Begründung

Inhalt:

1.0 DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.0 ANLASS DER PLANUNG

3.0 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 REGIONALPLAN

4.0 BESTAND / NUTZUNG

4.1 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN / BIOTOPVERBUND

4.2 GEWÄSSERNETZ/ ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN

4.3 GEOTECHNIK

5.0 ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG

6.0 VER- UND ENTSORGUNG

7.0 UMWELTAUSWIRKUNGEN / GESCHÜTZTE ARTEN

8.0 FLÄCHENBILANZ

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Owingen und umfasst das Grundstück Flst-Nr. 129, das als Garten und Obstwiese genutzt wird.

Der ca. 0,1 ha große Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden von der Wohnbebauung an der nördlich verlaufenden Hauptstraße / L205,
- im Osten von der Bachaue des Gewässers NN-EN 4 und einer angrenzenden Wiesenfläche,
- im Süden von Wiesenflächen und der Bachaue des Ortsbachs sowie der Friedhofstraße,
- im Westen von einem an der Friedhofstraße gelegenen, bebauten Grundstück.

Das Gelände weist eine leichte südexponierte Hanglage auf und steigt von ca. 527 m ü. NN im Süden auf bis zu 529 m ü. NN im Norden.

Lageplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

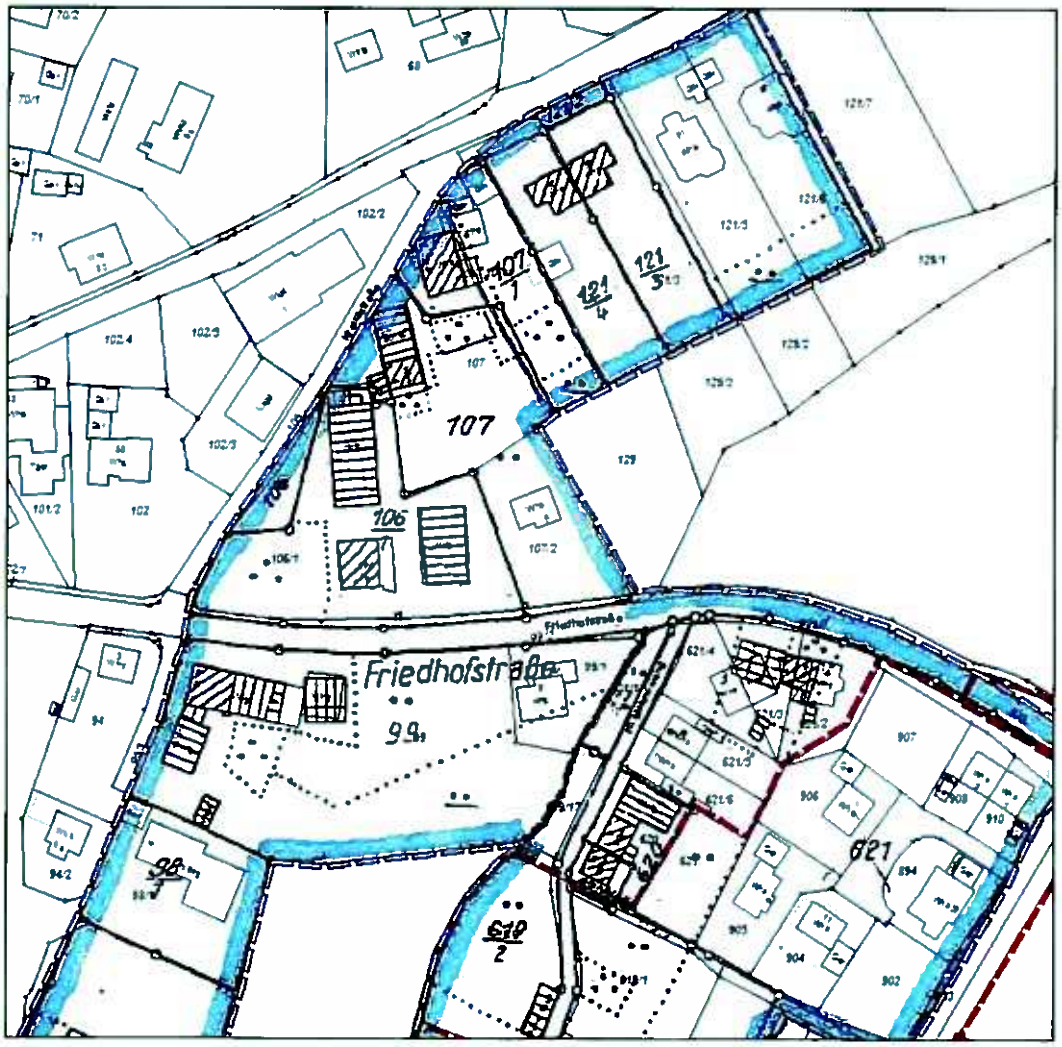
2.0 Anlass der Planung

Die Gemeinde Owingen verzeichnet nach wie vor eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Sie bildet zusammen mit der Stadt Überlingen einen Siedlungsschwerpunkt in der nördlichen Bodenseeregion. Schwerpunkt der baulichen Entwicklung ist das Wohnquartier `Mehnewang´, das auf der Grundlage einer Gesamtkonzeption in mehreren Abschnitten entwickelt wurde. Die ersten zwei Abschnitte sind mittlerweile nahezu vollständig bebaut, im dritten Abschnitt wurden die Erschließungsarbeiten fertiggestellt. Ein großer Teil der zur Verfügung stehenden 34 Baugrundstücke wurde zwischenzeitlich vergeben, bei den künftigen Eigentümern handelt es sich überwiegend um jüngere Familien, die entweder aus Owingen kommen oder sich dauerhaft in der Gemeinde ansiedeln wollen.

Darüber hinaus bemüht sich die Gemeinde Owingen seit Jahren um die Entwicklung innerörtlicher Potentiale in Form von Baulücken, Abbruchgrundstücken o. ä. zu finden. Obwohl sich dies aufgrund der Eigentumsverhältnisse häufig schwierig und langwierig gestaltet, ist es gelungen, mehrere kleinere Bauflächen auszuweisen. So entstand im Jahr 2015 auf dem Areal des ehemaligen Gemeinde-Bauhofes das Wohnquartier `Beim Forsthaus´. Durch eine Teiländerung des rechtsgültigen Bebauungsplanes `Priel-Nikolauskapelle´ entstanden in zentraler Lage zwei weitere Baugrundstücke.

Das vorliegende Plangebiet wurde ebenfalls, wie mehrere andere im Ortskern oder am unmittelbaren Ortsrand gelegenen Flächen, auf seine Eignung für die Innentwicklung untersucht. Es liegt außerhalb der bestehenden Abrundungssatzung für den Innenbereich von Owingen. Warum es nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen wurde, ist heute nicht mehr nachvollziehbar. Städtebauliche Gründe scheinen offensichtlich nicht vorgelegen zu haben, weil die Satzung in diesem Gebiet die Ortslage nicht `abrundet´, sondern der Außenbereich spornartig in die Ortslage hineinragt. Möglicherweise waren die damals nicht bekannten Eigenschaften des Baugrunds die Ursache für die Abgrenzung der Satzung. Mittlerweile konnte die Gemeinde das Grundstück erwerben und beauftragte eine geotechnische Stellungnahme, nach der das Grundstück mit einem vertretbaren wirtschaftlichen Aufwand bebaubar ist. Da es unmittelbar an die bebaute Ortslage anschließt, die Erschließung über die Friedhofstraße problemlos möglich ist und ökologische Belange durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt werden können soll es im Rahmen eines Bebauungsplanes gem. § 13a/13b BauGB als Baugrundstück ausgewiesen werden.

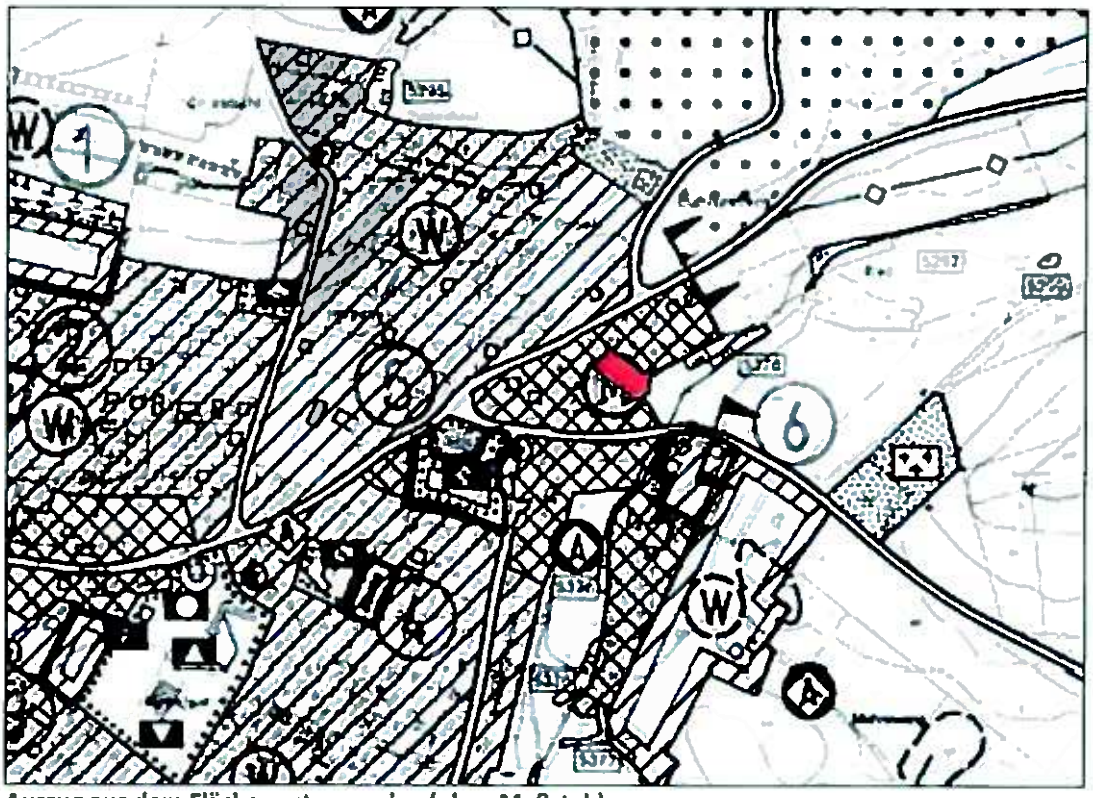
Luftbild (ohne Maßstab), Quelle LUBW



Ausschnitt aus der Abrundungssatzung für den Innenbereich Owingen

3.0 Vorbereitende Bauleitplanung / Einordnung in den Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

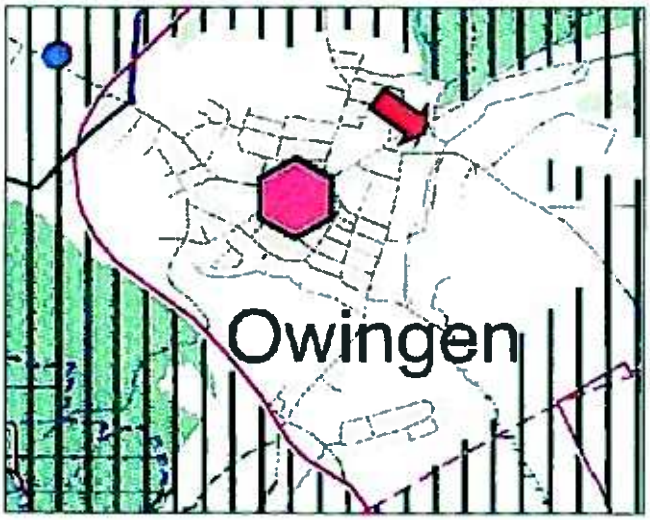
Das Plangebiet grenzt im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen an gemischte Bauflächen an und liegt im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan wird bei nächster Gelegenheit im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben enthält für das Plangebiet und sein direktes Umfeld keine Festsetzungen. Der nördlich dargestellte regionale Grünzug weist einen deutlichen Abstand auf.



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

3.2 Verfahren nach § 13a und § 13b 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."

Gem. § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne § 13a (1) Nr. 2. von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an, die Erschließung kann problemlos über die Friedhofstraße erfolgen.

Erheblichen Umweltauswirkungen sind aufgrund der geringen Größe des Gebietes, der zurückhaltenden Bebauung mit nur einem nicht zu erwarten, sie beschränken sich auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung und den Verlust der Wiesenfläche sowie einzelner Obstgehölze. Der südöstlich des Plangebietes verlaufende Ortsbach ist von der Planung nicht berührt.

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

4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit extensiv als Wiese / Gartenland genutzt.

Am westlichen Rand stehen einige Obst-Hoch- und Halbstämme.

Der östliche Rand wird von einem stattlichen Gehölzbestand geprägt. Er umfasst neben Weiden (Salix ssp) und Haselnuss (Corylus avellana) auch einzelne Obstgehölze.

Im nördlichen Drittel des Grundstücks verläuft ein kleines Nebengewässer des Ortsbachs innerhalb eines Hochstaudensaums (Mädesüß - Filipendula ulmaria).

Blick von der Friedhofstraße in das Plangebiet

Blick von Süden, links Obst-Hoch- und Halbstämme, rechts ein dichter Gehölzbestand

Nebengewässer mit Hochstaudensaum

Blick von Norden über das Plangebiet in Richtung der Friedhofstraße

Der südöstlich des Plangebietes verlaufende Ortsbach

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien / Biotopverbund

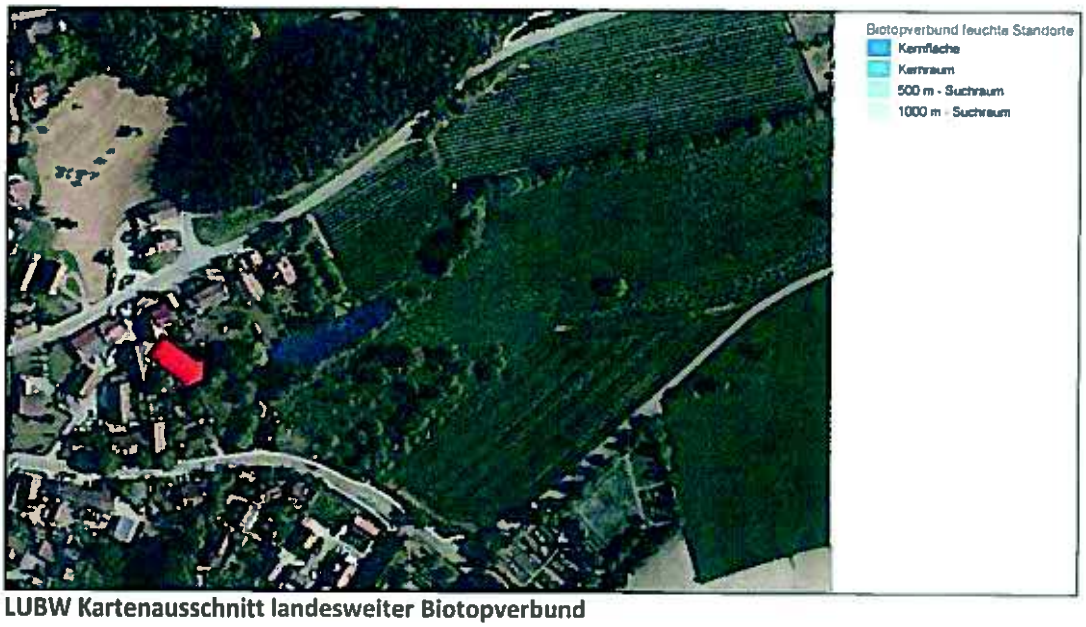
Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Biotope ausgewiesen. Nördlich erstreckt sich das Biotop Nr. 181214355378 – `kleine Nasswiese westlich Owingen´.

Der Gehölzbestand entlang des südwestlich des Plangebietes verlaufenden Ortsbachs stellt die Verbindung zwischen diesem Biotop und dem südlich der Friedhofstraße verlaufenden Biotop Nr. 181214355376 – `Oberlauf des Auenbachs am östlichen Ortsrand von Owingen´ dar.

Schutzgebiete

Biotopkartierung, Quelle LUBW

Das Biotop Nr. 181214355378 – `kleine Nasswiese westlich Owingen´ ist im Fachplan Biotopverbund als Kernfläche für feuchte Standorte und als Kernraum für mittlere Standorte dargestellt.



LUBW Kartenausschnitt landesweiter Biotopverbund

4.2 Gewässernetz/ Überflutungsflächen

Südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verläuft der Ortsbach. Im nördlichen Drittel des Plangebietes quert ein kleines Nebengewässer in West-Ost-Richtung.

Gewässerkartierung, Quelle LUBW

Die südöstlich des Plangebietes am Ortsbach gelegenen Flächen sind von den Überflutungsflächen des HQ 100 und des HQ Extrem betroffen. Innerhalb der HQ-100-Flächen ist die Ausweisung neuer Baugebiete gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich deshalb an der Abgrenzung des HQ 100. Lediglich die Zufahrt von der Friedhofstraße liegt innerhalb dieses Bereichs. Dort besteht bereits ein eingetragenes Überfahrtsrecht zugunsten der Gemeinde Owingen, weshalb dieser Bereich nach Rücksprache mit dem Landratsamt Bodenseekreis / Amt für Wasser- und Bodenschutz durchaus als Zufahrt genutzt werden kann. Diese Zufahrt ist bereits vorhanden und gem. Pkt. 6.0 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Pkt. 4.0 der örtlichen Bauvorschriften nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Darüber hinaus ist der Bereich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

Überflutungsflächen, Quelle LUBW

4.3 Geotechnik

Vom Büro Kempfert + Partner GmbH, Konstanz, wurde für das Plangebiet eine geotechnische Stellungnahme erarbeitet. Die Baugrunderkundung erfolgte auf der Grundlage von vier Baggerschürfen, einer Kleinbohrung und zwei Rammsondierungen. Die vorgefundene Baugrundschichtung ist in der nachstehenden Tabelle aufgeführt:

Auf Grundlage der Baugrunderkundung ergibt sich zusammenfassend folgende Baugrundschichtung (Baugrundmodell) unter dem Oberboden:

Tabelle 1. Zusammengefasste Baugrundschichtung

Hauptschicht	Beschreibung	Tiefenlage	Bautechnische Eigenschaften
Auffüllungen	Inhomogene Böden mit Fremdbestandteilen und Bauschutt (Ziegel)	bis in Tiefen zwischen ca. 0,6 bis 1,2 m unter Gelände	inhomogen und zur Gründung nicht geeignet
Schwemmsand	Sand teilweise organischen Anteilen	bis in Tiefen von ca. 1,4 m bis 1,7 m unter Gelände	mäßig tragfähig, setzungswillig, zur Gründung ungeeignet
Torf und Schluff	Torf und weiche Schluffschichten, teilweise auch Sandschichten in Wechsellagerung	bis in Tiefen von ca. 2,8 m bis 4,5 m unter Gelände	nicht tragfähig, stark setzungswillig, zur Gründung ungeeignet
Kalktuff	Kalktuff mit kiesigen, sandigen Anteilen	Unterkante nicht erkundet	tragfähig und mittel bis gering setzungswillig, zur Gründung geeignet
Sand	Sand mit Anteilen an Kies und Schluff	Unterkante nicht erkundet	tragfähig und mittel bis gering setzungswillig, zur Gründung geeignet

In den Baggerschürfen wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 2,9 und 4,5 m unter Gelände und in einer Bohrsondierung (BS 2) ein Grundwasserstand von 0,6 m u. GOK angetroffen.

In der geotechnischen Stellungnahme sind allgemeine Empfehlungen und Hinweise zur Bauwerksgründung – sowohl für nicht unterkellerte wie auch unterkellerte Gebäude - enthalten. Demnach ist die Wechselschichtung Torf und Schluff nur sehr gering tragfähig und sehr setzungsempfindlich. Erst die ab Tiefen von 3 und 4,5 m unter Gelände anstehenden Schichten Kalktuff und Sand sind zur Gründung geeignet.

Die gesamte geotechnische Stellungnahme ist dem Textteil des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

Auszüge aus: Geotechnische Stellungnahme zur Bebauung Fl. St. Nr. 129, Friedhofstraße, Owingen (06.10.2016, Kempfert + Partner GmbH, Konstanz)

5.0 Ziele und Inhalte der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Ausweisung eines Baugrundstücks für ein ein- bis zweigeschossiges Einzelhaus und die Sicherung einer entsprechenden Freiraumstruktur in Form der erforderlichen Gewässerrandstreifen entlang des Nebengewässers des Ortsbachs. Die Lage des Baufensters ist aufgrund des Gewässerrandstreifens und der Überflutungsflächen weitgehend vorgegeben.

Die Bauflächen im Plangebiet werden ausgewiesen als:

- **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 – nicht zulässig sein, weil diese Nutzungen durch Liefer- und Kundenverkehr zu einer erhöhten Anzahl von Ein- und Ausfahrten in die Friedhofstraße führen würde, die an dieser Stelle aufgrund des dichten Bewuchses entlang des Ortsbachs nur begrenzt übersichtlich ist. Die Anlage der voraussichtlich erforderlichen Stellplätze ginge mit großer Wahrscheinlichkeit zu Lasten der ausgewiesenen privaten Grünflächen / Gewässerrandstreifen.

  Aus den vorgenannten Gründen sind die in § 4 (3) Nr. 1., 2., 3. + 4 genannten Ausnahmen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – ebenfalls nicht zulässig.

Im Bebauungsplan werden zudem ausgewiesen:

- **Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

  unterschreiten das gem. BauNVO zulässige Maß geringfügig zugunsten einer großzügigen Freiraumstruktur. Sie lassen jedoch eine flexible Grundrissgestaltung und bis zu zwei familiengerechte Wohneinheiten zu. Gleichzeitig werden die erforderlichen Garagen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen ermöglicht.

- **Zahl der Vollgeschosse**

  Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise. Das nähere Umfeld des Plangebietes ist von kräftigen zweigeschossigen Gebäuden geprägt, so dass sich diese Bauweise städtebaulich einfügt.

- **Maximale Gebäudehöhe**

  Die maximale Gebäudehöhe ist in m ü. NN festgesetzt und ermöglicht in Abhängigkeit von der Dachneigung die bis zu zweigeschossige Bauweise.

- **Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**
  gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22, 23 BauNVO

  Aufgrund des eng begrenzten Baufensters ist ein Einzelhaus zulässig.

- **Zahl der Wohneinheiten** gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

  Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zugelassen. Damit werden Wohnformen wie z.B. Mehrgenerationenwohnen möglich, ohne jedoch das Baugrundstück mit einer Vielzahl kleiner Wohneinheiten zu belasten.

- **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

  Die innerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ 100 gelegene Grundstückszufahrt ist im zeichnerischen Teil als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Damit wird die Überbaubarkeit durch Nebenanlagen u. ä. ausgeschlossen.

- **Stellung der baulichen Anlagen**

  Das Baufenster Gebäude weist eine Südost-Orientierung auf. Diese Ausrichtung ermöglicht gleichzeitig die Passiv-Bauweise mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand.

- **Höhenlage der Gebäude**

  Für das Baufenster ist eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Rohfußboden) festgesetzt, die sich an der vorhandenen Topographie orientiert.

- **Stellplätze, Garagen und Carports**

  Sie sind, ebenso wie Nebenanlagen, innerhalb des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes, nicht jedoch auf den privaten Grünflächen, zulässig. Die Anlage dieser Einrichtungen ist damit auf das unmittelbare Hausumfeld begrenzt, die Gewässerrandstreifen bleiben frei von Einbauten und befestigten Flächen.

- **Pflanzung von Bäumen** gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

  Als Ersatz für die entfallenden Obstgehölze ist auf den privaten Baugrundstücken je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

- **Regenwasserbewirtschaftung** gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

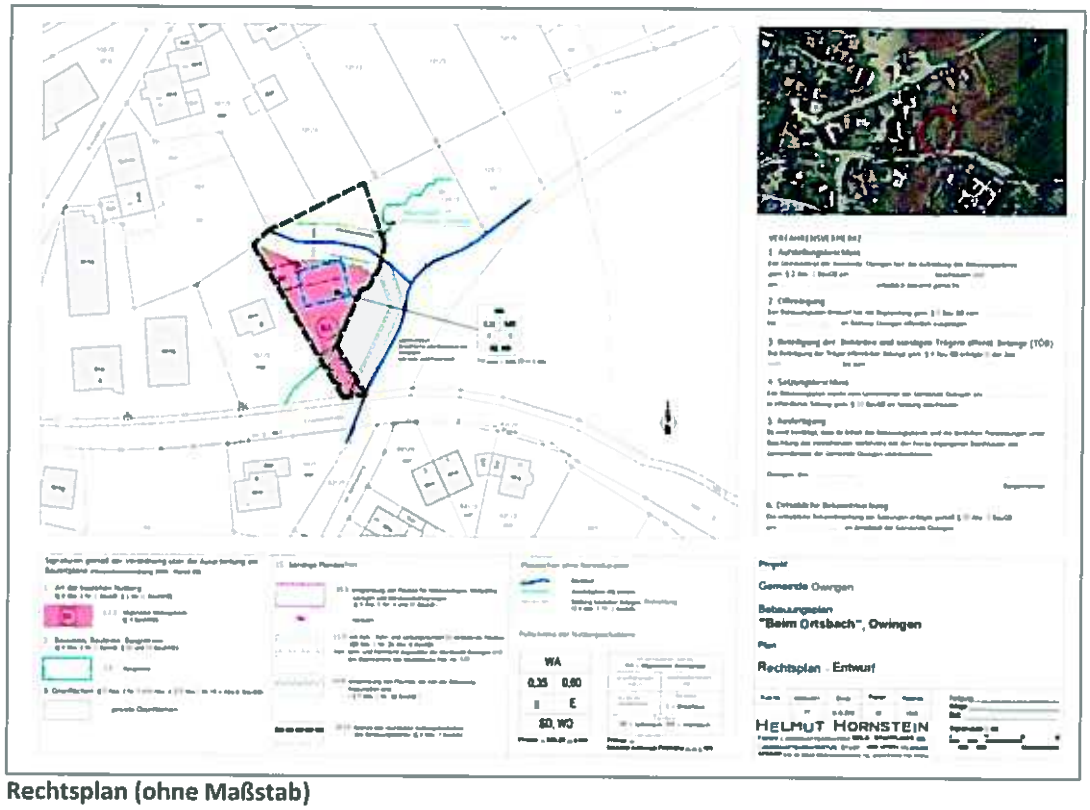
  Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu sammeln oder in abwirtschaftbare Retentionsraumzisternen einzuleiten Für die erforderlichen Flächen oder Einrichtungen ist ein Mindest-Rückhaltevolumen von 3,00 m³ je 100 m² angeschossener Fläche nachzuweisen. Erforderliche Notüberläufe können an die beiden vorhandenen Oberflächengewässer angeschlossen werden.

- **Insektenfreundliche Außenbeleuchtung** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

  Zugunsten der heimischen Insektenwelt muss die Außenbeleuchtung ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).

- **Geh- und Fahrrechte** gem.§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

  Im Süden des Plangebietes ist ein Geh- und Fahrrecht ausgewiesen. Es ist Teil eines bestehenden, entlang des Ortsbachs verlaufenden Geh- und Fahrrechts, das der Pflege des Gewässers und dem Zugang zum angrenzenden Grundstück Fl. St. Nr. 129/3 dient.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

- **Örtliche Bauvorschriften**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Mit Rücksicht auf das gewachsene Siedlungsbild werden die zulässigen Dachformen auf Sattel- und Walmdächer beschränkt. Pult- und Flachdächer würden sich nicht in die vorhandene Struktur einfügen. Auch die zulässigen Gauben sind zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft auf Schleppgauben, Flachdach- / Kastengauben, Giebel-, / giebelständige Gauben mit Satteldach sowie Wiederkehre und Zwerchgiebel begrenzt, mit der Maßgabe, dass jede Dachseite nur eine Gaubenart aufweisen darf und diese einen Mindestabstand zum seitlichen Ortgang und zum First aufweisen müssen.

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

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten 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. Das Abstellen von Fahrzeugen entlang der Friedhofstraße ist aus Gründen der

Verkehrssicherheit nicht möglich. Andere Abstellmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung gibt es nicht.

6.0 Ver- und Entsorgung

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

7.0 Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind für die einzelnen Schutzgüter wie folgt zu bewerten:

Landschaftsbild

Das Plangebiet wird vom stattlichen Gehölzbestand entlang des Ortsbachs geprägt, hinter dem das neue Gebäude von Osten her praktisch nicht in Erscheinung tritt. Im Westen prägen stattliche, zweigeschossige Gebäude die Siedlungsstruktur; in die sich die Neubebauung einfügen wird. Der zu erwartende Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist damit unerheblich.

Boden

Für das Schutzgut Boden sind Eingriffe durch die Neubebauung und die damit verbundene Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen verbunden. Damit gehen Bodenfunktionen verloren. Für die Berechnung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ist das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet maßgebend. Dessen Größe beträgt 507 m². Die zulässige Bebauung / Flächenbefestigung stellt sich damit wie folgt dar: 507 m² x 0,35 = 177 m² zuzüglich maximal 50 % für Stellplätze, Nebenanlagen = gesamt 266 m². Dies sind maximal 28 % des Plangebietes, wobei Stellplätze und Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, d. h. Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

Wasser

Die vorhandenen Oberflächengewässer bleiben von der Planung unberührt, es werden Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Anfallendes Niederschlagswasser wird zurückgehalten und versickert bzw. in eines der Oberflächengewässer eingeleitet (Notüberlauf). Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist nicht erheblich.

Klima / Luft

Der durch die überbauten bzw. befestigten Flächen entstehenden Abstrahlungshitze und der Reduzierung der Luftfeuchtigkeit stehen die dicht bewachsene Aue des Ortsbachs und private Grünflächen gegenüber. Sie wirken weiterhin klimaregulierend. Mit einem wesentlich erhöhten Aufkommen von Schadstoffemissionen ist aufgrund der zurückhaltenden Bebauung nicht zu rechnen.

Entlang der Friedhofstraße besteht eine Vorbelastung, der Gehölzbestand entlang des Ortsbachs wirkt als Filter. Der Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft ist nicht erheblich.

Flora / Fauna /geschützte Arten

Das Plangebiet ist Teil eines vielfältigen Mosaiks aus offenen Wiesenflächen, Obstgehölzen, dicht bewachsener Bachaue und Hochstaudensäumen, und ist damit Brut- und Nahrungshabitat für zahlreiche Vogelarten, Insekten und Kleinsäuger. Die Bachaue des Ortsbachs stellt darüber hinaus eine potentielle Leitstruktur für Fledermäuse dar. Sie liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und ist von der Planung nicht betroffen. Die Ausweisung der Baufläche führt zum Verlust einiger Obstgehölze und eines Teils der Wiesenfläche. Gleichzeitig werden private Grünflächen festgesetzt. Damit blebleiben wesentliche Funktionen des Plangebietes erhalten, der Ausgleich für die entfallenden Strukturen erfolgt über Pflanzgebote für Bäume. Darüber hinaus bietet sein direktes Umfeld weiterhin vielfältige Lebensräume (Gehölzbestände, Nasswiese, Einzelbäume, Hausgärten u. a.). Zugunsten der Avifauna wird festgesetzt, dass erforderliche Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. NatSchG durchgeführt werden dürfen. Zum Schutz der Insektenwelt sind für die Außenbeleuchtung nur insektenverträgliche Beleuchtungseinrichtungen zulässig.

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

Mensch / Naherholung

Das Plangebiet wirkt als Teil des `grünen´ Ortsrandes von Owingen und bleibt durch das zurückgesetzte Baufenster und die zurückhaltende Bebauung so erhalten. Die Erlebniswirkung der Landschaft wird damit nicht beeinträchtig, Wegebeziehungen sind von der Planung nicht betroffen.

Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt außerhalb von Sichtbeziehungen zu Kulturdenkmälern. Die Fläche wird auch künftig größtenteils als Wiese und / oder Garten genutzt. Landwirtschaftliche Nutzungen sind von der Planung nicht betroffen.

8.0 Flächenbilanz

In der vorliegenden Planung werden ausgewiesen:

• Allgemeines Wohngebiet (WA)	507 m²	52 %
• Private Grünflächen	459 m²	48 %
Plangebiet gesamt:	966 m²	100 %

Owingen, den 16.10.2018

H. Wengert

H. Wengert, Bürgermeister

Gemeinde Owingen · Bodenseekreis ·