

Begründung

Inhalt:

- 1.0 DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- 2.0 ANLASS DER PLANUNG
- 3.0 VERFAHREN NACH § 13A BAUGB
- 4.0 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN
 - 4.1 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN
 - 4.2 REGIONALPLAN
- 5.0 BESTAND / NUTZUNG
- 6.0 ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG
- 7.0 ERSCHLIESSUNG, STRASSENVERKEHR
- 8.0 VER- UND ENTSORGUNG
- 9.0 FLÄCHENBILANZ

1.0 Das Plangebiet -

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortslage der Gemeinde Owingen und umfasst ca. 0,498 ha mit den Grundstücken:

- | | |
|------------------------|---|
| Fl. St. Nr. 49 | - unbebaut (Abbruch erfolgt), |
| Fl. St. Nr. 49/1 | - unbebaut (Abbruch erfolgt), |
| Fl. St. Nr. 47 | - Zufahrt, Weg, |
| Fl. St. Nr. 48 | - Gemeinde-Bauhof |
| Fl. St. Nr. 46 (Teil) | - rückwärtige Freiflächen eines ehem. landwirtschaftl. Anwesens an der Hauptstraße, |
| Fl. St. Nr. 829 (Teil) | - Fußweg, |
| Fl. St. Nr. 158 (Teil) | - Freifläche des östlich angrenzenden Kindergartens. |

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden von eingeschossigen Wohnhäusern,
- im Westen von Wohnhäusern,
- im Osten von einem Kindergarten,
- im Süden von einem bebauten Grundstücken an der Hauptstraße und von der Hauptstraße.

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt i. M. auf ca. 533.00 m ü. NN.



Lageplan (ohne Maßstab)

2.0 Anlass der Planung

Die Gemeinde Owingen hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem beliebten Wohnort im Bodenseekreis entwickelt. Die landschaftlich reizvolle Lage, vorhandene Infrastruktureinrichtungen und die räumliche Nähe zu den Zentren der Bodenseeregion und Oberschwabens sorgen für eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken.

Das vor einigen Jahren in zwei Abschnitten entstandene Wohngebiet „Mehnewang“ ist mittlerweile fast vollständig bebaut, für das neu entwickelte Quartier ‚Bergösch‘ mit insgesamt 8 Bauplätzen gibt es zahlreiche Interessenten. Insgesamt ist die Gemeinde Owingen bemüht, Bauflächen im Rahmen kleinerer, überschaubarer Wohngebiete zur Verfügung zu stellen. Besonderer Wert wird dabei auf eine möglichst organische Siedlungsentwicklung gelegt, d. h. es werden bevorzugt Flächen entwickelt, die eine Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur darstellen. Im Rahmen des Modellprojektes ‚Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials‘ (MELAP) hat die Gemeinde Owingen zudem innerörtliche Flächen ermittelt, die für eine Bebauung geeignet sind und zur Stärkung des Ortskerns beitragen könnten. Eine Konkretisierung erfolgte im Rahmen der Gemeindeentwicklungsplanung, die 2012 abgeschlossen wurde. In diese Planung aufgenommen wurde auch der Gemeinde-Bauhof, der inmitten eines fast vollständig bebauten Wohngebietes liegt und an den einige Freiflächen angrenzen. Das Areal liegt in der Ortsmitte, alle Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Während die Lage in der ‚zweiten Reihe‘ eine bevorzugte, ruhige Wohnsituation darstellt, ist sie für den Bauhof eher ungünstig. Er soll daher in das neu erschlossene Gewerbegebiet ‚Henkerberg VII‘ verlagert werden. Ein mittlerweile unbebautes Grundstück an der Hauptstraße (Fl. St. Nr. 49) wird zur Neuordnung in das Plangebiet mit aufgenommen, ebenso ein östlich gelegener Geländestreifen des Kindergarten-Geländes, der als Freifläche nicht benötigt wird und so zur Abrundung des Gebiets beiträgt.



Luftbild (ohne Maßstab), Quelle google

3.0 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) *„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

1. *weniger als 20.000 m².....*
2. *20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....*

(2) *Im beschleunigten Verfahren*

1. *gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....*
3. *gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu; es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen - hier des Bauhof-Areals - und der Nachverdichtung durch die ortsbildverträgliche Bebauung von Freiflächen.

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche umfasst deutlich weniger als 20.000 m².

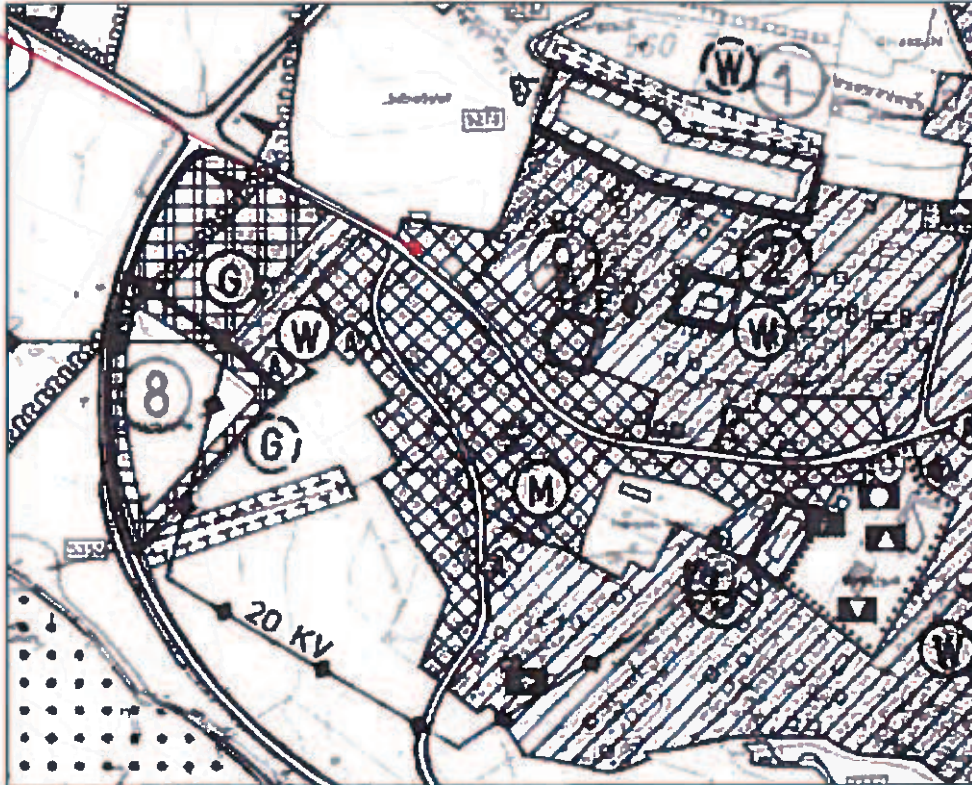
Das Plangebiet ist allseits von bebauten Flächen umgeben, die Erschließung kann problemlos über die Hauptstraße erfolgen.

Mit Ausnahme des früher als Garten genutzten Teils des Grundstücks Fl. St. Nr. 46 ist das Plangebiet fast vollständig überbaut bzw. befestigt, so dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan / Bestehende Planungen / Übergeordnete Planungen

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Im direkten Anschluss daran befinden sich Wohnbauflächen. Die Planung kann daher als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab).

4.1 Bestehender Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes 'Kohlerbreite – Hinter den Gärten II'. Es gilt die Nutzungsschablone Nr. 1:

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO,
- Zweigeschossigkeit,
- offene Bauweise,
- Grundflächenzahl 0,3,
- Geschossflächenzahl 0,6,
- Dachneigung 30 – 45°.

'Sonstige Gewerbebetriebe' gem. § 6 BauNVO sind ausgeschlossen.

Für die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke ist festgesetzt:

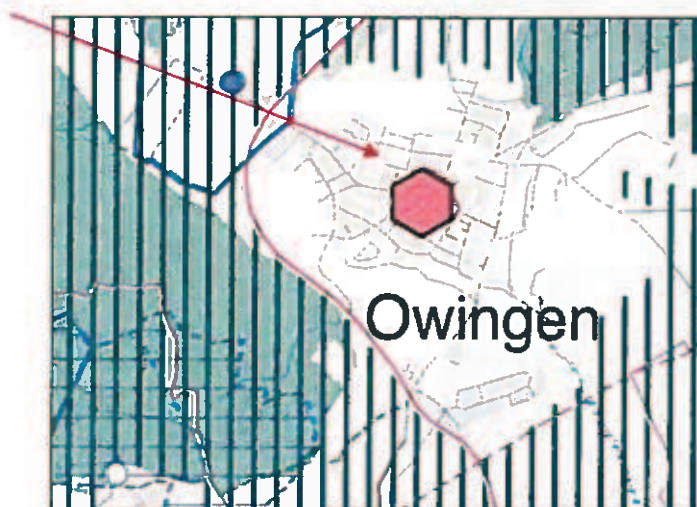
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,
- Eingeschossigkeit,
- Hausgruppen,
- Grundflächenzahl 0,4,
- Geschossflächenzahl 0,5,
- Dachneigung 35°.



Auszug aus dem Bebauungsplan 'Kohlerbreite – Hinter den Gärten' (ohne Maßstab)

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben enthält für das Plangebiet keine Festsetzungen.



Auszug aus dem Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

5. Bestand / Nutzung

Die Flächen im Plangebiet sind entweder bebaut oder - wie im Falle des Bauhof-Areals- weitgehend befestigt. Das Gebäude an der Hauptstraße wurde mittlerweile abgebrochen. Lediglich der rückwärtige Teil des Grundstücks Fl. St. Nr. 46 der früher als Garten genutzt wurde und ein schmaler Geländestreifen der Kindergarten-Freifläche sind nicht versiegelt.



Blick von der Hauptstraße
in das Plangebiet vor Abbruch
der Gebäude



Das Areal des Gemeinde- Bauhofes,
im Hintergrund die bestehende
Wohnbebauung mit Hausgruppen



Blick von Norden

6.0 Ziele und Inhalte der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur entlang der Hauptstraße mit kräftigen Baukörpern und die Ausweisung von Bauflächen für Einzelhäuser in der zweiten Reihe. Sie bilden den Übergang von der Bebauung im Ortskern zum Wohngebiet 'Kohlerbreite – Hinter den Gärten'.

Es werden ausgewiesen:

- **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO
Dabei sollen die im § 4 (2) Nr. 2. genannten Nutzungen – der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe – zulässig sein, weil sie in den Ortskern passen.
Im Gegensatz hierzu sind die in § 4 (3) Nr. 1., 2., 3. + 4 genannten Ausnahmen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – nicht zulässig, da diese dem vorhandenen und angestrebten Gebietscharakter deutlich widersprechen würden. Diese betrifft insbesondere die direkte Nachbarschaft zum Wohngebiet 'Kohlerbreite – Hinter den Gärten'.
- **Maß der baulichen Nutzung** gem. § 16 BauNVO
- **Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**
orientieren sich am Bestand und an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes 'Kohlerbreite – Hinter den Gärten II'
- **Zahl der Vollgeschosse**
die zweigeschossige Bauweise entspricht der Siedlungsstruktur im Ortskern.
- **Maximale Gebäudehöhe**
die maximale Gebäudehöhe von 11,50 m an der Hauptstraße fügt sich in die bestehende Bebauung ein. Sie ist im rückwärtigen Bereich auf max. 8,50 m reduziert und bildet so den Übergang zur bestehenden Wohnbebauung. Gleichzeitig lässt sie jedoch die zweigeschossige Bebauung zu.
- **Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22, 23 BauNVO
Es sind in Anlehnung an die Bebauung entlang der Hauptstraße Einzelhäuser zulässig
- **Zahl der Wohneinheiten** gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden im rückwärtigen Bereich des Plangebietes je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zugelassen. Damit werden Wohnformen wie z.B. Mehrgenerationenwohnen möglich, ohne jedoch die Gebietsstruktur mit einer Vielzahl kleiner Wohneinheiten zu belasten.

- **Stellung der baulichen Anlagen**
Die Stellung der Gebäude ist so gewählt, dass sie sich in den Bestand einfügt. Durch die Giebelstellung der zweiten Reihe bleiben für die nördlich angrenzende Wohnbebauung Durchblicke gewahrt.
- **Höhenlage der Gebäude**
Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe von 533.50 m ü. NN liegt im Mittel ca. 0,50 m über dem gewachsenen Gelände. Die Anschlüsse der privaten Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen können so problemlos hergestellt werden, größere Geländeänderungen sind nicht erforderlich.
- **Stellplätze, Garagen und Carports**
sind innerhalb der Baufenster und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Damit werden ruhige Freibereiche ohne derartige Anlagen gesichert. Grundsätzlich gilt, dass im Bebauungsplangebiet Abstellplätze für Wohnwagen, Wohnmobile und Kielboote ab einer Höhe von 2 m nicht zulässig sind, weil derartige Objekte zu einer Beeinträchtigung des Siedlungsbildes führen würden. Eine Ausnahme stellt das Grundstück Fl. St. Nr. 49/1 dar. Hier soll das Abstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen zulässig sein, weil das Grundstück eine ausreichende Größe aufweist und so auch entsprechende Abstände zur benachbarten Bebauung eingehalten werden können.
- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Für die Erschließung des Grundstücks Fl. St. Nr. 49/1 wird ein geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das benachbarte Grundstück Fl. St. Nr. 49 erforderlich. Es ist im Rechtsplan dargestellt.
- **Pflanzung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
Auf den privaten Baugrundstücken sind Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Sie sollen einen Beitrag zur Durchgrünung des Wohngebietes leisten. Zusätzlich zu diesen Pflanzgeboten ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Baum zu pflanzen.
- **Regenwasserbewirtschaftung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu sammeln. Die entsprechenden Flächen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen. Alternativ können abwirtschaftbare Retentionsraumzisternen eingebaut werden.

Das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz umfasst lediglich einen Mischwasserkanal. Der Bau eines zusätzlichen Regenwasser-sammlers ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Erforderliche Notüberläufe können deshalb an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.



Rechtsplan Entwurf, ohne Maßstab

- **Örtliche Bauvorschriften**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese beziehen sich insbesondere auf die Verwendung der Fassaden- und Dachmaterialien sowie die Dachform und Dachaufbauten. Hier sind grelle, glänzende und reflektierende Farben und Materialien zugunsten eines harmonischen Ortsbildes nicht zulässig.

Beschränkungen gelten auch für Freileitungen und Werbeanlagen, um Beeinträchtigungen für das Ortsbild und die Nachbarschaft sowie Störungen der Umwelt zu verhindern.

Neu aufgenommen wurde die Pflicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit zur Größe der Wohneinheiten. Für Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von mehr als 60 m² müssen zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Wohnungen dieser Größe werden in der Regel von Familien bewohnt. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Öffentliche Fahrzeug-Abstellmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung gibt es nicht. Mit diesen Bauvorschriften wird die Stellplatzsatzung der Gemeinde Owingen vom 25.02.1997 für den vorliegenden Geltungsbereich außer Kraft gesetzt.

7.0 Erschließung, Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Hauptstraße über eine kleine Stichstraße, die in einer müllfahrzeug-tauglichen Wendeanlage mündet. Von dort erschließt ein weiterer Anliegerweg den rückwärtigen Bereich. Ein jetzt schon bestehender öffentlicher Fußweg, der entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft, bleibt erhalten und stellt eine kurze Wegeverbindung von der Hauptstraße im Ortskern zum Wohngebiet 'Kohlerbreite – Hinter den Gärten' dar.

8.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bereits vorhandene, ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz, das in der Hauptstraße verlegt ist.

9.0 Flächenbilanz

In der vorliegenden Planung werden ausgewiesen:

• Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.281 m ²	86 %
• Verkehrsflächen:		
Anliegerstraße	701 m ²	14 %
Plangebiet gesamt:	4.982 m ²	100 %

Owingen, den 16. Juni 2015





H. Wengert, Bürgermeister