



**GEMEINDE OWINGEN
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„HAUS DER PFLEGE“**

Nach § 13 a BauGB

in Owingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

31.08.2017

Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis	1
1. Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
II. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	3
III. Ziele und Zwecke der Planung	4
1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	4
2. Grundsätzliche Zielsetzung.....	4
IV. Städtebauliche Konzeption	4
1. Bauliche Konzeption.....	4
2. Verkehrliche Erschließung.....	5
3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	5
V. Umwelt- und Artenschutzbelange	5
1. Arten.....	5
2. Schutzgebiete und Biotope.....	5
3. Boden.....	6
4. Grund- und Oberflächenwasser.....	6
5. Klima und Luft.....	6
6. Ortsbild.....	6
7. Kultur und Sachgüter.....	6
8. Mensch und Erholung.....	7
9. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs.....	7
VI. Art des Bebauungsplanverfahrens	7
1. Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	7
2. Berichtigung des Flächennutzungsplans.....	7
VII. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
1. Art der Nutzung.....	8
2. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	8
3. Zulässige Grund- und Geschossflächen.....	8
4. Zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl Vollgeschosse.....	8
5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze.....	9
6. Von Bebauung freizuhalten Flächen.....	9
VIII. Örtliche Bauvorschriften	9
1. Dachform und Dachaufbauten.....	9
2. Fassaden und Dachgestaltung.....	9
3. Werbeanlagen.....	10
4. Gestaltung unbebauter Flächen.....	10
5. Einfriedungen.....	10
6. Geländemodellierung.....	10
7. Antennen.....	10
IX. Anlagen	11

I. PLANERFORDERNIS

Von den rund 4.300 Bürgerinnen und Bürgern Owingens sind rund 850 Personen 65 Jahre und älter, was einem Anteil von etwa 20 % der Bevölkerung entspricht.

Im gesamten Bodenseekreis gibt es bis 2020 einen zusätzlichen Bedarf von rund 300 stationären Pflegeplätzen, wobei dabei der Abbau von Doppelzimmerplätzen bis 2019 noch nicht berücksichtigt ist. Laut Kreispflegeplanung besteht in Owingen ein Bedarf von 31 stationären Vollzeitpflegeplätzen. Im Bereich der Grünwinkelstraße soll zur Deckung dieses Bedarfs ein „Haus der Pflege“ realisiert werden, in welchem zwei Wohngruppen à 15 Personen untergebracht werden können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Haus der Pflege“ wird durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt.

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Ortslage Owingens im Bereich der Grünwinkelstraße, Ecke Nikolausstraße (s. Abb. I-1).



Abb. I-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens hat eine Gesamtfläche von 2.800 qm und beinhaltet das Flurstücks 555/8 an der Grünwinkelstraße.

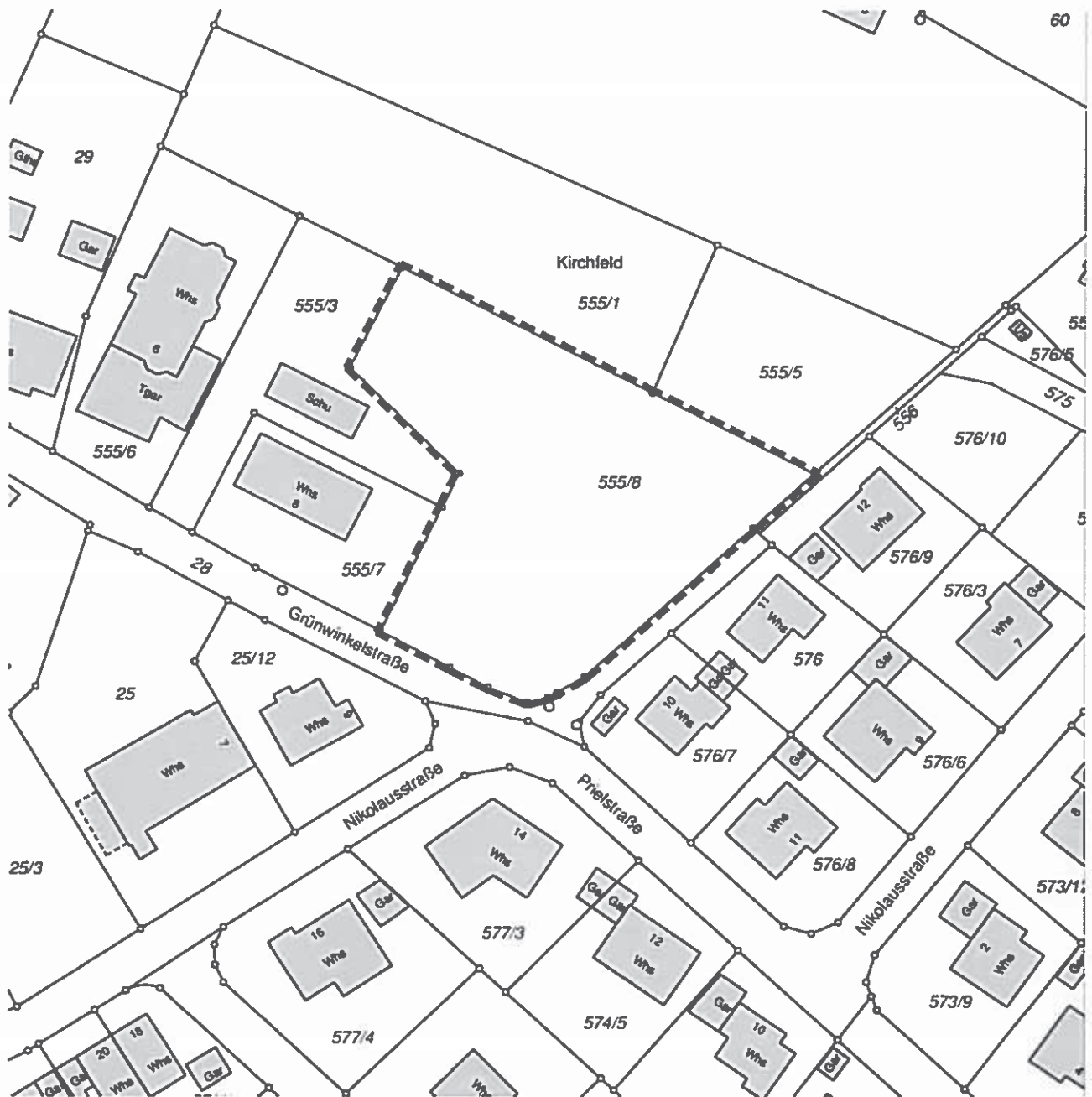


Abb. 1-2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haus der Pflege“

II. BESTEHENDE BAULEITPLÄNE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche und landwirtschaftliche Fläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	„Priel-Nikolauskapelle“ (1981) auf einer Teilfläche von ca. 1.850 qm
Landschaftsschutzgebiete	nicht vorhanden
Naturschutzgebiete	nicht vorhanden
Besonders geschützte Biotope	nicht vorhanden
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	nicht vorhanden
Waldabstandsflächen	nicht vorhanden
Oberflächengewässer	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiete	nicht vorhanden
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	nicht vorhanden
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	nicht vorhanden
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	nicht vorhanden

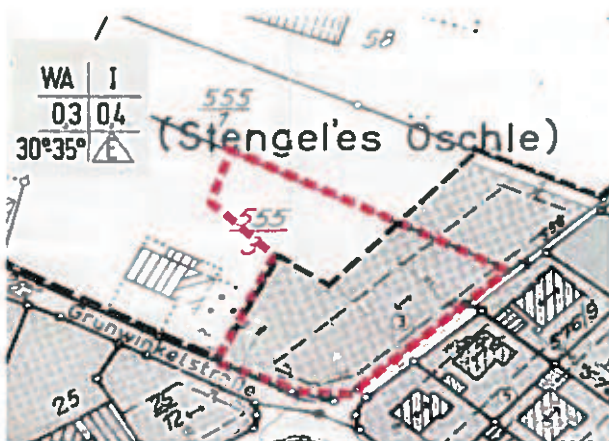


Abb. II-1: Ausschnitt Bebauungsplan Priel-Nikolauskapelle (1981) mit Geltungsbereich Bebauungsplanverfahren „Haus der Pflege“ (rote Strichlinie)

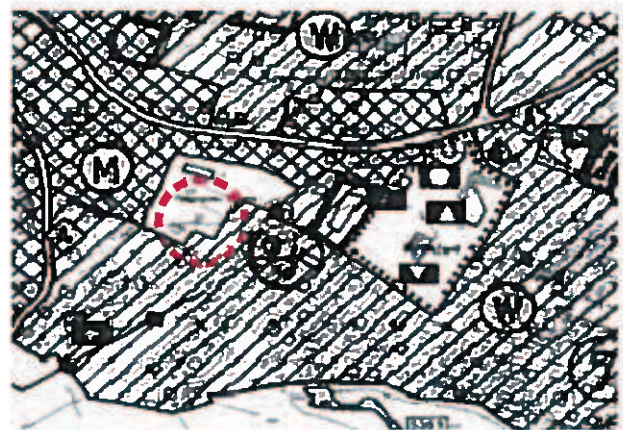


Abb. II-2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen (1998)

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im seit 1981 rechtskräftigen Bebauungsplan „Priel-Nikolauskapelle“ ist der östliche Teil des Plangebiets auf einer Fläche von ca. 1.850 qm als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

III. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden derzeit größtenteils zum Obstanbau genutzt bzw. dienen als private Gartenfläche. In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Norden: Innerörtliche Ackerfläche
- Osten, Süden und Westen: Wohnbebauung

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan "Haus der Pflege" werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine innerörtliche Pflegeeinrichtung für die Bürgerinnen und Bürger Owingens realisieren zu können. Hierfür notwendig ist:

- ca. 1.850 qm (= 66 Prozent des Geltungsbereichs) des im rechtskräftigen Bebauungsplan „Priel-Nikolauskapelle“ festgesetzten allgemeinen Wohngebiets müssen insbesondere hinsichtlich des Zuschnitts der überbaubaren Grundstücksflächen, der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen sowie der zulässigen GRZ und GFZ überplant werden.
- ca. 950 qm (= 34 Prozent des Geltungsbereichs) werden erstmalig in einem Bebauungsplan überplant.

IV. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Bauliche Konzeption



Abb. IV-1: Perspektive des geplanten Pflegeheims; Blickrichtung von der Kreuzung Grünwinkelstraße / Nikolausstraße in Richtung Norden (Stand Vorentwurf 05/2017)

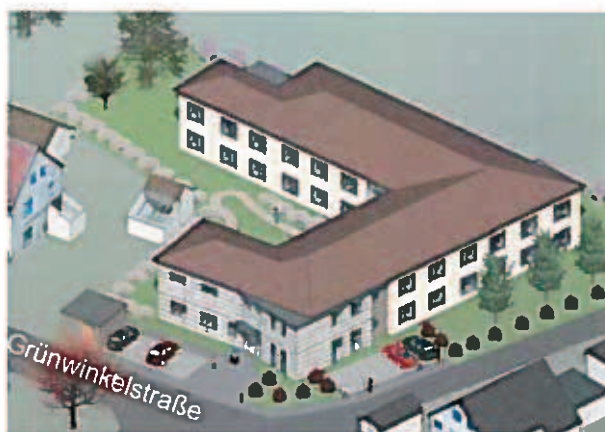


Abb. IV-2: Isometrie des geplanten Pflegeheims; Blickrichtung von der Kreuzung Grünwinkelstraße / Nikolausstraße in Richtung Norden (Stand Vorentwurf 05/2017)

Das geplante Pflegeheim ist als zweigeschossiges Gebäude mit Walmdach geplant, welches sich U-förmig auf dem Grundstück erstreckt. Im inneren des U's befindet sich der zentrale Freibereich mit Terrasse für die Bewohner. Die Freiflächen um das Gebäude werden begrünt und gärtnerisch angelegt.

2. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen. Zusätzliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen, sodass anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser über die vorhandenen Leitung entsorgt bzw. abgeleitet werden kann.

V. UMWELT- UND ARTENSCHUTZBELANGE

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen.

1. Arten

Die artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Anlage) kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann. Sämtliche hierfür erforderliche Maßnahmen werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen, diese sind insbesondere:

- Erforderliche Gehölzrodungen sind zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln nur im Winterhalbjahr im Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zulässig.
- Anbringung von Nisthöhlen zum Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern und Ersatzquartiere für Fledermäuse.

2. Schutzgebiete und Biotop

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Biotop. Das nächst gelegene ist das Offenlandbiotop am Mühlebach in ca. 200 m Entfernung in südöstlicher Richtung. Erheblichen negativen Wirkungen auf Schutzgebiete und Biotop sind durch die Planungen daher nicht zu erwarten.

3. Boden

66% des Geltungsbereichs sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Priel-Nikolauskapelle“ bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sodass sich bauplanungsrechtlich in Bezug auf die Bodennutzung bzw. auf die Inanspruchnahme von Boden in diesem Teilbereich keine Veränderungen ergeben.

Der bisher unbeplante Bereich im Nordwesten des Geltungsbereichs mit einer Größe von rund 950 qm wird bisher als privater Garten genutzt und besteht weitestgehend aus einer häufig gemähten Wiesenfläche ohne besonderes Artenspektrum. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung sind daher als nicht erheblich einzustufen.

4. Grund- und Oberflächenwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung sind daher als nicht erheblich einzustufen.

5. Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung und der geplanten Nutzung ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche sind nicht betroffen. Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

6. Ortsbild

66% des Geltungsbereichs sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Priel-Nikolauskapelle“ bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sodass sich in diesem Bereich bauplanungsrechtlich in Bezug auf das Ortsbild keine Veränderungen ergeben.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs wird momentan als privater Garten genutzt. Auf Grund der Flächengröße von nur rund 950 qm sind durch den Bebauungsplan keine negativen Beeinträchtigung auf das Ortsbild zu erwarten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

7. Kultur und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

8. Mensch und Erholung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen. Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

9. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

VI. ART DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

2. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan wird bei Anwendung des § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

VII. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

Das in großen Teilen des Plangebiets durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Priel-Nikolauskapelle“ festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird beibehalten.

Der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird übernommen. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da diese Nutzungen auf Grund der vorhandenen Umgebungsbebauung zu Konflikten führen und damit städtebaulich unerwünscht sind.

2. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den erforderlichen Flächen für den Bau und den Betrieb einer Pflegeeinrichtung mit 30 Plätzen.

2.2 Bauweise

Die Umgebung des Plangebiets ist von einer offenen Bauweise geprägt, sodass die im Bebauungsplan „Priel-Nikolauskapelle“ festgesetzte offene Bauweise beibehalten wird.

3. Zulässige Grund- und Geschossflächen

Der Bebauungsplan „Priel-Nikolauskapelle“ setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 fest. Da für den Betrieb einer Pflegeeinrichtung eine Gebäudegrundfläche – incl. Terrasse und Zugangsbereich – von ca. 1.000 qm erforderlich ist, wird die GRZ auf 0,4 erhöht.

Die zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 ergibt sich aus der GRZ-Festsetzung in Kombination mit der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen.

4. Zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl Vollgeschosse

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Wand- und Gebäudehöhe sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 7,0 m, einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,0m und der maximal zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen entspricht diese Höhenfestsetzung dem angrenzenden Gebiet südlich der Grünwinkelstraße, für welches der Bebauungsplan „Priel-Nikolauskapelle“ 2 Vollgeschosse festsetzt.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen zu erkennen sind. Daher wird in Bezug auf Nebenanlagen lediglich geregelt, dass Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht nicht zulässig sind, da eine Vorprägung im Gebiet und in der Umgebung nicht vorhanden ist.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den speziell festgesetzten Flächen zulässig. Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird festgesetzt, dass Garagen und Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straße einhalten müssen.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Kreuzungsbereich Grünwinkelstraße / Nikolausstraße werden „von Bebauung freizuhaltende Flächen“ festgesetzt, um für den Fahrzeugverkehr notwendige Sichtbeziehungen freizuhalten.

VIII. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachform und Dachaufbauten

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Priel-Nikolauskapelle“ lässt in der Umgebung des Plangebiets Dächer mit Dachneigungen zwischen 22 bis 45 Grad zu. Um die gestalterische Einbindung des Plangebiets in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten wird geregelt, dass ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 bis 25 Grad zulässig sind.

2. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass grelle, reflektierende und spiegelnde Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern von Carports und Garagen dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Flachdächern. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

3. Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

4. Gestaltung unbebauter Flächen

Owingen ist wahrnehmbar dadurch geprägt, dass Wohngrundstücke gärtnerisch angelegt und durchgrünt gestaltet sind. Vor diesem Hintergrund wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden müssen. Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

5. Einfriedungen

In Bezug auf sog. tote Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) wird geregelt, dass diese entlang der Straßen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen, um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden. Gleiches gilt für Hecken (sog. lebende Einfriedungen) parallel zu den Straßenverkehrsflächen, diese dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Zaunanlagen müssen zum Boden einen Abstand von min. 10 cm einhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sicherzustellen.

6. Geländemodellierung

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb bei notwendigen Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen auf das natürliche Gelände Rücksicht zu nehmen ist.

7. Antennen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher beschränkt und es wird geregelt, dass die gestalterisch unerwünschte Anbringung von mehreren „Satellitenschüsseln“ an einem Gebäude unterbleibt.

IX. ANLAGEN

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 21.02.2017

Aufgestellt:

Owingen, den 19.09.2017

Überlingen, den 31.08.2017


Bearbeitende:

Axel Philipp


Henrik Wengert (Bürgermeister)



Ausgefertigt Owingen, den 20.09.2017


Henrik Wengert (Bürgermeister)

