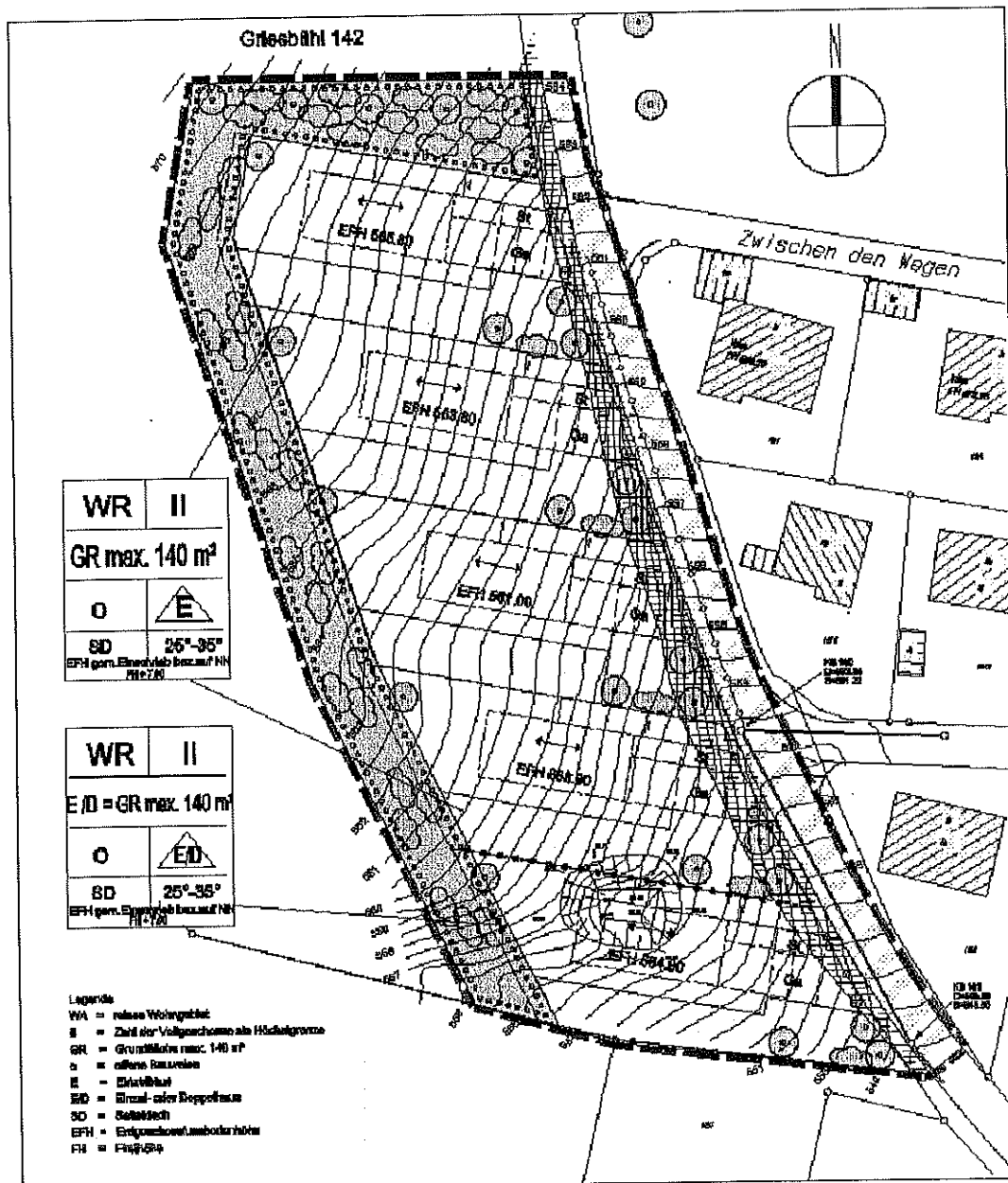


# Begründung zum Bebauungsplan „Griesbühl“ Gemeinde Owingen, Bodenseekreis.



bohm.architekten  
Gunzoweg 2  
88662 Überlingen

Telefon 07551.309982  
Telefax 07551.309984

## Inhaltsübersicht

1. Abgrenzung des Planungsgebietes
2. Übergeordnete Planung und Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse
3. Erfordernis der Planung
4. Planungskonzept
  - 4.1 Städtebauliches Konzept
  - 4.2 Planungsrechtlichen Festsetzungen und deren Begründung
5. Auswirkungen der Planung
  - 5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichregelung
  - 5.2 Erschließung
  - 5.3 Ver- und Entsorgung
6. Flächenbilanz/Statistik
7. Kosten
8. Unterschriften

Anhang: Übersichtsplan M.1:1000 mit Kartierung der Maßnahmen zu 5.1.

## **Begründung**

entsprechend § 9 Abs. 8 BauGB, zum Bebauungsplan „Griesbühl“ der Gemeinde Owingen, Bodenseekreis

### **1. Abgrenzung des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet umfasst ca. 0,44 ha. auf dem Flst. Nr. 142 und liegt westlich des Gemeindeweges „Kapellenweg“ und grenzt nördlich und westlich an die Landwirtschaftsfläche des Hohreutehofs. Südlich schließt es an die Wohnhäuser „Zwischen den Wegen“ an.

Das Gelände fällt von Nord nach Süd von ca. 569 m ü.N.N. auf 550 m ü.N.N.

Die Fläche zur Anlage der Ausgleichmaßnahmen (Ziffer 5.) auf Flurstück 133 liegt außerhalb des Planungsgebietes und befindet sich im Eigentum der Vorhabensträger.

### **2. Übergeordnete Planung und Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse**

Aus der Regionalplanung bestehen keine Einschränkungen für diese Fläche.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist das Baugebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Eine Teiländerung des FNP erfolgt im Parallelverfahren

Aufgrund der geringen Größe der geplanten Wohnbaufläche und der bereits vorhandenen Erschließungsstraße bleiben bei der vorgesehenen Teiländerung das Grundkonzept des FNP und seine Steuerungsfunktion für die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gesamtgemeinde unberührt. Die Raumordnungsbehörde erhebt keine Bedenken.

### **3. Grund der Planaufstellung**

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Owingen an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße und wurde bereits in den 1970er Jahren für eine Erweiterung der beidseitigen Wohnbebauung und Nutzung einer vorhandenen Erschließung vorgesehen. Hierdurch werden neue, bisher nicht erschlossene Bauflächen entlastet. Mit der Durchführung der innerörtlichen Rahmenplanung „MELAP“ wurde dies am 29.04.2003 durch den Gemeinderat befürwortet und mit entsprechendem Grundsatzbeschluss bestätigt und ein Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Hierbei stellt die Planung eine in die Landschaft eingebundene Weiterentwicklung der östlich des Kapellenwegs stehenden Bebauung dar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung örtlich angepasste Einfamilienwohnhäuser, bzw. einem Doppelhaus geschaffen werden.

Die Erforderlichkeit der Ausweisung stellt sich heute wie folgt dar:

- Owingen ist zusammen mit Überlingen im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben als ‚Siedlungsschwerpunkt‘ ausgewiesen, in dem die Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinausgehen soll und vorrangig zu konzentrieren ist. Owingen übernimmt damit auch eine Entlastungsfunktion für das Mittelzentrum Überlingen und die ufernahen Orte.

- Dazu ist es erforderlich, daß die Gemeinde entsprechende Bauflächen zur Verfügung stellt.

Die Nachfrage ist aufgrund der attraktiven Lage und der guten, auf die regionalen Zielsetzungen ausgerichteten Infrastrukturausstattung entsprechend groß. Die Gemeinde Owingen erfährt nach wie vor eine spürbare Nachfrage nach Grundstücken für eine familiengerechte Einzel- oder Doppelhausbebauung. 1999-2003 wurden gem. den Angaben der Gemeinde pro Jahr ca. 20 Bauanträge gestellt und gem. den Angaben des statistischen Landesamtes 17-12 Wohngebäude pro Jahr erstellt. Aufgrund des abnehmenden Baulandangebots war die Zahl 2003 rückläufig.

- Bei der Prüfung der innerörtlichen Baulandreserven wurden im Rahmen des Modellprojektes Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials (MELAP) in Owingen das theoretische Flächeneinsparpotential ermittelt, das für eine Bebauung geeignet ist. Nach Abzug der Flächen, die aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung stehen und der Flächen, die eher für andere Nutzungen (Seniorenwohnen, öffentliche Einrichtungen etc.) geeignet sind, ist mittelfristig lediglich ein minimales Baulandangebot (4 Baugrundstücke) vorhanden, diese zudem teilweise mit Bauträgerbindung.
- Das Umnutzungspotential in vorhandener landwirtschaftlicher Bausubstanz ist ebenfalls nur marginal und nicht durch die Gemeinde steuerbar. 2003 und 2004 wurden im Wesentlichen von Eigentümern je drei Anträge gestellt.
- Das Angebot im Rahmen von bestehenden Bebauungsplänen zeigt, daß bis auf das Gebiet ‚Mehnewang‘ alle Bauflächen aufgefüllt sind, zuletzt auch im Baugebiet ‚Guggenbühl‘. Für das Baugebiet ‚Mehnewang‘ wurde 2004 ein Bebauungsplan erstellt, nachdem eine Einigung mit den Grundstückseigentümern gegeben war. Es werden im 1. BA 32-37 Bauplätze angeboten. Die Gemeinde geht von einer Veräußerung von 5-6 gemeindeeigenen Bauplätzen pro Jahr aus. Dies deckt die Baulandnachfrage in Owingen nur bedingt ab. Hinzu kommt, daß 20 Bauplätze in erbbaurechtlicher Vergabe durch die Kirche vorgesehen ist. Für diese zeigt sich angesichts der derzeitigen Zinslage eine erschwerte Vermarktung. Es werden daher trotz des Baugebiets ‚Mehnewang‘ unbedingt weitere Bauflächenpotentiale als erforderlich angesehen, um den Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung zu tragen.

Ergänzend zu den städtebaulichen Gründen sind für die Gemeinde bei der Ausweisung der Bauplätze wirtschaftliche Gründe zu nennen:

- Die Erschließung des Gebiets mit Straße, Abwasser und Wasser ist bereits vorhanden. Mit der Bebauungsmöglichkeit erhöht sich die Möglichkeit, für die Infrastruktur Erschließungskosten nach dem Kommunalabgabegesetz (KAG und BauGB) zu erheben. Die Gemeinde hat seit den 70-er Jahren die seinerzeit umgelegten Erschließungsbeiträge bis heute vorfinanziert. Des Weiteren erhält die Gemeinde ein Baugrundstück kostenlos übertragen. Der Erlös dieses Grundstücks trägt zur Stützung des Gemeindehaushalts bei.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Städtebauliches Konzept

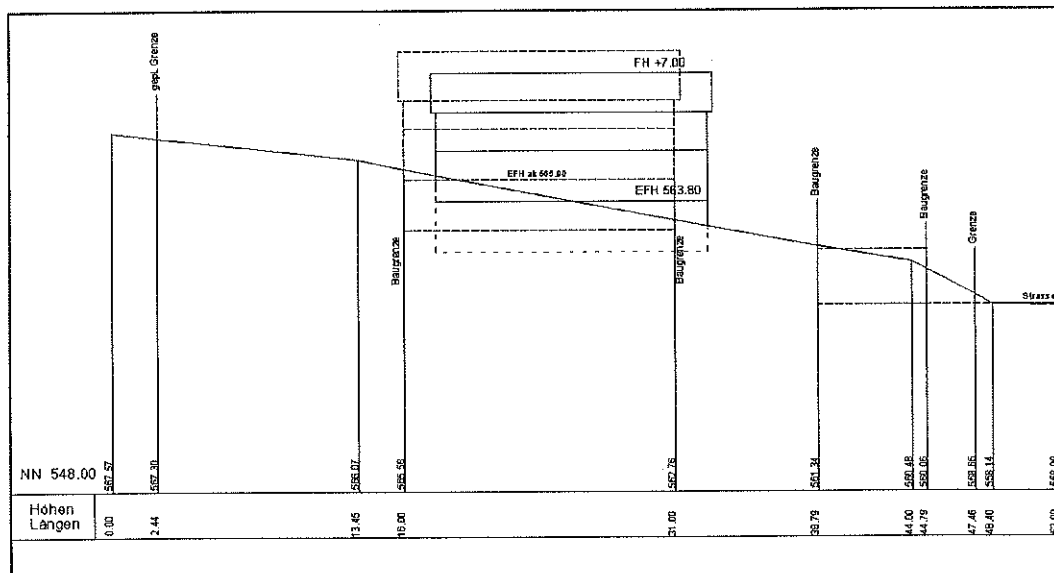
Die neue Bebauung schließt die bereits bestehende Wohnbebauung am gegenüberliegenden Wegrand, sowie auch an der südlichen Grenze ab, nimmt deren Gebäudeausrichtung auf und kann durch eine planbare und vor allem definiert

ortgerechte Bepflanzung Grünland und Baugebiet naturnah mit dem Bestand verzahnen.

Das Planungsgebiet wird mit vier Einzelhäusern und einem möglichen Doppelhaus auf Grundstücken von 850 – 900 m<sup>2</sup> bebaut. Hierbei sind der Gesamtfläche des Grundstücks bereits ca. 30% als private Grünfläche, sowie ca. 50 m<sup>2</sup> als festgelegte Ausgleichsfläche eingezeichnet. Die Gebäude sollen mindestens 13 m von dem Kapellenweg zurückliegen sowohl um den Abstand zur vorhandenen Bebauung zu wahren, als auch eine zu unmittelbare Höhenentwicklung zu vermeiden. Andererseits sollen die Gebäude bergseitig lediglich mit einem sichtbaren Geschoss zuzüglich der Steildachgiebelfläche in Erscheinung treten.

Um eine übermäßig störende Höhenwirkung auszuschließen, stehen die Gebäude traufseitig und in Längsorientierung senkrecht zu den Höhenlinien des sanft geneigten Hanges.

Dabei erscheinen die Gebäude in ihrer Ansichtsfläche, wie auch bereits im Bestand östlich des Kapellenweges, talseitig 2-geschossig, im Westen aufgrund der Hanglage 1-geschossig. Durch die Höhenstaffelung von Garagenanlage zu den Wohnhäusern wird bei dem schon beschriebenen Abstand eine unmittelbare Höhenwirkung vermieden.



Schemadarstellung 4.1 (unmaßstäblich): Schnitt am Beispiel des zweiten Gebäudes von Norden aus. Darstellung der Veränderung der Höhen- und Baufensterlage von alt (----) zu aktuell, siehe auch 5.1.1, zweiter Absatz.

Deshalb soll der Übergang des bereits dicht bebauten Ortsbereiches in die freie Landschaft durch eine überfließende Bebauung aufgelockert werden um an der Siedlungsgrenze keine Abriegelung hervorzurufen. Der Charakter eines grün gesäumten, dörflichen Hohlwegs des Gemeindewegs soll durch überlegte Bepflanzung an der Böschungskante verstärkt werden.

An den Rändern des Planungsgebietes werden in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange Grünstreifen mit Pflanzgebot ausgewiesen um das Gebiet einzugrünen.

Darüber hinaus ist zur Sicherung einer inneren Durchgrünung des Gebietes im Straßenraum, auch auf den Privatgrundstücken, eine Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen, sowie auch weitere Eingrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken.

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes ist über den vorhandenen Gemeindegeweg gesichert.

Die Stellplatzverpflichtung wird entsprechend der örtlichen Satzung der Gemeinde Owingen von 1 auf 1,5 je Wohnung erhöht. *Hierdurch sollen mögliche Konflikte des ruhenden Verkehrs durch den Bebauungsplan vermieden werden.*

Festsetzungen zur Bebauung, u.a. in den örtlichen Bauvorschriften, erfolgen unter Berücksichtigung zeitgemäßer ökologischer und rechtlicher Aspekte, die bei der Planung der Vorhaben beachtet werden sollen:

- Gebäudeorientierung ausschließlich nach Süden / Südwesten festgesetzt.
- Die Gebäudestellung nimmt die überwiegende Firstrichtung der umgebenden Bebauung auf um die Durchblickbeziehung zwischen den Gebäuden zu gewährleisten.
- Belichtung und Belüftung der vorhandenen Wohnbebauung bleibt weiterhin gewährleistet.
- Damit wird die Nutzung von Solarenergie begünstigt wie z.B. die thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Passivkollektoren oder Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen.
- Zonierung der Räume im Gebäude unter der Beachtung energetischer Aspekte.
- Die Errichtung von förderfähigen Niedrigenergie- oder Passivhäusern wird durch die Ausrichtung aller Gebäude begünstigt.
- Vorschreiben von Dachbegrünung auf Garagen zur Regenwasserpufferung und somit auch der Verbesserung des Mikroklimas.
- Brauchwassernutzung über Zisternen über die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, WC, sowohl zur Entlastung der öffentlichen Frischwasserversorgung, als auch zur Entlastung des Mischwasserkanals.
- Minimierung der versiegelten Flächen durch die Anbindung der notwendigen Garagen und Stellplätze direkt an den öffentlichen Straßenraum mit der Auflage zur Ausführung in wasserdurchlässigen Belägen.

#### 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen und deren Begründungen

Die vorhandene Wohnbebauung in unmittelbarer Umgebung zeigt Grundstücksgrößen bis ca. 1000 m<sup>2</sup> und Gebäudegrundflächen zwischen 130 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>, Gebäude in offener Bauweise als Einzelhäuser mit Steildach, Dachneigungen zwischen 20° und ca. 35° unter anderem bis 45°, teilweise mit Gauben und Loggien, Vorbauverglasungen, Balkonen und Terrassenanlagen, mögliche Wohnnutzung bis drei Geschossebenen, talseitig sichtbare Wandhöhen bis ca. 6,00 m bei Gebäudelängen bis 15,5 m sowie Breiten bis 10,0 m und bis zwei Wohneinheiten pro Grundstück. Nebenanlagen und Garagen stehen entweder in Zusammenhang mit dem Gebäude, oder sind hiervon losgelöst und durchblickversperrend. Ein rechtsgültiger Bebauungs- oder Grünordnungsplan besteht nicht.

Für das Planungsgebiet werden folgende planungsrechtlichen Festsetzungen vorgeschrieben. Es werden:

- reines Wohngebiet (WR),
- maximal zwei Vollgeschosse, einschließlich anzurechnendem Dachgeschoss (II)
- die maximale Grundfläche wird mit 140 m<sup>2</sup>,
- die offene Bauweise, (o)

- als Einzelhäuser (E), bzw. einem möglichen Doppelhaus (ED),
- mit Satteldach (SD) ,
- bei einer Dachneigung (DN) zwischen 25° und 35°,
- die absolute Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezogen auf Normal Null (N.N.),
- sowie die maximal darüber liegende Firsthöhe (FH) mit 7,00 m,
- die maximale Gebäudebreite von 8,00 m,
- und die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten (WE) pro Grundstück
- Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche sind zulässig.

festgesetzt.

Die Begründungen der Festsetzungen für reines Wohngebiet, die maximale Grundfläche von 140 m<sup>2</sup>, die offene Bauweise, als Einzelhaus, mit Satteldach und Dachneigung zwischen 25° und 35°, die Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen je Haus, bzw. Grundstück, die Überschreitung durch untergeordnete Bauteile erfolgen aus der Herleitung und Bewertung der umgebenden, bereits vorhandenen nachbarlichen Bebauung, siehe obere Benennung.

Die Festsetzungen der Höhenlagen, der maximalen Firsthöhen und maximalen Gebäudebreiten ,als Einschränkung auch gegenüber der nachbarlichen Bebauung, ergeben sich, wie auch die Festsetzung für zwei Vollgeschosse als Notwendigkeit einer Hangbebauung, aus der örtlichen Notwendigkeit und sind unter anderem auch Ergebnis des hierüber bereits intensiv geführten Dialoges, nicht zuletzt auch in erster Offenlage, mit der Gemeinde Owingen, bzw. auch den Trägern öffentlicher Belange. Die Nutzungsmöglichkeit für ein Einzel- oder Doppelhaus ist auf eine Anregung der Gemeindeverwaltung Owingen zurückzuführen, die dieses Grundstück als Infrastrukturausgleich übertragen erhält.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind in den textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan Griesbühl benannt.

Die Festsetzungen zur Anlage der über die Grundstücke völlig durchgestreckten privaten Grünflächen in Ost-West-Richtung zwischen den Gebäuden soll den freien Durchblick in die Landschaft entsprechend den grundsätzlichen Motiven gewährleisten.

Die Lage der Stellplätze und Garagen wird festgelegt, um gegenseitige Störungen durch Zu- und Abfahrten zu minimieren und die Konzentration von Garagenanlagen zu vermeiden. Die Lage der Garagen vor den Gebäudegiebeln soll die o.a. Durchlässigkeit der Durchgrünung festlegen.

Der Gemeindeweg wird durch die Gemeinde als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

Ergänzt werden die grünordnerischen Festsetzungen durch Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung – Begrenzung der versiegelten Flächen, Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser kann in dem Planungsgebiet nicht verbindlich festgesetzt werden, da eine mögliche Gefährdung von nachbarlichen Grundstücken, bzw. auch dem Gemeindeweg ausgeschlossen werden soll.

Eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist mit vertretbarem Aufwand ebenfalls nicht möglich, da talseitig an das Baugebiet bebaute Flächen anschließen und im Bereich des Planungsgebietes kein Gewässer vorhanden ist.

Zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation ist die Errichtung von Zisternen mit einem Speicher- und Rückhaltevolumen festgesetzt.  
Der Vorhabensträger verpflichtet sich im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages anfallendes Niederschlagswasser in dieser Zisterne zu sammeln und dieses zur Toilettenspülung und Grünflächenbewässerung zu nutzen.

Durch diese Maßnahmen, insbesondere der Brauchwassernutzung zur Toilettenspülung, wird gewährleistet dass bei einem Niederschlagsereignis ein ausreichend dimensioniertes Rückhaltevolumen für das anfallende Niederschlagswasser zur Verfügung steht. Darüberhinausgehender Überschuss bei Niederschlag wird gedrosselt in die Kanalisation abgegeben.  
Diese Verpflichtung geht auch auf Rechtsnachfolger von Vorhabensträger/ Eigentümer über. *Das Gesundheitsamt des Landratsamtes Bodenseekreis ist über eine Inbetriebnahme der Brauchwassernutzungsanlage zur Toilettenspülung zu informieren. (Trinkwasserverordnung DIN 1988)*

Diese Maßgabe ist mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und festgelegt worden.  
Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften Vorgaben zur Vermeidung der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers beispielsweise durch wasserdurchlässige Bodenbeläge im Bereich der Zufahrten und Stellplätze und Dachbegrünung vorgeschrieben.

Erkundungen über die geologische Beschaffenheit des Baugrundes im Planungsgebiet wurden durch einen bestellten Geologen im notwendigen Umfang eingeholt.  
Nach geologischem Kartierungseintrag und sachverständiger Einordnung steht verwitterte Grundmoräne (Würmeiszeit), wahrscheinlich von nur geringer Mächtigkeit auf oberer Meeresmolasse, an. Diese Grundmoräne, bzw. Geschiebemergel, als unter Eislast konsolidiertes und unsortiertes Lockermaterial, bildet in aller Regel wenig setzungsempfindlichen Baugrund.  
Bei der oberen Meeresmolasse, aus Wechsellagerungen von Sandstein und Mergeln gebildet, darf davon ausgegangen werden, dass das Material noch baggerfähig ist, selbst wenn diese nur schwach angewittert ist.  
Es ist unwahrscheinlich, dass einerseits im Bereich der geplanten Häuser besonders setzungsempfindliches Material im flachen Untergrund auftritt, und andererseits in einem Niveau oberhalb der jeweiligen Baugrubensohle Molassefels auftritt der als Sprengfels zu betrachten ist.  
Zusammenfassend ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit unproblematischem Baugrund zu rechnen, bzw. aus diesem Grund nicht mit erhöhten Gründungskosten.

## 5. Auswirkungen der Planung

### 5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG)

Die geplante Bebauung lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Sie bedeutet einen Eingriff in Landschaftsbild und Boden und wird im Folgenden bewertet.  
Die Vermeidung des des Eingriffs stellt aus Sicht der Gemeinde als nicht sinnvoll dar. Es wird dabei auf Punkt 3 verwiesen mit den wesentlichen Aspekten:



- vorhandener Bedarf und Nachfrage.
- sofortige Verfügbarkeit
  
- schonender Umgang mit Grund und Boden
- Anbindung an vorhandene Erschließung
- gemeindliche, wirtschaftliche Belange im Hinblick auf den vereinbarten Infrastrukturausgleich.

### Minimierung des Eingriffs

Aus grünplanerischer Sicht ergeben sich folgende Zielsetzungen um die Auswirkung der geplanten Bebauung auf den betroffenen Landschaftsraum zu mindern. Diese sind bereits mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden:

- Sorgfältige Eingrünung der baulichen Anlagen in die vorhandene landschaftliche Situation durch entsprechende Ein- und Durchgrünung (Maßnahme A4) am neuen Ortsrand.
- Als Ausgleichmaßnahme für die Bodenversiegelung werden durchgeführt: Baumpflanzungen mit Hochstammbäumen, (Maßnahmen A1 und A2) entlang der Wege „Kapellenweg“ und „Zwischen den Wegen“ auf den Flurstücken 132 und 133 in die freie Landschaft zum Hohreutehof und zum Wald hinaus.
- Als Ausgleichmaßnahme für den Eingriff in das Landschaftsbild werden durchgeführt:  
Pflanzung von fünfzehnjährigen Hecken (Maßnahme A3) auf dem Flurstück 133.
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden. (siehe auch unter 4.)

### Bewertung und Maßnahmen

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1aBauGB i.V.m. § 8a Abs.1 BNatSchG, zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot § 11 Abs.1 u. 2 NatSchG und die Ersatzpflicht, § 11 Abs. 3 NatSchG. Im Übrigen ist dies dem Verhältnis zum Baurecht aus § 21 BNatSchG anzupassen.

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes „Griesbühl“ erfolgen unvermeidliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Zur Minimierung und zum Ausgleich der durch die geplanten Vorhaben entstehenden unvermeidbaren Eingriffe können in Anlehnung an den § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes sowie dem § 1a Baugesetzbuch in Ansatz gebracht werden:

#### 5.1.1 Maßnahmen des Eingriffs

Folgende Vermeidungsmaßnahmen, die die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet vermeiden, oder minimieren, werden durchgeführt:

- Minimierung negativer klimatischer Effekte durch eine Ein- und Durchgrünung.
- Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens.
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten.
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude.
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unabdingbare Maß.
- Pflanzung von Bäumen nach Artenliste innerhalb der Privatgrundstücke .

- Gestaltung der unbebauten Flächen als Grünflächen bzw. gärtnerisch genutzte Flächen.
- Anlage von Zisternen zur Rückhaltung, Pufferung und Nutzung von Regenwasser.
- Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser erfolgt durch die Anlage von Zisternen eine Einsparung des Wasserverbrauchs, ein verzögerter Abfluss und eine Abwasserentlastung.

Weitere Maßnahmen zur Minimierung erfolgten bereits in der Entwurfsphase und der ersten Offenlage nach Aufstellung eines Stangengerüsts und Diskussion im Gemeinderat:

- Die Höhenlage der Gebäude wurde um insgesamt 1,20 m gesenkt
- die Baufenster von 150 m<sup>2</sup> auf maximal 140 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche reduziert
- und um 1,80 m weiter Richtung Gemeindeweg verschoben.
- Die maximale Gebäudebreite wurde von 10,00 m auf maximal 8,00 m verringert.
- Die privaten Grünflächen wurden auf die gesamte Grundstücksbreite vor den Baufenstern erweitert.

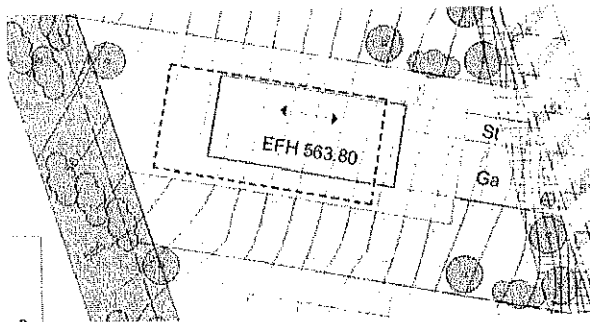


Abbildung 5.1.1  
unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem  
Bebauungsplan mit der Darstellung der  
erfolgten Maßnahmen der Minimierung.

Rot gestrichelt: Altes Baufenster  
Blau: Aktuelles, reduziertes Baufenster.  
Hellgrüne Fläche: vergrößerte private  
Grünflächen.

### 5.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits mit den Trägern öffentlicher Belange und dem Naturschutzbeauftragten abgestimmt und vereinbart.

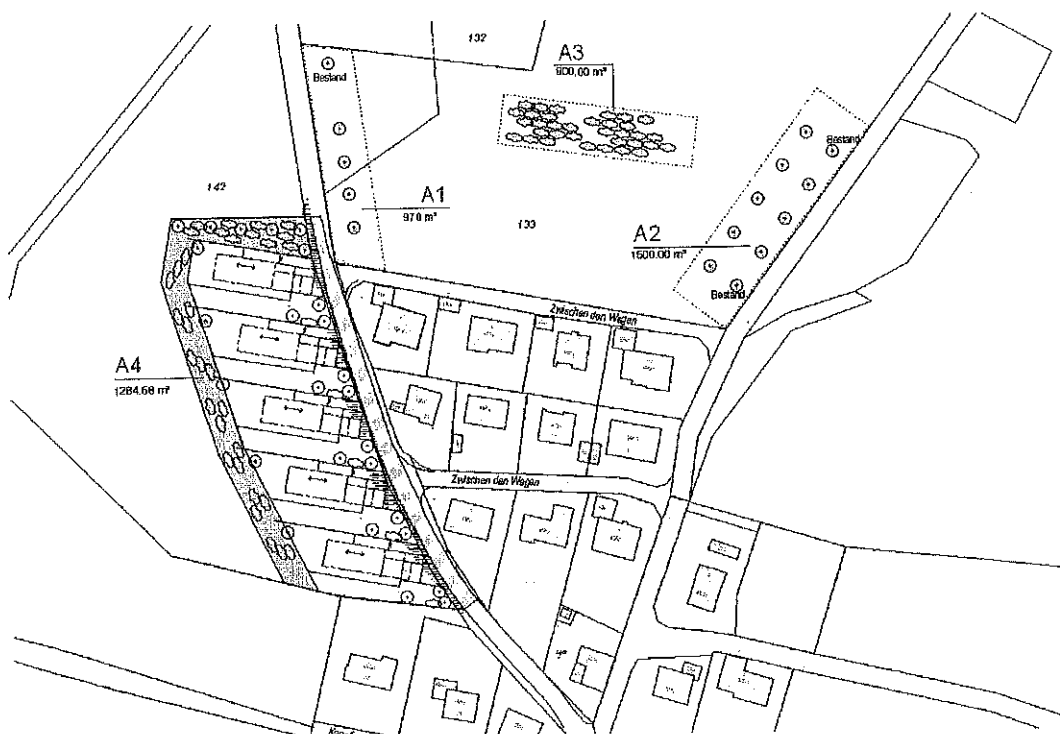


Abbildung 5.1.2  
unmaßstäbliche Darstellung und räumliche Zuordnung der Ausgleichs- (A1-A3) und Eingrünungsmaßnahmen (A4)

#### Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

- Anlage von Gehölzpflanzungen (A4) als dreireihige Hecke an den Baugebietsgrenzen im Norden und Westen mit standortgerechten, heimischen Hecken- und Feldgehölzen entsprechend den unten aufgeführten Sorten als Lebens- und Rückzugsraum für Tierarten und zur naturnahen Einbindung in die Landschaft. Abstand in der Reihe 1,50 m, Abstand zwischen den Reihen 1,50 m mit jeweils versetzter Pflanzung. Jedes der neuzubildenden Flurstücke soll an der westlichen Grenze etwa zu 2/3 seiner Grenzlänge eingegrünt werden.

Der nördliche Bereich soll im Übergang zur freien Landschaft zusätzlich mit fünf kleinen bis mittelgroßen Baumpflanzungen (Bäume 2.Ordnung, textliche Festsetzung) bepflanzt werden. Dies sind vorzugsweise:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium

Die Sorten sind im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten besprochen und abgestimmt und sollen gemischt und wechselnd gepflanzt werden. Der

Vorhabensträger garantiert Pflege und Unterhalt der Pflanzungen nach Vorschrift und Empfehlungen des Naturschutzbeauftragten.

Die dafür bereitgestellte Fläche beträgt insgesamt 1300 m<sup>2</sup>.

#### Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zur Kompensation innerhalb des Baugebietes „Griesbühl“ nicht ausgleichbarer Eingriffe verpflichtet sich der Vorhabensträger, die Eigentümergemeinschaft Martin, Maßnahmen zur Aufwertung und zur Förderung der Biotopvernetzung auf dem Flurstück 133 durchzuführen.

Das Flurstück 133 liegt in direkter nordöstlicher Nachbarschaft zum Planungsgebiet im Außenbereich und wird intensiv als Grünland genutzt.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt:

- Gereichte Pflanzung als Ergänzung zu bereits bestehenden Obst-Hochstammbäumen von 4 Stück (A1) und Flächige Pflanzung von 8 (A2) Stück Obst-Hochstämmen als Hochstamm-Steuobstwiese auf den Flurstücken 132 und teilweise 133. Die Sorten sind im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten besprochen und abgestimmt. Abstand zwischen den Bäumen auf einem Pflanzraster von mindestens 10,00 m. Die Pflanzscheibe unter den Bäumen ist freizuhalten und entsprechend der Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten zu pflegen. Die Baumwurzeln sind als Schutz vor Schädlingsverbiss mit einem engmaschigen Metallgitter (nicht verzinkt) bei Pflanzung zu umwehren. Der Vorhabensträger garantiert Pflege und Unterhalt der Pflanzungen nach Vorschrift und Empfehlungen des Naturschutzbeauftragten.
- Die hierfür bereitgestellten Flächen betragen insgesamt 2470 m<sup>2</sup>
- Pflanzung einer fünfzeiligen, ca. 8,00 m breiten Feldhecke (A3) in ost-westlicher Streckung über eine Länge von 60,00 m auf dem Flst.Nr. 133 als Aufwertung des vorhandenen Grünlandes und zur Förderung der Biotopvernetzung. Abstand in der Reihe 1,50 m, Abstand zwischen den Reihen 1,50 m mit jeweils versetzter Pflanzung. Die Sorten sind im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten besprochen und abgestimmt und sollen gemischt und wechselnd gepflanzt werden. Die Gehölze sind zu verankern. Gegebenenfalls sind Schutzeinrichtungen zu erstellen. Der Vorhabensträger garantiert Pflege und Unterhalt der Pflanzungen nach Vorschrift und Empfehlungen des Naturschutzbeauftragten.

Aufgrund der Regionalität und der Situation vor Ort sind dies im Einzelnen folgende Hecken und Feldgehölze:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

Weinrose	Rosa rubiginosa
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Wolliger Schneeball	Virbunum lantana
Gemeiner Schneeball	Virbunum opulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus

- Die dafür bereitgestellte Fläche beträgt insgesamt 900 m<sup>2</sup>.

Für die Maßnahmen A1-A3 werden insgesamt 3370 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichmaßnahmen wird mit den Festschreibungen der Ausgleichmaßnahmen und dort begründeten Pflichten und Auflagen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 54 Landesverwaltungsverfahrensgesetz erfolgen.

### 5.2 Erschließung

Der verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den bestehenden Gemeindeweg.

Die Anlagen für den ruhenden Verkehr sind hier direkt angeschlossen.

Es ist mit maximal 15 PKW bei maximal drei PKW/Grundstück zu rechnen. Die erforderlichen Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich des Bauungsplans „Griesbühl“ wird der Gemeindeweg im Geltungsbereich des Planungsgebietes als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Die Gemeinde Owingen wird dies veranlassen.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz des Kapellenweges.(Mischwasserkanal, Trinkwasser, Strom, Telekom, Gas). Die Anschlüsse an das Kanalnetz sind auf den privaten Stellplatzflächen im

Rechtsplan verzeichnet. Vor dem Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist auf dem eigenen Grundstück an der Grundstücksgrenze ein geeigneter und zugelassener Kontrollschacht herzustellen, sowie auch die beschriebenen Zisternen mit entsprechendem Rückhaltevolumen.

Diese Verpflichtung geht auch auf Rechtsnachfolger der Vorhabensträger über.

## 6. Flächenbilanz/Statistik

Gesamtfläche im Geltungsbereich	ca.	6290 m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet	ca.	2920 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca.	1460 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca.	610 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes	ca.	3370 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebietes:	ca.	1300m <sup>2</sup>

## 7. Kosten

Die beitragsfähigen Kosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Owingen.

Die anfallenden Kosten für die ökologische Aufwertung und den notwendigen Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen sind von den Eigentümern der Grundstücke bzw. durch den Vorhabensträger im Zuge eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zu übernehmen.

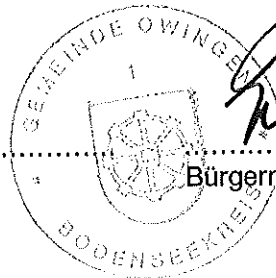
## 8. Unterschriften

Überlingen, den 07.11.2005

Owingen, den 8. 11. 05

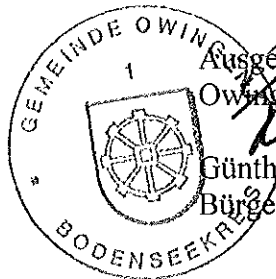
bohm.architekten  
Freie Architekten  
Gunzoweg 2  
88662 Überlingen

Planer



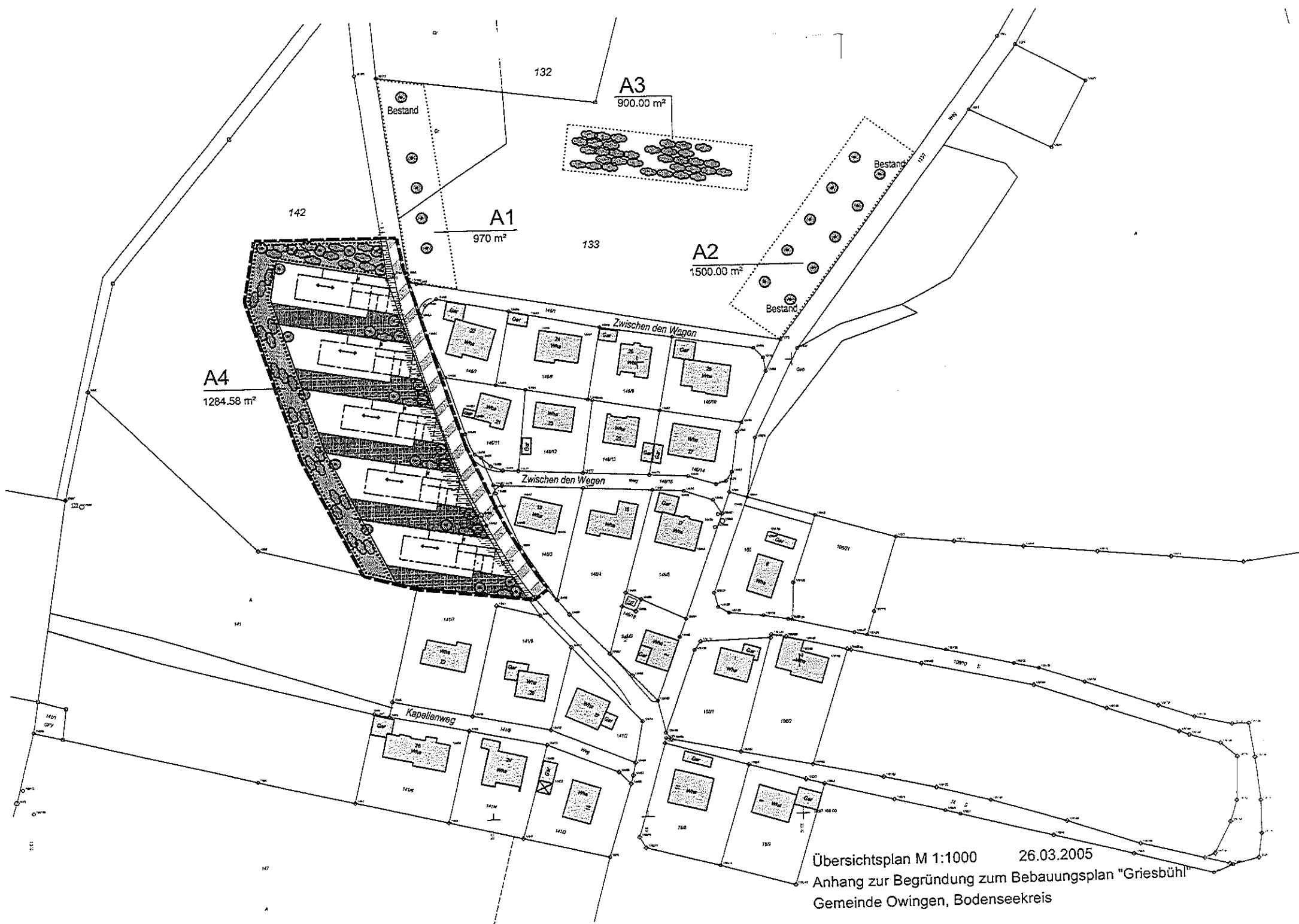
Bürgermeister

Günther Former  
Bürgermeister



Ausgefertigt:  
Owingen, 08.11.2005

Günther Former  
Bürgermeister



Übersichtsplan M 1:1000 26.03.2005  
 Anhang zur Begründung zum Bebauungsplan "Griesbühl"  
 Gemeinde Owining, Bodenseekreis