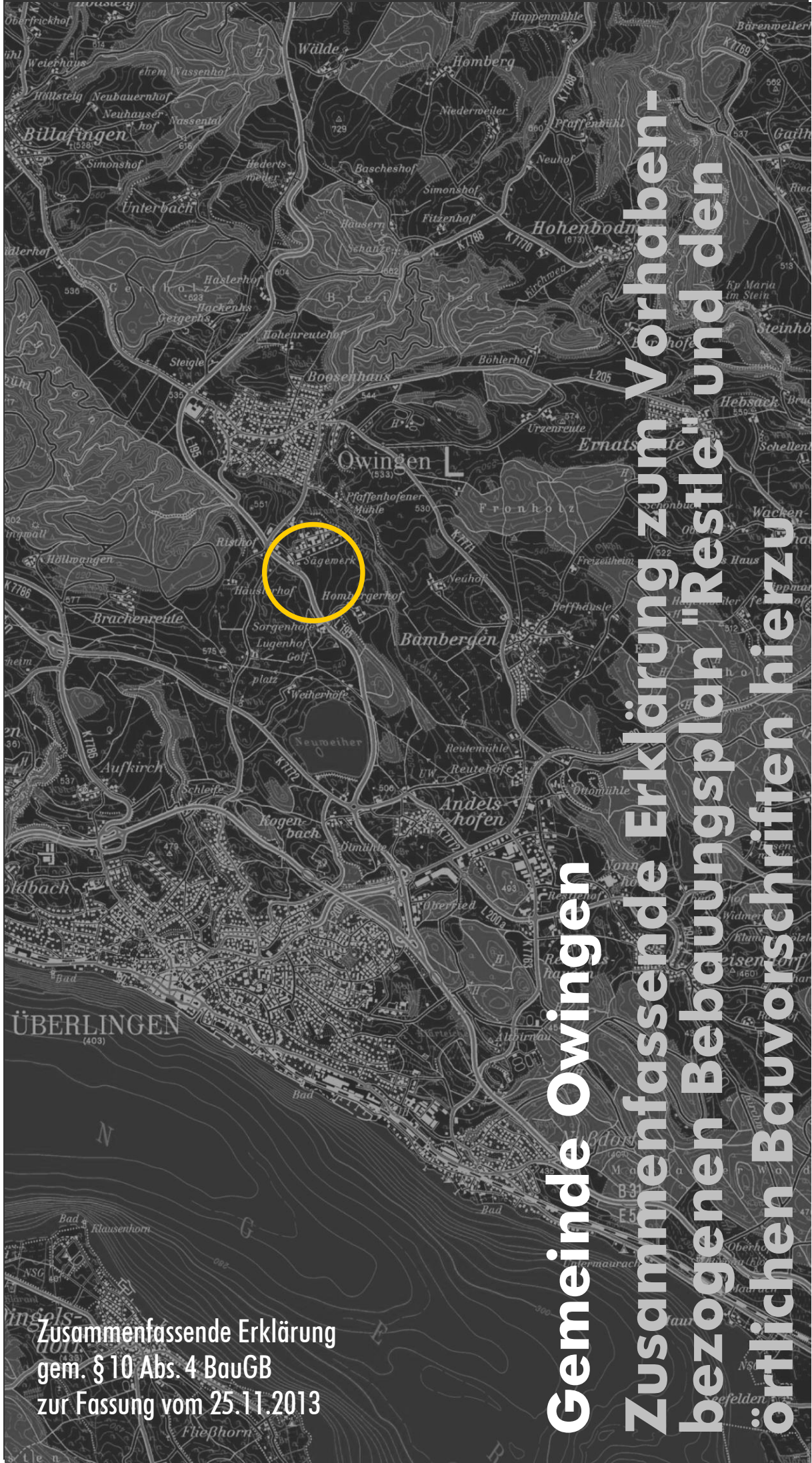


Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 10 Abs. 4 BauGB  
zur Fassung vom 25.11.2013

# Gemeinde Owingen Zusammenfassende Erklärung zum Vorhaben- bezogenen Bebauungsplan "Restle" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu



# **1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

---

- 1.1 Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Restle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Restle" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

- 1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):
- 

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 25.11.2013:**

Für den überplanten Bereich besteht auf Grund des rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Henkerberg VII" bereits Baurecht. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Bereich ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80, einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m sowie einer maximalen Geschößzahl von drei fest. Betriebsleiterwohnungen sind nicht zulässig. Für Zugänge und Pkw-Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und nach entsprechendem Rückhalt/Teilversickerung in die öffentlichen Retentions-, Versickerungs- und Ableitungsmulden einzuleiten. Mit dem Bauantrag ist ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen. Pro 500 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Als Dachformen (und Dachneigungen) sind Flachdächer (0°-5°), Pultdächer (5°-15°) und Satteldächer (5°-35°) zulässig. Das Farbspektrum für die Dächer wird auf ziegelrote, rotbraun-angobierte, anthrazitfarbene und graue Materialien eingeschränkt. Extensive Dachbegrünung ist ausdrücklich erwünscht aber nicht zwingend vorgeschrieben. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält Bauvorschriften zur Fassaden- und Wandgestaltung (kein Kunststoff, keine glänzenden/glasierten Materialien, Begrünung größerer ungegliederter Fassadenteile) sowie zur Farbgestaltung (keine glänzenden Farben, Lacke oder Ölfarben). Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe und nur dann zulässig, wenn sie sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. Blinkende oder durchlaufende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zudem wird für die Außenbeleuchtung vorgeschrieben, dass ausschließlich langwelliges Licht und staubdichte Leuchten (LEDs) verwendet werden dürfen.

Durch die vorliegende Planung erfolgt nur dann ein Eingriff, der naturschutzrechtlich auszugleichen ist, wenn durch die Neuplanung das Maß der baulichen Nutzung erhöht wird, Nutzungen mit erheblichen Umweltauswirkungen zugelassen und/oder wichtige Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung gestrichen werden. Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine Baufläche "Giesstechnik" fest. Bei dem anzusiedelnden Betrieb handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, der lediglich auf Grund der geplanten Lagerung einer größeren Menge von Gefahrenstoffen von seiner Eigenart her nicht die Voraussetzungen des § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) erfüllt. Für den Betrieb liegt jedoch eine Unbedenklichkeitsbescheinigung eines externen Gefahrgutbeauftragten vor, so dass durch die Ansiedlung keine erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Umweltschäden zu erwarten sind. Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine Grundfläche (GR) von 1.550 m<sup>2</sup> fest, die bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden darf. Die Gebäudehöhe wird im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan um etwa 2 m reduziert. Betriebsleiterwohnungen sind weiterhin unzulässig. Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt für die Dachfarbe die bereits bisher zulässigen Farbspektren, trifft jedoch für Dachformen und -neigungen sowie für die Fassaden-, Wand- und Farbgestaltung keine Vorschriften, da aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan hervorgeht, wie die geplanten Gebäude gestaltet werden: Für die Lagerhalle ist ein Satteldach, für den südlich angebauten Bürotrakt ein Pultdach vorgesehen. Die Dachdeckung erfolgt mit Sandwichelementen. Die Außenwände des Bürogebäudes (Poroton-Mauerwerk) werden weiß gestrichen, die Wände der Lagerhalle mit anthrazitfarbenen Sandwichelementen verkleidet.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt:

Eingrünung des Baugrundstückes zum Radweg entlang der Landesstraße durch Pflanzung von neun Laubbäumen (entspricht einem Baum pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) (Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)

naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung überwiegend standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)

Verwendung von mit Lichtstrahl nach unten gerichteten, vollständig insektendicht eingekofferten (staubdichten) LED-Lampen mit warmweißem Licht zum Schutz nachtaktiver Insekten (Schutzgut Arten und Lebensräume)

Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (Schutzgut Landschaftsbild)

Begrenzung der Gebäudehöhen, Einschränkung der zulässigen Dachfarben sowie Vorschriften zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren maximale Größe, den Anbringungsort und die Beleuchtung (Schutzgut Landschaftsbild)

Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Wege (Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

Im Vergleich mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergeben sich lediglich folgende wesentliche Änderungen:

Vereinfachung der Pflanzlisten durch Zusammenfassung und Anpassung der Artenauswahl durch zusätzliche Aufnahme von Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Winter-Linde, Wolliger und Gewöhnlicher Schneeball sowie Streichung von Eberesche, Holzapfel und Kulturbirne. Durch die zusätzlich aufgenommenen Gehölzarten, bei denen es sich um heimische Arten handelt, soll dem Bauherrn ein größerer Gestaltungsspielraum bei der Bepflanzung seiner Freiflächen ermöglicht werden. Die Streichung der drei o. g. Arten erfolgt zur Vermeidung von Konflikten mit Obstanbauflächen in der Umgebung. Alle Sorbus-Arten sowie auch der Wildapfel und Birnbäume sind gegenüber Feuerbrand anfällig und sollten daher in der Nähe von Flächen, auf denen erwerbsmäßig Obst angebaut wird, nicht gepflanzt werden.

Aufnahme einer zusätzlichen Regelung zum Ausschluss von Nadelhecken. Diese Regelung soll verhindern, dass entlang öffentlicher Straßen dichte Thuja-Wände entstehen.

Verzicht auf die Vorschrift zur Fassadenbegrünung, da das geplante Vorhaben keine Gebäude mit größeren ungegliederten Fassaden vorsieht. Die Wandflächen werden durch Fenster, Türen und Tore unterbrochen. Eine zusätzliche Begrünung ist daher nicht erforderlich.

Aufnahme einer zusätzlichen Regelung zum Verzicht auf schwermetallhaltige Oberflächen. Die Regelung soll sicherstellen, dass Blechdächer so beschichtet werden, dass ein Schwermetall-Eintrag in Boden und Grundwasser vermieden wird.

Streichung der Festsetzung zur Vorlage eines Bodenverwertungskonzepts, stattdessen Aufnahme eines entsprechenden Hinweises. Da das Bodenmanagement vorwiegend die Bauzeit bzw. die Ersterschließung des Grundstücks betrifft, reicht es aus, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Auflagen getroffen werden.

Ergebnis: Durch die im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgenommenen Änderungen vergrößert sich der zulässige Eingriff nicht. Es ist daher kein zusätzlicher (d.h. über das für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits festgesetzte Maß hinausgehender) naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.



## 1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

---

### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

#### Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 25.11.2013:

##### Bestandsaufnahme:

Beim Plangebiet handelte es sich bis vor kurzem um eine Ackerfläche. Im Frühjahr/Sommer 2013 wurde das Gebiet zusammen mit den umliegenden Flächen als Gewerbegebiet erschlossen (Straßenbau, Kanal-/Leitungsverlegung, Straßenlampen usw.). Im Moment stellt sich das Gebiet als planierte Rohbodenfläche dar, auf der keine Vegetation vorhanden ist.

Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Auf Grund der kürzlich umgesetzten Erschließungsarbeiten eignen sich die Flächen auch weder als Brut- noch als Nahrungshabitat für besondere Arten. Die Störungsintensität ist durch das nördlich liegende bestehende Gewerbegebiet, den Verkehr auf der angrenzenden Landesstraße sowie die zu erwartende Fortführung der Baugebietsumsetzung "Henkerberg VII" (Baustellenbetrieb, gewerbliche Nutzung usw.) hoch.

In der Umgebung des Plangebietes sind Biotopstrukturen vorhanden, die als Lebensräume für Tiere und Pflanzen von größerer Bedeutung sind und auch als Leitstrukturen bzw. Verbundelemente fungieren können (z.B. Hecken und Feldgehölz westlich bzw. nordwestlich, Ufergehölzsaum des Auenbachs östlich).

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut ist auf Grund seiner derzeitigen Ausprägung (Rohbodenfläche ohne wertvolle Biotopstrukturen) und der o. g. Vorbelastungen (Lärm und optische Irritationen durch Gewerbe-/Baustellenbetrieb und Verkehr) insgesamt gering.

##### Prognose bei Durchführung:

Für das Schutzgut geht kein bedeutender Lebensraum verloren, da die Flächen bereits vegetationsfrei sind. Auf Grund der Lage des Gebietes außerhalb von Biotopverbund-Achsen ist auch nicht mit einer Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

Das Gebiet kann durch die geplanten Pflanzungen in Zukunft eine höhere biologische Vielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume (z.B. randliche Grünstreifen/Pflanzstreifen) wird stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können im Plangebiet kleine Flächen erhalten bzw. geschaffen werden, die Platz für Kleinlebewesen bieten. Auf dem Baugrundstück sind mindestens neun Bäume zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Grundstücks zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind überwiegend standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Insekten und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, insektendicht eingekofferte warmweiße LED-Lampen verwendet werden dürfen und dass die Beleuchtungszeiten während der Vegetationsperiode auf das betrieblich mögliche Mindestmaß zu reduzieren sind.

Da die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das überplante Grundstück festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unverändert übernommen werden, entsteht durch die vorliegende Planung kein neuer bzw. zusätzlicher Eingriff.

### **1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.07.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Landratsamt Bodenseekreis, Immissionsschutz:**

Äußerung:

Aus Sicht der Gewerbeaufsicht, sowie hinsichtlich Altlasten und Bodenschutz bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

**Stellungnahme vom 15.10.2013 zur Fassung vom 11.09.2013 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg i. Breisgau:**

Stellungnahme:

[...]

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

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. Ggf. ist mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen.

Sofern eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, sollte ggf. die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes überprüft werden.

Die Moränensedimente können aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung (Schlufflinsen, Findlinge) lokal setzungsfähig sein bzw. zu Erschwerissen bei der Erschließung und Bebauung führen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### Grundwasser

Hinsichtlich des Umweltberichtes, Seite 30, Abschnitt 7.2.1.8 Erneuerbare Energien weisen wir auf Folgendes hin: Die Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" im Maßstab 1:1.250.000 im Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden ist eine Übersichtsdarstellung. Entsprechend den Erläuterungen ist die Karte nicht für die abschließende Beurteilung eines Erdwärmesonden-Standortes im Einzelfall geeignet. Detaillierte Informationen sind dem LGRB-Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (ISONG) zu entnehmen ([www.lgrb.uni-freiburg.de](http://www.lgrb.uni-freiburg.de)).

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

#### Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse

<http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismusuebersicht>

(Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Baugrund sowie zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen.

Eine vollständige Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist nicht vorgesehen. Stattdessen erfolgt eine Rückhaltung in einer im südwestlichen Bereich des Grundstücks vorgesehenen Retentionsmulde. Der Notüberlauf aus dieser Retentionsfläche wird in die öffentlichen Retentions- und Versickerungsmulden am Rand des Gewerbegebietes eingeleitet. Der Überlauf aus diesen Mulden mündet in ein nordöstlich (außerhalb des Gewerbegebietes) gelegenes Regenüberlaufbecken.

Es erfolgt keine Planänderung.

Der Hinweis zum Boden wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu den mineralischen Rohstoffen wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise auf die Informationssysteme zur Nutzung von Erdwärme werden zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht wird um die vorgebrachten Ausführungen ergänzt.

Der Hinweis zum Bergbau wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf das Geotop-Kataster wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Planänderung.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 25.11.2013:**

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt im Bereich des Jungmoränenhügellandes; es stehen daher oberflächennah verwitterte Moränensedimente der Würm-Eiszeit an. Den tieferen Untergrund bauen Gesteine der Oberen Meeresschicht des Tertiärs auf. Die Moränensedimente können auf Grund ihrer heterogenen Zusammensetzung (Schlufflinsen, Findlinge) lokal setzungsfähig sein bzw. zu Erschwerissen bei der Erschließung und Bebauung führen. Vor der Bodenveränderung durch die Erschließungsarbeiten kamen wahrscheinlich Parabraunerden mittlerer bis hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit vor.

Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die momentan keiner Nutzung unterliegen. Die Bodenfunktionen sind durch die mit der Planie einhergehende Verdichtung und die Entfernung der Vegetation bereits etwas eingeschränkt.

Für das Gebiet wurden auf Grund der vorhergehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung Bodenuntersuchungen veranlasst (HPC AG, Ravensburg, Gutachten vom 15.06.2012). Dabei ergaben



sich keine Auffälligkeiten in Bezug auf polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Organochlorpestizide waren im Horizont 0 cm bis 30 cm in keiner der beprobten Teilflächen nachweisbar. In Bezug auf Schwermetalle wurden die Z O-Zuordnungswerte nach VwV Bodenverwertung sowie die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden in allen Teilflächen eingehalten. Für den Unterboden ergeben sich somit keine Hinweise auf nutzungsbedingte Beeinträchtigungen. Hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser ergaben sich auf Grund der ermittelten Analyseergebnisse unter Berücksichtigung der entsprechenden Prüfwerte keine Hinweise auf eine Gefährdung. Eine Verwertung des humosen Oberbodens von 0 cm bis 30 cm aus dem Plangebiet außerhalb des Herkunftsortes auf landwirtschaftlichen Flächen ist jedoch nicht zulässig, da der Oberboden für PAK und Benzo[a]pyren 70 % des Vorsorgewertes nicht einhält. In Bezug auf die Verwertung des Oberbodens innerhalb des Plangebietes bestehen keine Einschränkungen.

#### Prognose bei Durchführung:

Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gingen bereits im Rahmen der Baugebieterschließung verloren. Im Rahmen der Bautätigkeiten auf dem überplanten Grundstück wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Durch die Eingrabung des Grundstücks auf ein etwa 1,50 m unterhalb der Landesstraße liegenden Niveau kommt es zudem zu umfangreichen Bodenabtragungen und bereichsweise auch zu Bodenaufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Hof- sowie Stellplatzflächen entstehende Versiegelung führt zu einer starken Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei der festgesetzten Grundfläche (GR) von 1.550 m<sup>2</sup> können in Verbindung mit der zulässigen Überschreitung bis zu etwa 3.620 m<sup>2</sup> des Grundstückes versiegelt werden.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden etwas reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Um die gewerblichen Bauflächen möglichst effizient und zweckkonform zu nutzen, sind im Plangebiet keine Betriebsleiterwohnungen zulässig. Zudem wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass zusammen mit dem Bauantrag ein Bodenverwertungskonzept einzureichen ist und der aus dem Plangebiet stammende humose Oberboden (0 cm bis 30 cm) nicht außerhalb des Herkunftsortes auf landwirtschaftlichen Flächen verwertet werden darf.

Da die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das überplante Grundstück festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen größtenteils übernommen und teilweise ergänzt werden, entsteht durch die vorliegende Planung kein neuer bzw. zusätzlicher Eingriff.

#### **1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.07.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:**

Äußerung:

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht, da die Belange der Wasserwirtschaft bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Henkerberg VII" in diesem Bereich abgehandelt wurden.

Die Lösung zur Versickerung des Niederschlagswassers (Retentionsfläche) ist zwischen dem Architekten des Vorhabenträgers und dem Landratsamt Bodenseekreis abzustimmen.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 25.11.2013:**

Bestandsaufnahme:

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das Niederschlagswasser versickert noch breitflächig über den offenen Boden bzw. fließt dem Gelände folgend nach Osten, zur Erschließungsstraße hin ab.

Durch die lehmhaltigen Böden ist von einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit auszugehen. Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Entwässerungskonzept sieht daher eine Rückhaltung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken und die anschließende Einleitung in Retentions- und Versickerungsmulden auf den öffentlichen Grünflächen am Rand des Gebietes vor. Der Überlauf aus diesen Mulden mündet in ein nordöstlich (außerhalb des Gewerbegebietes) gelegenes Regenüberlaufbecken.

Im Rahmen der Gebiets-Erschließung wurde ein neues Kanalnetz erstellt, welches an das System im bestehenden Gewerbegebiet angeschlossen ist. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und über Schmutzwasserkanäle der Kläranlage der Gemeinde Owingen zugeführt.

Prognose bei Durchführung:

Durch die mit der Planung verbundene großflächige Versiegelung kommt es zu einem beschleunigten Oberflächenabfluss. Die Versickerungsleistung und damit auch die lokale Grundwasserspeisung nehmen ab. Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung zu reduzieren, ist eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (siehe unten) festgesetzt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Dach- und Hofflächen des Baugrundstückes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in einer im südwestlichen Bereich des Grundstückes vorgesehenen Retentionsmulde zurückzuhalten und soweit als möglich zu versickern. Der Notüberlauf aus der Retentionsfläche wird in die öffentlichen Retentions- und Versickerungsmulden am Rand des Gewerbegebietes eingeleitet. Der Überlauf aus diesen Mulden mündet in ein nordöstlich (außerhalb des Gewerbegebietes) gelegenes Regenüberlaufbecken.

Durch die neue Bebauung fällt zukünftig im Gebiet Abwasser an. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

Da die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das überplante Grundstück festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vollständig übernommen und teilweise ergänzt werden, entsteht durch die vorliegende Planung kein neuer bzw. zusätzlicher Eingriff.

#### **1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 25.11.2013:**

Bestandsaufnahme:

Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekenn-

zeichnet. Auf Grund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei etwa 8,5°C bis 9°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 850 mm und 900 mm.

Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion; auf Grund der Geländeneigung ist mit einem Kaltluftabfluss in Richtung Auenbachtal zu rechnen. Für die Durchlüftung und die Frischluftversorgung besiedelter Bereiche hat das Plangebiet auf Grund seiner Lage, der Hauptwindrichtung sowie der Geländeneigung keine besondere Bedeutung.

Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Landesstraße und durch die Emissionen aus Produktions- und Heizungsanlagen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Es ist daher von einer – durch die Lage innerhalb der freien Landschaft abgemilderten – Vorbelastung der Luftqualität auszugehen.

Prognose bei Durchführung:

Durch die Bebauung und Oberflächenversiegelung wird die Kaltluftentstehung im Plangebiet unterbunden. Stattdessen wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Dem wird durch die festgesetzten Pflanzgebote zum Teil entgegengewirkt.

Siedlungsgebiete und empfindliche landwirtschaftliche Nutzungen sind von den Veränderungen in Bezug auf Kaltluftentstehung und -abfluss nicht betroffen.

Durch den Betrieb von Produktions- und Heizanlagen sowie durch den betrieblichen Fahrzeugverkehr entstehen zusätzliche Luftschadstoff-Emissionen. Erhebliche Auswirkungen auf bewohnte Gebiete oder empfindliche Biotop sind auf Grund der Lage des Gebietes nicht zu erwarten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, z.B. durch die Verwendung moderner Anlagentechnik, nachzuweisen.

#### **1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Stellungnahme vom 17.10.2013 zur Fassung vom 11.09.2013 des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht:**

Stellungnahme:

A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

## Art der Vorgabe

### Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

Hinsichtlich der Pflanzungen der Laubgehölze entlang der Landesstraße ist ein ausreichender Standraum ohne Versiegelung für die arttypische Entwicklung zu gewährleisten. Der durchwurzelte Bereich nimmt i. d. R. den gleichen Raum ein, wie die zukünftige Krone der Bäume. Daher ist eine Versiegelung dieser Flächen, die eine wirksame und nachhaltige Eingrünung des Gebietes gewährleisten sollen, zu unterbinden. Entgegen der planungsrechtlichen Festsetzung in Ziffer 2.7 des Textteils sollte der zukünftige Kronenbereich der Bäume vor jeglicher Beeinträchtigung gesichert und entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen werden. Die derzeitigen Festsetzungen widersprechen u. E. dem Ziel einer geeigneten Einbindung des Gebietes.

Zu Recht wird in Ziffer 7.1.1.6 der Begründung auf den bereits für das Plangebiet existierenden Bebauungsplan "Henkerberg VII" hingewiesen. Dieser wird jedoch durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Restle" überplant und ist insoweit nicht mehr relevant. Die im ursprünglichen Bebauungsplan wohl auch für das jetzige Plangebiet geltenden Kompensationsmaßnahmen werden durch Festsetzungen nicht übernommen. Ob ein Ausgleich für die Eingriffe erfolgt, kann nicht beurteilt werden. Der Eingriff durch die aktuelle Planung ist nur dann nicht auszugleichen, wenn auch die aus der früheren Planung resultierenden Kompensationsmaßnahmen übernommen werden (siehe auch Ziffer 7.2.4.2 der Begründung).

### Rechtsgrundlage

§ 1a BauGB, § 15 BNatSchG

### Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Ordnungsgemäße Abwägung. Diese setzt jedoch einen fundierten und funktionierenden Abwägungsvorschlag voraus.

C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

### Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

1. Im direkten Übergang zur freien Landschaft sollten heimische Gehölze angepflanzt werden, daher wird angeregt, das Wort "überwiegend" in Ziffer 2.14 der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie in Ziffer 7.2.2.1 und 7.2.4.3 der Begründung zu streichen und die Pflanzliste ggf. entsprechend anzupassen.

2. Im Vorhaben- und Erschließungsplan (Planzeichnung Nr. B1/1211 vom 21.08.2013) werden zwei Flächen in unterschiedlichen Grüntönen dargestellt, ohne einen Hinweis auf die Gestaltung und die zugehörigen Pflanzlisten. Dies ist im weiteren Verfahren bzw. für den Durchführungsvertrag zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den geplanten Baumstandorten werden zur Kenntnis genommen. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass der Standraum der geplanten Bäume vergleichsweise nahe an der geplanten Hof- bzw. Umfahungsfläche liegt. Im besiedelten Raum ist es sehr häufig nicht möglich, den gesamten unterhalb der Krone liegenden Bereich unversiegelt zu belassen. Der Gemeinde ist es sehr wichtig, eine weitere Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, in dem die ausgewiesenen Baugrundstücke möglichst effizient ausgenutzt werden bzw. die zulässige Versiegelung voll ausgeschöpft wird. Hierdurch verbleiben zwar nur kleinflächig Grünbereiche. Die Baumstandorte sind jedoch im Vergleich zur Planzeichnung bei der tatsächlichen Pflanzung noch um bis zu 5 m verschiebbar. Begrenzender Faktor ist lediglich der zur Landesstraße einzuhaltenen Abstand von 7,50 m. Die Pflanzliste enthält auch Baumarten mit schmalere Krone (z.B. die Gefülltblühende Vogelkirsche). Wenn die Bäume bei ihrer tatsächlichen Pflanzung entsprechend der genauen Verhältnisse vor Ort soweit wie möglich von der geplanten Umfahung abgerückt und Arten mit weniger ausladenden Kronen gewählt werden, ist deren dauerhafte Gesunderhaltung möglich. Die Eingrünung des Gebietes ist damit gesichert.

Es erfolgt keine Planänderung.

Es ist richtig, dass für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die für diesen Bereich geltenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Henkerberg VII" nicht mehr relevant sind. Die Festsetzungen, welche der rechtsverbindliche Bebauungsplan zum naturschutzrechtlichen Ausgleich trifft, bleiben jedoch unverändert bestehen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt auf öffentlichen Grünflächen innerhalb seines Geltungsbereichs sowie auf einer außerhalb seines Geltungsbereichs liegenden Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 633, Gemarkung Owingen) die Anlage von Obsthochstamm-Streuobstwiesen sowie innerhalb des Plangebietes zusätzlich auch von Feldgehölzen fest. Die Maßnahmen finden auf gemeindeeigenen Grundstücken statt. Die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen wurden bzw. werden im Rahmen der Grundstücksverkäufe im Gewerbegebiet "Henkerberg VII" auf die zu-künftigen Bauherren (und damit auch auf den Träger des vorliegenden Vorhabens) umgelegt. Die genannten Ausgleichsmaßnahmen umfassen folglich auch den naturschutzrechtlichen Ausgleich für die vorliegende Planung, da diese in ihrem Umfang nicht über das bereits bisher zulässige Maß hinausgeht. Eine erneute Zuordnungs-Festsetzung ist nicht erforderlich, da die Maßnahmen bereits über den rechtsverbindlichen (in diesem Punkt nicht geänderten) Bebauungsplan gesichert sind.

Um dies klarzustellen, wird im vorliegenden Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis ergänzt.

1. Die festgesetzte Pflanzliste orientiert sich sehr eng an der Pflanzliste des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es wurden lediglich drei Gehölzarten, die gegenüber Feuerbrand anfällig sind, gestrichen (Eberesche, Holzapfel, Kulturbirne). Gleichzeitig wurden fünf (ausschließlich heimische) Arten ergänzt (Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Winter-Linde, Wolliger und Gewöhnlicher Schnee-



ball), um dem Bauherrn einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Bepflanzung seiner Freiflächen zu ermöglichen. Bei den sehr wenigen nicht-einheimischen Pflanzenarten handelt es sich ausschließlich um Ziersträucher sowie Fassadenbegrüner. Die am stärksten raumwirksamen Bäume sind heimische Arten bzw. daraus gezüchtete Sorten. Um für das vorliegende Einzelbaugrundstück keine größeren Einschränkungen zu treffen als für die übrigen Bau-grundstücke des Gewerbegebietes, sollen die Pflanzlisten unverändert bleiben.

2. Die Anregung zur genaueren Darstellung der Grünflächengestaltung und -bepflanzung wird zur Kenntnis genommen und bei den Unterlagen für das Baugenehmigungsverfahren entsprechend ergänzt.

Es erfolgt keine Planänderung.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 25.11.2013:**

#### **Bestandsaufnahme:**

Das Plangebiet liegt im Naturraum des Westlichen Bodenseebeckens auf einer Höhe von etwa 532 m ü. NN bis 537 m ü. NN in einer exponierten, weit einsehbaren Lage südlich des Hauptortes Owingen und oberhalb des etwa 40 m tiefer liegenden Auenbach-Tales im Osten. Die Hochfläche, auf der das Gebiet liegt, wird vom Hauptort durch das Tal des Mühlbaches getrennt. Die umliegende Landschaft ist durch ein hügeliges Relief (teils tief eingeschnittene Täler, bewaldete Kuppen) und durch einen kleinräumigen Wechsel verschiedener Nutzungen (Siedlung, Golfplatz, Acker, Grünland, Hofstellen mit Streuobst, Bachläufe mit Begleitgehölzen, Wald) geprägt.

Auf Grund der Nähe zum Bodensee und des abwechslungsreichen Landschaftsbildes ist das Gemeindegebiet generell als touristischer Erholungsraum von Bedeutung. Das Plangebiet selbst mit dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet, das in Richtung der freien Landschaft keine Eingrünung aufweist, ist nicht für die Erholung geeignet. Auf Grund seiner exponierten Lage und wegen des entlang der Landesstraße verlaufenden Radweges kommt dem überplanten Bereich als Teil der landschaftlichen Kulisse eine indirekte Bedeutung für die Erholung zu.

#### **Prognose bei Durchführung:**

Durch die Errichtung der Baukörper erfährt das im betrachteten Bereich bereits vorbelastete Landschaftsbild eine weitere Überprägung. Ein bestehendes Gewerbegebiet in einer weit einsehbaren Lage wird spornartig nach Südosten hin erweitert, wodurch Sichtbeziehungen von umliegenden Erholungsräumen beeinträchtigt werden.

Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird durch die Festsetzung von Pflanzgeboten eine qualifizierte Eingrünung entlang des Radweges an der Landesstraße hergestellt. In die übrigen Richtungen grenzen weitere Gewerbegrundstücke an, die kurz- bis mittelfristig bebaut werden, so dass hier eine Eingrünung aus landschaftlicher Sicht nicht zwingend erforderlich ist. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die

Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen.

Um die bestehenden Blickbeziehungen möglichst wenig einzuschränken und damit die Erlebbarkeit der Landschaft so weit als möglich zu erhalten, wird die Gebäudehöhe auf 8,50 m begrenzt. Zusätzlich wird das Farbspektrum für die Gebäudedächer beschränkt und es erfolgen Einschränkungen zur Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen. Beeinträchtigungen durch Lichteffekte werden durch die Festsetzung zur Außenbeleuchtung (ausschließlich warmweißes LED-Licht mit Abstrahlung nach unten) deutlich reduziert.

Da die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das überplante Grundstück festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit Ausnahme der Vorschriften zu Dachform und Dachneigung sowie zu Fassadenfarben und -materialien übernommen werden und die max. zulässige Gebäudehöhe sogar um 2 m reduziert wird, entsteht durch die vorliegende Planung kein neuer bzw. zusätzlicher Eingriff.

#### **1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.07.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Landratsamt Bodenseekreis, Immissionsschutz:**

Äußerung:

Auf Grundlage der eingereichten Unterlagen ist auch bei einer Erhöhung der Lagerkapazität mit keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu rechnen. Eine schalltechnische Begutachtung des Vorhabens ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

Auf Grund der Lagerung von Gefahrenstoffen (Furanharze werden als giftig eingestuft) und deren teilweise heftigen chemischen Reaktionen miteinander im Havariefall sind in der Bauleitplanung (Bebauungsplan und/oder Durchführungsvertrag) die Maßnahmen um den Zutritt Unbefugter zu verhindern zu beschreiben und in Anlehnung an die Störfallverordnung Maßnahmen im Havariefall zu erarbeiten.

## **Stellungnahme vom 21.10.2013 zur Fassung vom 11.09.2013 der Stadt Überlingen, Abteilung Stadtplanung:**

### Stellungnahme:

Laut Behördenunterrichtungstermin vom 02.08.2013 plant die Firma Restle 9 t in einem Mischbehälter und 40 t (= 49 t) in einem Lagertank unterzubringen. Das Lagerungspotential liegt damit nur knapp unter der Grenze eines Störfallbetriebes nach der Störfall-Verordnung (12. BImSchV).

Unseres Erachtens ist es bedenklich, dass keinerlei Abstandsabwägungen und angemessener Störfallschutz zu den weiteren Gewerbetreibenden (insb. auch Möglichkeit von Betriebsleiterwohnungen; vgl. Bauvorhaben Stork) im Gewerbegebiet Henkerberg VII in der VEP-Aufstellung berücksichtigt werden. Aufgrund der Lagerung der giftigen Gefahrstoffe und deren teilweise heftigen chemischen Reaktionen im Havariefall sollten laut Protokoll zu o.g. Behördenunterrichtungsprotokoll Ziffer 4.2 in Anlehnung an die Störfallverordnung entsprechende Maßnahmen in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Planung wurde eine Unbedenklichkeitsbescheinigung vom Büro Nägele-Reinacher, Gefahrgut, Logistik u. Arbeitsschutz erstellt. Entsprechend dieser Bescheinigung ist der Betrieb der Firma Restle im Hinblick auf die Themen Brandschutz, Schutz vor unbefugtem Betreten, Zusammenfließen von Stoffen und auch deren Austritt unbedenklich. Der Betrieb wurde seit März 2010 von der zuständigen Bearbeiterin des Büros Nägele-Reinacher mehrfach kontrolliert, auch eine regelmäßige Überprüfung durch das Wasserwirtschaftsamt findet statt. Mit einem Umweltschaden ist auch bei Produktaustritt nicht zu rechnen, eine explosionsartige Atmosphäre entsteht ebenfalls nicht. Gleichwohl wurde die Unbedenklichkeitsbescheinigung zum Gegenstand des Durchführungsvertrages gemacht. Laut Durchführungsvertrag ist die Unbedenklichkeitsbescheinigung Bestandteil des Vertrags und der Betrieb hat dafür Sorge zu tragen, dass die in der Bescheinigung beschriebenen Maßnahmen, die zum Ergebnis der Unbedenklichkeit führten und seitens des Betriebes bereits vorgenommen werden, weiter eingehalten werden. Da alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden und darüber hinaus die Unbedenklichkeit des Betriebes feststeht sowie Gegenstand des Durchführungsvertrages ist, sind weitergehende Abstände oder Festsetzungen nach Auffassung der Gemeinde nicht notwendig.

Es erfolgt keine Planänderung.

## **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 25.11.2013:**

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wurde bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzt und ist im Moment als erschlossenes Baugrundstück (Rohbodenfläche) ausgebildet. Es besitzt auf Grund des Radweges entlang der

Landesstraße eine indirekte Naherholungs-Funktion, ohne jedoch selbst eine Naherholungsfläche zu sein.

Momentan bestehen keine Konflikte mit benachbarten Nutzungen.

Prognose bei Durchführung:

Die Planung ermöglicht die Umsetzung des Bauvorhabens der bisher in Überlingen ansässigen Fa. Restle. Dies wirkt sich aus Sicht der Gemeinde positiv auf die örtliche Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur aus.

Durch die Errichtung der Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine weitere Beeinträchtigung. Naherholungsflächen sind jedoch nicht betroffen. Bestehende Wegebeziehungen werden nicht unterbrochen.

Betriebsbedingte Belastungen durch das Vorhaben auf Wohngebiete (z.B. Lärmimmissionen) sind auf Grund der deutlich abgerückten Lage nicht zu erwarten. Für den Betrieb der Fa. Restle in Überlingen wurde durch einen externen Gefahrgutbeauftragten eine Unbedenklichkeitsbescheinigung vorgelegt (Schreiben vom 05.08.2013). Hierbei wurden die vier Gefahrenfälle Brand, Eingriff Unbefugter, Zusammenfließen von Stoffen und Austritt größerer Mengen betrachtet. Die rechtlichen Vorgaben für den Brandfall sind eingehalten. Um den Eintritt Unbefugter zu verhindern, wird das komplette Gelände eingezäunt und mit Kameras überwacht. Zudem werden Schilder angebracht ("Zutritt verboten"). Auch für die zuletzt genannten Fälle kann durch die getroffenen Vorkehrungen (z.B. Verwendung doppelwandiger Tanks mit Überfüllsicherung, Leckanzeige und unterschiedlichen Anschlussystemen; Ausbildung der Halle als Auffangwanne) der Eintritt eines Umweltschadens ausgeschlossen werden.

#### **1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 25.11.2013:**

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden,

ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

### 1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 25.11.2013:**

Bestandsaufnahme:

Der Bereich weist eine Hanglage mit einer Exposition in Richtung Osten auf und ist für die Nutzung von Sonnenenergie grundsätzlich geeignet.

Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" ist das Gebiet bis 200 m Tiefe hydrogeologisch günstig (Kategorie 1) und die Anlage von Erdwärmesonden aus hydrogeologischer Sicht ohne Einschränkungen erlaubt. Da es sich bei der genannten Karte um eine Übersichtsdarstellung handelt, kann hieraus jedoch keine abschließende Beurteilung über die Eignung des Standorts für die Erdwärmennutzung abgeleitet werden. Detaillierte Informationen sind dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (ISONG) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) zu entnehmen. Demnach wäre eine geothermische Nutzung mittels Erdwärmesonde am vorliegenden Standort effizient. Es sind jedoch Gasaustritte sowie artesisch gespanntes Grundwasser möglich. Gegen Gebühr kann ein prognostisches Bohrprofil beim LGRB bezogen werden.

Prognose bei Durchführung:

Das geplante Hauptgebäude wird in Längsrichtung entlang der Landesstraße orientiert. Insbesondere auf der südwestlichen Dachfläche bietet sich die Errichtung von Sonnenkollektoren (solarthermische oder Photovoltaikanlagen) an.

Die alternative Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

#### **1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 25.11.2013:**

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

#### **1.1.11 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 25.11.2013:**

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Etwa 600 m weiter südlich liegt die Teilfläche "Andelshofer Weiher" des FFH-Gebietes "Bodensee Hinterland bei Überlingen" (Nr. 8221-341). Diese ist von der Planung nicht betroffen.

Weitere Schutzgebiete/Biotop:

In der Umgebung befinden sich einige gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop, die von der Planung nicht betroffen sind ("Böschungshecken an der L 195 nördlich Sorgenhöfe" ca. 25 m westlich, "Feldgehölz nördlich Golfplatz Lugenhof" ca. 100 m nordwestlich, "Auenbach südöstlich Owingen I und II" ca. 500 m östlich). Im Bereich des o. g. FFH-Gebietes liegt auch eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes "Bodenseeufer" (Nr. 4.35.031, ca. 600 m südlich). Auf Grund der Entfernung ist auch sie von der Planung nicht betroffen.

Das nächste Wasserschutzgebiet (Überlingen-Hangwiesen) liegt etwa 800 m westlich des Plangebietes. Es ist von der Planung nicht berührt.



### 1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

#### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 25.11.2013:**

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben liegt Owingen im ländlichen Raum im engeren Sinne. In der Raumnutzungskarte ist der Bereich um Owingen als Regionaler Grünzug dargestellt. Da das Gewerbegebiet "Henkerberg VII" teilweise in den Regionalen Grünzug eingreift, wurde im Vorfeld zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 Landesplanungsgesetz durchgeführt. Dieses Verfahren wurde vom Regierungspräsidium unter einer Reihe von Maßgaben (z.B. Optimierung der landschaftlichen Einbindung; naturnahe Regenwasserbewirtschaftung; Minimierung der Eingriffe in den Boden z.B. durch Verwendung teilversiegelter Beläge, Bodenverwertungskonzept) positiv beschieden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan konkretisiert diese Maßgaben durch seine Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung. Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt diese Festsetzungen (z.B. zur Durchgrünung mittels Pflanzgeboten), so dass dem Regionalen Grünzug in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Flächennutzungsplan mit integrierten Darstellungen zur Landschaftsplanung (6. Änderung rechts-gültig mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 21.03.2012 am 14.04.2012):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen als gewerbliche Bauflächen in Planung (G) dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung einer Baufläche zur Errichtung eines Giesstechnik-Betriebes. Der Nutzungszweck "Giesstechnik" kann aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt.

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen empfiehlt für die Gewerbegebiets-Erweiterung "Henkerberg VII" auf Grund der exponierten Lage der Flächen eine sorgfältige landschaftsgemäße äußere Eingrünung sowie eine gute Durchgrünung.

## **2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

---

**2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Restle" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:**

**2.1.1 Planungs-/Baurecht:**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.07.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stadt Überlingen, SG Baurecht und Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:**

**Äußerung:**

Im Flächennutzungsplan ist derzeit eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die geplante Nutzung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Henkerberg VII" ist für den Bereich des Vorhabens ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Da der zu errichtende Betrieb von seiner Eigenart her nicht die Voraussetzungen des § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) erfüllt, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach dem Europarecht (EAG Bau) aufgestellt.

Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird insbesondere deshalb gewählt, da dort die Art der baulichen Nutzung konkret auf den Betrieb des Vorhabenträgers mit seinen besonderen Anforderungen zugeschnitten und abschließend festgesetzt werden kann. Insofern stellt sich die Frage der Atypik nicht, wie es bei einer Art der baulichen Nutzung aus dem Festsetzungskatalog der BauNVO der Fall wäre. Im Rahmen der Vorgaben der §§ 3 Abs. 1 u. 2 sowie 4 Abs. 1 u. 2 BauGB wird eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. So wird sichergestellt, dass die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt werden.

Als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde geschlossen, in dem weiter gehende Regelungen (z.B. bezüglich der Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und der Tragung der Planungs- und Erschließungskosten) getroffen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gewählten Vorgehensweise ein Restrisiko besteht, dass im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Restle" unüberwindbare Hindernisse auftauchen. In der Folge wäre das Vorhaben lediglich mit der niedrigeren Lagerkapazität der o.g. Gefahrenstoffe gemäß dem aktuellen Baugesuch (9 Tonnen) zulässig.

## 2.1.2 Erschließungsplanung:

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.07.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.07.2013 der Thüga Energienetze GmbH, Singen:**

Äußerung:

"Gerne teilen wir Ihnen mit, dass keine Einwände gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Restle" bestehen. Eine Erschließung der geplanten Gebäude mit Erdgas ist möglich."

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.07.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 16.07.2013 der EnBW Regional AG, Tuttlingen:**

Äußerung:

"Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben vorzubringen. Das neu entstehende Gewerbegebiet wird von uns derzeit elektrisch erschlossen. Die Firma "Restle" kann je nach Leistungsbedarf von uns niederspannungsseitig oder über eine kundeneigene Umspannstation versorgt werden. Wir bitten Sie, die Firma "Restle" darauf hinzuweisen, dass sie sich diesbezüglich frühzeitig mit uns in Verbindung setzt."

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.07.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 16.07.2013 der Stadtwerke am See, Überlingen:**

Äußerung:

"Wir bitten um die Beteiligung bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgung, um unserer W 1000-Verantwortung im Rahmen der Betriebsführung gerecht werden zu können."

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.07.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 17.07.2013 des Regierungspräsidiums Tübingen:**

Äußerung:

Fachliche Stellungnahme

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1 Art der Vorgabe

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 FStrG bzw. § 22 Abs. 1 StrG

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

So wie in § 9 Abs. 8 FStrG und in § 22 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan ein geringerer Abstand zugelassen werden. Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG bzw. § 22 Abs. 1 StrG ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 7 FStrG bzw. § 22 Abs. 6 StrG, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

3.1 Entlang der L 195 ist ein Anbauabstand vom befestigten äußeren Fahrbahnrand von 20 m einzuhalten. Die im Anbauverbot bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i.S. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), d. h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO 1990)."

### 2.1.3 Brandschutz:

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.07.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 08.07.2013 des Landratsamtes Bodenseekreis, Brand- und Katastrophenschutz:**

Stellungnahme:

#### I. Vorbeugender Brandschutz

Aus Sicht des Brandschutzes gibt es zu dem vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwendungen.

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutzvorschriften hingewiesen:

1) Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV Feuerwehrflächen) in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung.

2) DVGW-Arbeitsblatt W 405, in Verbindung mit § 2 (5) der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziffer 5 1 der Industriebauordnung (IndBauRL) sowie § 3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Die Feuerwehr Owingen verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug, auch die Feuerwehr Überlingen kann - aufgrund der Anfahrtszeit > 5 Minuten - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen der Menschenrettung zum Einsatz bringen. Da Schiebleitern mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und vor allem Rettungsarbeiten im Sinne des § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bebauungsplan grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen mit einer Oberkante Fertigfußboden > 7 m bzw. einer Rettungshöhe > 8 m. In solchen Fällen ist zwingend ein 2. baulicher Rettungsweg her-zustellen, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

Auflagen und Hinweise zur Baugenehmigung

Allgemeiner Hinweis:

Diese Stellungnahme befreit nicht von der Einholung der Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange, die von diesem Vorhaben berührt werden können. Die konkreten Anforderungen zu

den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften."

#### **2.1.4 Allgemeines zur Planung:**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.07.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.07.2013 des Landratsamtes Bodenseekreis, Naturschutzbehörde:**

Stellungnahme:

"Nach den vorgelegten Unterlagen sowie den bereits geführten Gesprächen soll der bestehende Bebauungsplan "Henkerberg VII" innerhalb der bestehenden Baufenster auf die Bedürfnisse der beiden Betriebe angepasst werden. Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die Planungen daher keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die im aktuellen Plan enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen übernommen werden. Im Umweltbericht kann u.E. weitestgehend auf die Ausführungen des aktuellen Plans zurückgegriffen werden. Diese sollten jedoch aus Gründen der Planklarheit in die Verfahrensunterlagen aufgenommen werden."



### 3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

---

#### 3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Firma "Restle" ist auf die Produktion von Furanharzen und Phenolharzen spezialisiert. In der geplanten Betriebsstätte sollen die o.g. Produkte, die durch die Mischung Furfurylalkohol mit weiteren Zusatzstoffen entstehen, hergestellt werden. Für den Betrieb sind ein Büro- und Verwaltungsgebäude sowie eine Produktions- und Lagerhalle erforderlich. In der Produktions- und Lagerhalle ist die Aufstellung von Lagertanks für die Zusatzstoffe und das Endprodukt aufgestellt vorgesehen. Ab einer Lagermenge von 10 Tonnen der o.g. Stoffe wird die Anlage gemäß des Anhanges 1 der 4. BIm-SchV immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig. Ab einer Lagermenge von 50 Tonnen fällt die Anlage unter den Anwendungsbereich der Störfallverordnung und wird zum Betriebsbereich. Der Bereich befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Henkerberg VII" der Gemeinde Owingen. Dort ist für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Ursprünglich war geplant, das Vorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes umzusetzen. Aufgrund der mittelfristig vorgesehen Lagerung von mehr als 10 Tonnen der genannten, immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Gefahrenstoffe entspricht der Betrieb nicht mehr dem Gebietscharakter eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, wie geplant, wären im Gewerbegebiet allgemein zulässig, nicht jedoch im Industriegebiet. Zusammenfassend wird deutlich, dass die Festsetzungsmöglichkeiten nach der BauNVO für den Betrieb der Firma "Restle" zu unflexibel sind. Um den Betrieb in seiner vollen Ausbaustufe (Lagerung von mehr als 10 Tonnen an Gefahrenstoffen) zu ermöglichen, wird daher in Absprache mit dem Landratsamt Bodenseekreis ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der den rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Bereich der Planung überlagert. Durch die Festsetzung einer auf die speziellen Erfordernisse des Betriebes zugeschnittenen Art der baulichen Nutzung ("Giess-technik") wird eine ungewollte Veränderung des Gebietscharakters des gesamten Gewerbegebietes vermieden, wie es im Falle der Festsetzung eines Industriegebietes u.U. geschehen würde. Dies ist möglich, da für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom Festsetzungs-katalog des § 9 BauGB und der BauNVO abweichende Nutzungen festgesetzt werden können. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Durchführungsvertrag und dem Bebauungsplan selbst. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird vom Vorhabenträger erstellt und beschreibt das konkrete Vorhaben im Detail. Diejenigen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse als auch die Gebäudehöhen des Vorhabens abbilden, werden Bestandteil der Satzung und somit rechtsverbindlich. Der Durchführungsvertrag regelt die Verwirklichung des Vorhabens. Er enthält u.a. Regelungen zur Kostenübernahme durch Vorhabenträger sowie eine verbindliche Frist, innerhalb derer das Vorhaben zu realisieren ist. Die Rechtswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Wesentlichen denen des Angebots-Bebauungsplanes gleichzusetzen. Im konkreten Fall des Vorhabens

der Firma "Restle" ermöglicht die Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, eine für den speziellen Fall der Firma "Restle" passende bauliche Nutzung festzusetzen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass das Vorhaben in der beantragten Form innerhalb eines festgelegten zeitlichen Rahmens realisiert wird. Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. den §§ 3 und 4 des BauGB werden die öffentlichen und privaten Belange beachtet. Da die Gemeinde die Errichtung des Betriebes auf Grund der positiven Effekte für die örtliche Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur ermöglichen möchte, erwächst ihr ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen, in dem sie einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, mit einer auf den Betrieb zugeschnittenen Art der baulichen Nutzung, aufstellt.

### **3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:**

Der Standort, an dem sich die Fa. Restle ansiedeln möchte, liegt innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes jüngerer Datums. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes wurden alternative Standorte geprüft. Daher ist für die vorliegende Überplanung keine erneute Standort-Alternativenprüfung erforderlich. Die Fa. Restle ist aus Sicht der Gemeinde ein Betrieb, der sich gut in das bereits erschlossene Gewerbegebiet einfügen würde. Das vorliegende Festsetzungskonzept orientiert sich zu weiten Teilen an dem des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Änderungen erfolgten insbesondere dort, wo es das geplante Bauvorhaben erforderlich machte (z.B. Art der baulichen Nutzung) oder wo es der Vereinfachung diente (z.B. Zusammenfassung der Pflanzlisten). Eine grundsätzlich andere Ausgestaltung der Planung (z.B. mehr unbebaute Freifläche auf dem Grundstück) ist auf Grund der betrieblichen Abläufe (z.B. Lkw-Umfahrung) nicht möglich.

#### **3.2.1 Standort-Wahl:**

---

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des an dieser Stelle bereits in Teilen auf Grund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Henkerberg VII" genehmigten Vorhabens der Firma "Restle" schafft, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Owingen geprüft.

### 3.2.2 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

---

Möglichkeiten der Festsetzung:

eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der BauNVO angelehnt. Als Nutzungszweck wird "Giesstechnik" festgesetzt. Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Es wurde eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet, die explizit an die für einen Giesstechnik-Betrieb, hier die Firma "Restle", erforderlichen Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen angepasst ist. Dies sind insbesondere Produktions- und Lagerräume, Räume für Waschanlagen, Geschäfts- und Büroräume, die der Verwaltung und zum Betrieb der Produktionsstätte dienen, Sozialräume (Umkleieräume, sonstige Aufenthaltsräume für das Personal), Dusch- WC,- und Reinigungsräume, Technikräume, Archive, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Be- und Entladeflächen. Zusätzlich sind 3 Geschäfts- und Büroräume, die der Ausübung freier Berufe dienen, zulässig. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf diejenigen Größen, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Der Wert der zulässigen Grundfläche orientiert sich an den Dimensionen des gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Bauvorhabens.

Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um die für das geplante Vorhaben notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein

Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungsmöglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße orientiert sich an der entsprechenden Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Henkerberg VII" für den Bereich der Planung und ist an die Erfordernisse gewerblicher Bauten angepasst.

Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes in Metern über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Sie ist auch für den Außenstehenden nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind auf die Umsetzung des geplanten Vorhabens abgestimmt. Sie sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (zulässige Grundfläche) geringfügig hinausgehen, um dem Bauherren etwas Flexibilität zu ermöglichen.

Um Nebenanlagen, Stellplätze und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zuzulassen, wird eine Festsetzung über bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Eventuell einzuhaltende Abstände zu anderen Einrichtungen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

verkehrsberuhigter Bereich, Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Das auszuweisende Baugebiet ist über eine Erschließungsstraße des umliegenden Gewerbegebietes "Henkerberg", welche in unmittelbarer Nähe in die Landes-Straße "L 195" mündet, hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Landes-Straße "L 195" besteht Anschluss an die Bundes-Straßen "B 31" und "B 31n". Hierüber ist auch eine Anbindung an das Bundes-Autobahnnetz gegeben.

Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Owingen, Gewerbegebiet" in ca. 5 Gehminuten Entfernung und den Regional-Bus der Linie 7378 in Richtung Owingen, Überlingen und Pfullendorf gegeben.

Unmittelbar westlich, im Anschluss an das Plangebiet, besteht längs der Landes-Straße ein Fuß- und Fahrradweg in Richtung Owingen/Überlingen.

Der erforderliche Mindestabstand baulicher Anlagen zur Landes-Straße "L 195" auf Grund des Bundesfernstraßengesetzes (§ 9 Abs. 1 FStrG) bzw. des Straßengesetzes für Baden-Württemberg (§ 22 Abs. 1 StrG) von 20,00 m wird durch Stellplätze im südwestlichen Bereich der Planung um ca. 8,50 m unterschritten. Hierzu hat das Regierungspräsidium Tübingen mit Schreiben vom 09.08.2013 (Aktenzeichen 45-23/3911.8-2013-109 Restle/Owingen/L 195) eine Ausnahmegenehmigung gem. § 22 Abs. 1 StrG erteilt. Zulässig sind Stellplätze gemäß den Eintragungen des Baugesuchsplanes M 1: 500 vom 25.03.2013. Des Weiteren sind Hofflächen, Zäune und Zufahrten im Bereich des Anbauverbotes zulässig.

Durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt wird sichergestellt, dass die Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die dafür vorgesehene Erschließungsstraße erfolgt.

.....  
(Herr Bürgermeister Wengert)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)  
(i.A. M. Rehmann)