Gemeinde Owingen
Bodenseekreis

Bebauungsplan
„Lebensräume für Jung und Alt“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Owingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

16.01.2019

Dettenseer Straße 23 | 72186 Empfingen | 07485/9769-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2 | 88696 Owingen | 07551/83498-0

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis 1

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich 1
1. Lage im Siedlungsgefüge 1
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans 2

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen 3

IV. Ist-Situation im Plangebiet und der Umgebung 4

V. Ziele und Zwecke der Planung 4

VI. Städtebauliche Konzeption 5
1. Bauliche Konzeption 5
2. Verkehrliche Erschließung 8
3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser 8

VII. Umwelt- und Artenschutzbelange 8
1. Arten 8
2. Schutzgebiete und Biotope 8
3. Grundwasser 8
4. Oberflächenwasser 8
5. Klima und Luft 8
6. Ortsbild 8
7. Kultur und Sachgüter 9
8. Mensch und Erholung 9
9. Fläche und Boden 9
10. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs 9

VIII. Berücksichtigung von Starkregenereignissen 9

IX. Art des Bebauungsplanverfahrens / Berichtigung des Flächennutzungsplans 9
1. Art des Bebauungsplanverfahrens 9
2. Berichtigung des Flächennutzungsplans 10

X. Planungsrechtliche Festsetzungen 10
1. Art der Nutzung 10
2. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise 10
3. Zulässige Grund- und Geschossflächen 10
4. Zulässige Höhe der baulichen Anlagen 10
5. Nebenanlagen 11
6. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen 11
7. Bindung für Bepflanzungen 11

XI. Örtliche Bauvorschriften 11
1. Dachgestaltung 11
2. Fassaden und Dachgestaltung 11

3. Werbeanlagen 11
4. Gestaltung unbebauter Flächen 11
5. Einfriedungen 12
6. Geländemodellierungen 12
7. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern 12
8. Antennen 12

XII. Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan 12

XIII. Anlagen 13

I. Planerfordernis

In Owingen liegt seit Jahrzehnten eine Fläche von rund 0,31 ha brach, welche sich unmittelbar im Ortskern an der Hauptstraße befindet. Diese innerörtliche Brachfläche soll durch das Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden. An dieser Stelle soll ein Wohngebäude errichtet werden, in welchem verschiede Generationen zwar jeweils in eigenen Wohnungen leben, dennoch aber das Miteinander der Generationen aktiv gelebt werden kann.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

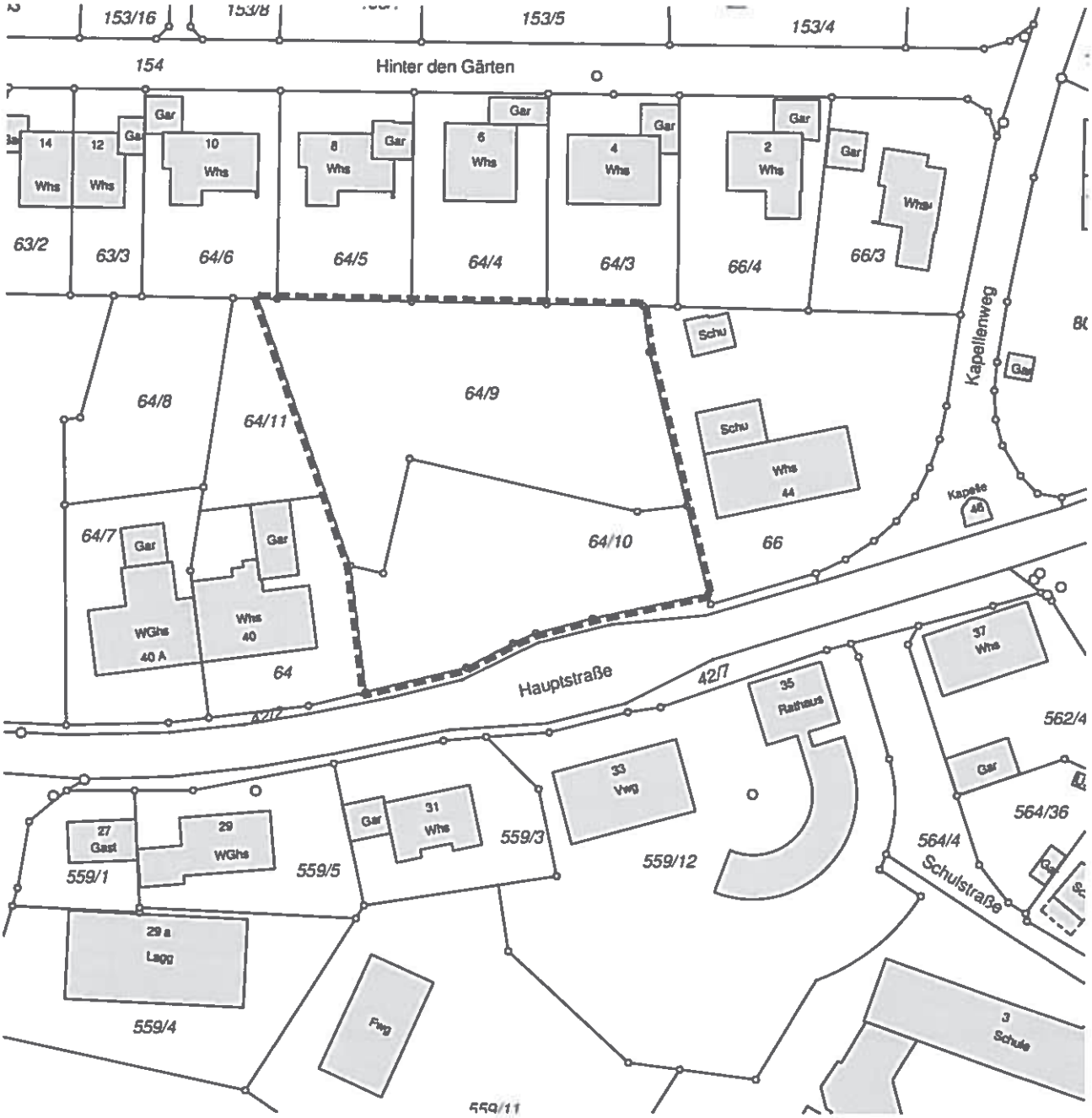
1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Owingen, im Bereich der Hauptstraße direkt gegenüber des Rathauses.

Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

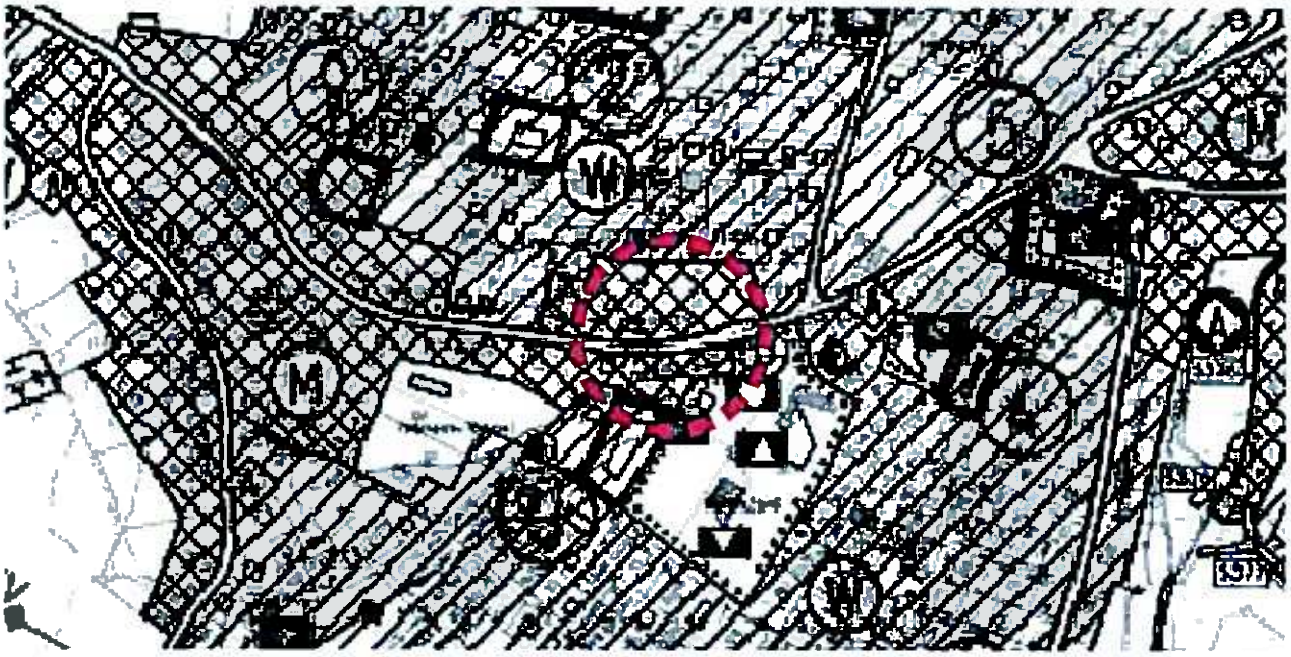
Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 0,31 ha beinhaltet die Flurstücke 64/9 und 64/10.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan	Keine planerischen Festlegungen vorhanden
Regionalplan	Keine planerischen Festlegungen vorhanden
Flächennutzungsplan	Mischbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	„Kohlerbreite – Hinter den Gärten (7. Änderung)" rechtsverbindlich seit 17.11.2007
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



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen

Bebauungsplan „Kohlerbreite – Hinter den Gärten (7. Änderung); rechtskräftig seit 17.11.2007

IV. Ist-Situation im Plangebiet und der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell folgende Nutzungen:

- Unbebautes Baugrundstück / Rasenfläche

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Rathaus
- Bushaltestelle

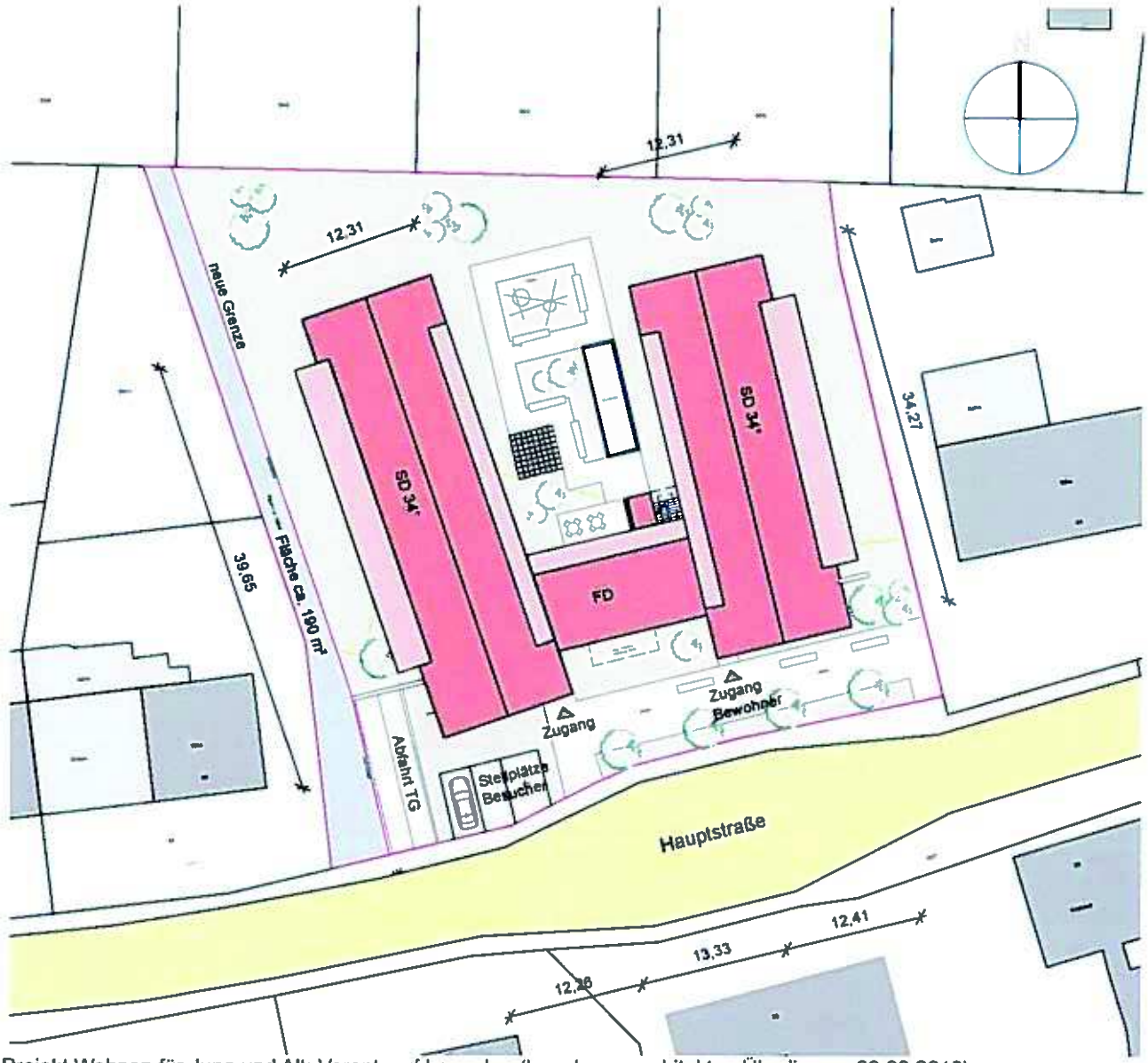
V. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, das bisher ungenutzte Grundstück in der Ortsmitte von Owingen einer Bebauung zuzuführen. Gegenüber vom Rathaus soll ein Wohngebäude entstehen, welches es ermöglicht, dass mehrere Generationen unter einem Dach leben. Das Gebäude soll ein Begegnungsort sein, an dem das Miteinander der Generationen aktiv gelebt wird. Zudem soll es Raum bieten für gemeinsame Aktivitäten und ein nachbarschaftliches Miteinander.

VI. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

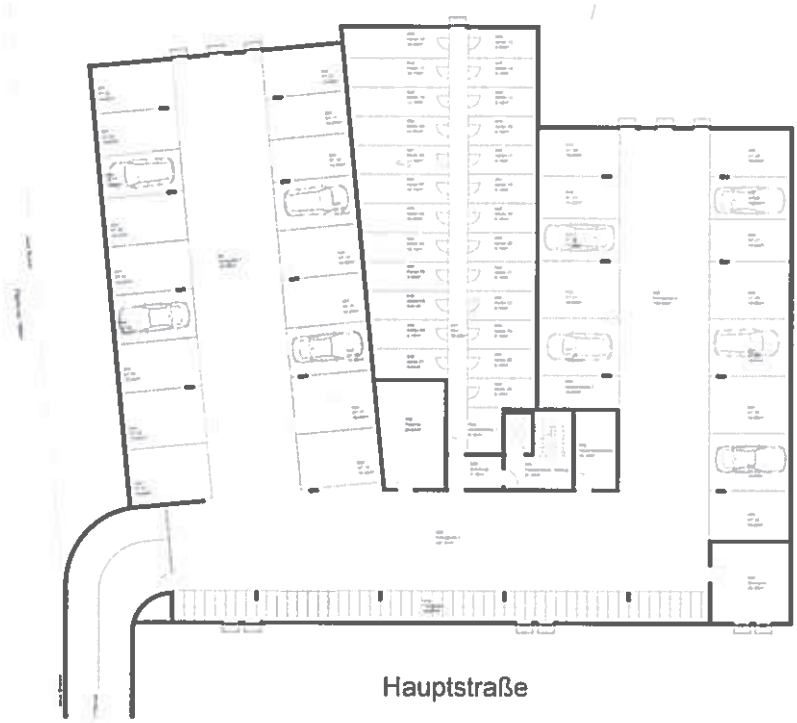
Die Planung sieht zwei längliche Gebäudeteile mit Satteldach vor, in welchen sich ca. 25 Wohnungen befinden. Entlang der Hauptstraße werden diese beiden Gebäudeteile durch einen eingeschossigen Flachdachbau miteinander verbunden. In diesem verbindenden Flachdachbau befindet sich der Veranstaltungsraum mit einer Terrasse, der von den Bewohnern genutzt werden kann und als Ort der Begegnung für das soziale Miteinander dient.



Projekt Wohnen für Jung und Alt: Vorentwurf Lageplan (haro kraus architekten Überlingen, 02.08.2018)

Im Innenbereich des Gebäudekomplexes befindet sich der zentrale Garten, in dem neben einem Spielplatz für Kinder weitere Freizeitmöglichkeiten geschaffen werden sollen (Großschachfeld, Boulebahn etc.).

Projekt Wohnen für Jung und Alt: Vorentwurf Erdgeschoss (haro kraus architekten Überlingen, 02.08.2018)



Projekt Wohnen für Jung und Alt: Vorentwurf Untergeschoss (haro kraus architekten Überlingen, 02.08.2018)

Der ruhende Verkehr wird – mit Ausnahme von 3 oberirdischen Besucherstellplätzen – vollständig in einer Tiefgarage untergebracht, deren Abfahrt sich am südwestliche Ende des Plangebiets befindet. Neben den ca. 32 Tiefgaragenplätzen befinden sich die Kellerräume der Wohnungen, der Technikraum und der Müllraum auf der Ebene der Tiefgarage.

Der Gebäudekomplex lehnt sich in Bezug auf die Gebäudehöhe, die Geschossigkeit und die Dachform an die bestehende Bebauung in der Hauptstraße an.

Projekt Wohnen für Jung und Alt: Vorentwurf Ansichten / Perspektiven (haro kraus architekten Überlingen, 02.08.2018)

Umgebungsbebauung von der Hauptstraße aus gesehen

2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Hauptstraße bereits vollständig erschlossen. 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.

VII. 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 Biotope, 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. Die erforderlichen Maßnahmen werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen und um weitere Maßnahmen ergänzt, die im Hinblick auf den Artenschutz grundsätzlich zu beachten sind.

2. Schutzgebiete und Biotope

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Biotope. Negativen Wirkungen auf Schutzgebiete und Biotope sind durch die Planungen daher nicht zu erwarten.

3. Grundwasser

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.

4. Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und damit von der Planung nicht betroffen.

5. Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung 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

Das Ortsbild wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt, da das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der vorhandene baulichen Dichte und Struktur in der Umgebung entspricht. Zusätzlich sind die örtlichen Bauvorschriften, welche unter anderem die Orstbildgestaltung zum Inhalt haben, einzuhalten. 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. Fläche und Boden

Für den Geltungsbereich besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Durch den Bebauungsplan „Lebensräume für Jung und Alt" werden die flächen- und bodenrelevanten Zulässigkeit nicht wesentlich verändert, sodass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden zu erwarten sind.

10. 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 zusammenfassend zum Ergebnis, dass durch das Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

VIII. Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Um durch Starkregenereignisse verursachte Schäden zu minimieren, wird das Gelände so gestaltet, dass das Wasser in die unbebauten Grün- und Freiflächen auf dem Grundstück abfließen kann.

IX. Art des Bebauungsplanverfahrens / Berichtigung des Flächennutzungsplans

1. Art des Bebauungsplanverfahrens

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

- Mit dem Bebauungsplanverfahren wird eine Brachfläche wiedergenutzt.
- 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 i. V. m. den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB im

beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ohne zusammenfassender Erklärung durchgeführt.

2. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan wird auf Grundlage von § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB berichtigt.

X. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um bauplanungsrechtlich sicherzustellen, dass das Konzept eines Mehrgenerationenhauses am Standort nachhaltig und langfristig umgesetzt wird, werden bei der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Art der Nutzung Anpassungen vorgenommen:

- Auf Grundlage von § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - die nach 4 BauNVO allgemein zulässig sind - nur ausnahmsweise zulässig sind.
- Auf Grundlage von § 1 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - die nach 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind - nicht zulässig 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 des geplanten Mehrgenerationenhauses.

2.2. Bauweise

Die Umgebung des Plangebiets ist von einer offenen Bauweise geprägt, sodass ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt wird.

3. Zulässige Grund- und Geschossflächen

Die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl entspricht der bereits bebauten Umgebung und entspricht im wesentlichen dem seit 2007 rechtskräftigen Bebauungsplan „Kohlerbreite – Hinter den Gärten (7. Änderung)".

Abweichend von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden darf. Dies ist erforderlich, um das geplante Vorhaben eine Mehrgenerationenhauses mit all seine Anforderungen realisieren zu können.

4. Zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der umgebenden Bebauung in der Hauptstraße und entspricht im wesentlichen dem seit 2007 rechtskräftigen Bebauungsplan „Kohlerbreite – Hinter den Gärten (7. Änderung)".

5. Nebenanlagen

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.

6. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Garagen und Carports / überdachte Stellplätze sind im Plangebiet nicht zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den speziell festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen und Untergeschosse sind nur innerhalb den explizit festgesetzten Flächen zulässig und zu begrünen.

Neben der Sicherung der Freiraumqualität soll damit sichergestellt werden, dass auf dem Grundstück ausreichend Freiflächen vorhanden sind, auf denen ggf. auch eine Retention für das anfallende Oberflächenwasser realisiert werden kann.

7. Bindung für Bepflanzungen

Entlang der Hauptstraße wird die Pflanzung von 4 Einzelbäumen festgesetzt, um eine städtebauliche Mindestqualität im Übergang von öffentlichem Straßenraum zu der privaten Grundstücksfläche sicherzustellen.

XI. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

Um die gestalterische Einbindung des Plangebiets in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten wird geregelt, dass - mit Ausnahme des Verbindungsbaus zwischen den beiden Hauptgebäuden - ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 38 Grad zulässig sind.

2. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass grelle oder reflektierende 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 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.

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.

6. Geländemodellierungen

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. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausen.

8. 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.

XII. Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

In Bezug auf das Plangebiet kommt es im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Kohlerbreite – Hinter den Gärten (7. Änderung)" zu folgende Veränderungen:

	Festsetzungen im Bebauungsplan „Kohlerbreite – Hinter den Gärten (7. Änderung)" - rechtskräftig seit 2007	Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplans „Lebenräume für Jung und Alt" - 2018
Art der Nutzung	Mischgebiet (MI)	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Größe der überbaubaren Grundstücksflächen	ca. 1.400 qm	ca. 1.350 qm
Erdgeschossfußbodenhöhe	532,10 ü. NN	531,50 ü. NN
Maximal zulässige Gebäudehöhe	540,60 ü. NN / 543,60 ü. NN	541,00 ü. NN / 544,00 ü. NN
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3 / 0,5	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6 / 1,0	1,2
Bauweise	offen	offen
Tiefgaragen	Erdüberdeckt zulässig	Erdüberdeckt zulässig
Zulässige Dachform	Satteldach / Flachdach auf unterordneten Gebäudeteilen	Satteldach / Flachdach auf Verbindungsgebäude
Dachneigung	25 bis 35 Grad	30 bis 38 Grad

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan „Lebensraum für Jung und Alt" – mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung, der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Dachaufbauten – im Wesentlichen dem entsprechen, was seit 2007 im Bebauungsplan „Kohlerbreite – Hinter den Gärten (7. Änderung)" bereits rechtskräftig geregelt ist.

XIII. Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 02.10.2018

Aufgestellt:
Owingen, den 16.01.2019
Bearbeitende:
Axel Philipp

Owingen, den 29.01.2019

.....
Henrik Wengert (Bürgermeister)

Gemeinde Owingen • Bodenseekreis •

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG
Gottlieb-Daimler-Str. 2
88696 Owingen
07551/83498-0
info@buero-gfroerer.de

Ausgefertigt Owingen, den 30.01.2019

.....
Henrik Wengert (Bürgermeister)

Gemeinde Owingen • Bodenseekreis •