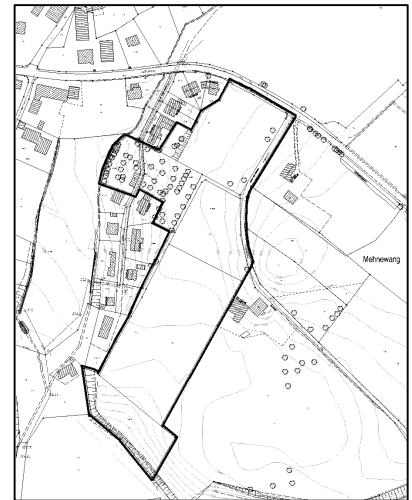


II. BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan ‚Mehnewang, 1.BA‘

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke 619/1, 619/5, 629/3 sowie die Teilflurstücke (siehe Lageplan) 100 (Friedhofstraße), 619 (Im Mehnewang), 619/2, 619/16, 621 und 623 (Linzgaustraße) der Gemarkung Owingen.



2. PLANGEBIET

Das Plangebiet umfaßt ca. 2,79 ha und befindet sich am östlichen Ortsrand von Owingen. Es wird im Norden von der Friedhofstraße begrenzt (K 7771). Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung ‚Im Mehnewang‘ an, östlich der Linzgaustraße befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (Nebenerwerb).

Das östliche Teilgebiet oberhalb der Böschung befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 530 bis 533 m ü.NN. Die beiden Grundstücke ‚Im Mehnewang‘ auf einer Höhe von 525 - 529 m NN. Die Fläche wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt (Acker, Intensivwiese).

3. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / PLANUNGSZIELE

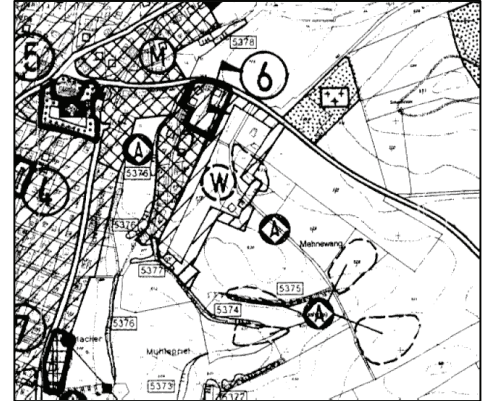
In der Gemeinde Owingen ist eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland gegeben. Die im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen Nr. 6 ist bis auf 2 Bauplätze, für die schon Interessenten da sind, überbaut. Somit verbleibt neben den innerörtlichen § 34-Baumöglichkeiten, auf die die Gemeinde keinen Einfluß hat, als einzige Wohnbaulandreserve gem. FNP die Fläche Mehnewang (Nr. 6). Die Fläche ist im Rahmen der FNP-Anhörung aufgrund ihrer Exponiertheit z.T. mit Bedenken gesehen worden, stellt jedoch die einzige Fläche dar, in der die Gemeinde in absehbarer Zeit der Baulandnachfrage gerecht werden kann.

Es ist vorgesehen, das Baugebiet Mehnewang entsprechend der örtlichen Nachfrage in Bauabschnitten zu entwickeln. Das Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist notwendig, um im betreffenden Gebiet entsprechend den Zielen der Gemeinde eine geordneten städtebauliche Entwicklung einschließlich der inneren Erschließung und der Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich abzusichern. Es ist im Rahmen einer zukünftigen FNP-Fortschreibung vorgesehen, auch den südöstlich anschließenden Bereich als Wohnbauland auszuweisen. Aus diesen Gründen wurde im Vorfeld ein Gesamtentwicklungskonzept erstellt, das der Vorentwurfsplanung zugrundeliegt.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Das Plangebiet ist im wirksamen FNP als geplante Wohnbaufläche enthalten. Die zwei Bauvorhaben entlang der Straße ‚Am Mehnewang‘ sind als Mischbaufläche Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

Im Westen des Plangebietes auf Flst.Nr. 619/1 ist eine altlastenverdächtige Fläche nachrichtlich in den FNP übernommen (siehe auch Hinweise Ziff. 6).



5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN PLANFESTSETZUNGEN

Städtebaulicher Entwurf

Der Entwurf ist aus einem Entwicklungskonzept für das Gesamtgebiet ‚Mehnewang‘ abgeleitet. Es entstand aus der Fortschreibung des Rahmenkonzeptes von 1996. Als Gebäudetypen sind 1½- 2-geschossige Gebäude vorgesehen entsprechend der Nachfrage als Einzelhäuser, ergänzt durch einige Doppelhäuser. Die Baustruktur entwickelt sich räumlich entlang der Wohnstraßen und bildet Hofgruppen und will damit deutlichen Bezug zu ländlichen Strukturelementen herstellen.

Die Baufenster lassen noch einen Spielraum für partielle Drehungen der Gebäude. Durch wechselnde Firstrichtungen soll ein riegelartiger Ortsrand vermieden werden. Es wird angestrebt, die Bebauungsplanung in Bauherrengesprächen zu verfeinern.

Die Planung verfolgt das Ziel, der Ortsrandlage im Übergangsbereich zu einem hochwertigen Landschaftsraum durch eine lockere, dorftypische Bebauung und einer landschaftsgerechten Durchgrünung Einbindung durch naturnahe Gehölzpflanzungen gerecht zu werden.

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden entsprechend dem Bedarf und der westlich angrenzenden Wohnnutzung planungsrechtliche Festsetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet getroffen. Bauweise und Grad der Verdichtung nehmen Bezug auf die dörfliche Nachbarschaft.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung erfolgt über max. überbaubaren **Grundflächen**. Sie entspricht im wesentlichen der Nachbarbebauung und nimmt Rücksicht auf die Ortsrandlage. Zur ortsräumlichen Ausformung der Bebauung, zur Einfügung in die landschaftliche Situation sowie zur Planungssicherheit aller zukünftigen Bauherren zeigt sich die Ausweisung von Baufenstern erforderlich. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung steht in Korrespondenz mit der Ausrichtung der Baufenster und trägt zur Sicherung des angestrebten räumlichen Erscheinungsbildes bei.

Die Festsetzung der **Erdgeschoß-Fußbodenhöhe** (EFH) dient dazu, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Einbindung der Gebäude in das Gelände zu gewährleisten, wie auch eine Abstimmung mit der geplanten Entwässerung zu sichern. Durch die Festsetzung der minimalen und max. **Außenwandhöhe** (WH) und der maximalen **Firsthöhe** (FH) (siehe Hüllkurve im Anhang) soll im Plangebiet eine verträgliche Höhenentwicklung der Baukörper gesichert werden.

Die **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** wurde begrenzt und erfolgte im Hinblick auf familiengerechtes Wohnen, auf die Einfügung in die nachbarliche Nutzungsstruktur sowie die begrenzten verkehrlichen Erschließungsgegebenheiten.

Die Standort- und Größenbegrenzung von **Garagen und Nebenanlagen** wird mit Hinblick auf ein ansprechendes Siedlungsbild sowie eine erforderliche Durchgrünung und Reduzierung der Versiegelung begründet.

Erschließung

Die **äußere Verkehrsanbindung** des Plangebietes wird über die nördlich angrenzende Friedhofstraße (K7771) und die östlich angrenzende Linzgaustraße hergestellt. Im Westen des Plangebietes wird die vorhandene Straße ‚Im Mehnewang‘ genutzt. Die nördlich außerhalb des Plangebietes dargestellte Überquerungshilfe stellt eine Möglichkeit dar, die sowohl der Minderung der Ortseinfahrtsgeschwindigkeit dient, wie auch der sicheren Fußgängerquerung dienen soll. Sollte sich eine weitergehende Umgestaltung des Kreuzungsbereiches als erforderlich erweisen, so sind entsprechende öffentliche Verfügungsflächen im Plangebiet vorgehalten.

Die **innere Erschließung** erfolgt über die Linzgaustraße als Sammelstraße. An diese werden zwei Wohnstraßen angeschlossen. Die südliche Wohnstraße soll eine Weiterführung mit dem nächsten Bauabschnitt erfahren. Die Linzgaustraße weist einen gesonderten Gehweg auf, der durch einen Grünstreifen mit Baumbewuchs abgetrennt ist. Die Wohnstraßen sind als verkehrsberuhigte Mischfläche konzipiert. Am Ende der Stichstraßen sind Wendemöglichkeiten für Versorgungs- und Müllfahrzeuge sowie Pkw geplant. Die platzartigen Aufweitungen sollen den Wendeerfordernissen, aber auch als Nachbarschaftstreff dienen.

Es ist eine Ost-West Fußwegeverbindung ausgewiesen, die an die Straße ‚Am Mehnewang‘ und darüber hinaus auch mittelfristig über den Auenbach an die alte Ortslage (Kirchbereich) anbinden soll. Darüberhinaus ist im südlichen Bereich eine Anbindung an einen geplanten Rundweg um Owingen vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet wird ein modifiziertes Trennsystem realisiert. Das anfallende Schmutzwasser wird an die vorh. Mischwasserkanalisation im vorhandenen Baugebiet ‚Mehnewang‘ angeschlossen und zur Reinigung an die Kläranlage des AZV Überlinger See zugeführt.

Die nicht schädlich verunreinigten Regenwässer der Verkehrsflächen, Dächer und der sonstigen befestigten Flächen werden in die südlich des Plangebietes gelegene öffentliche Sammelretentionsmulde eingeleitet. Die Anlegung von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen. Näheres wird im Rahmen der Erschließungsplanung behandelt.

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers nahe des Entstehungsortes mindert Abflußspitzen bei Starkregenereignissen und damit Überschwemmungsgefahren. Das Regenwasser wird in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Das modifizierte Trennsystem entlastet die bestehende Abwasseranlagen und schont den Wasserhaushalt.

Der Bedarf des Plangebietes an Frischwasser und Löschwasser wird über das örtliche Versorgungsnetz gedeckt.

Die Versorgung mit **elektrischer Energie** wird seitens der EnBW Regional AG sichergestellt.

Freiflächen

Das Freiflächenkonzept verfolgt als wesentliche Ziele:

- Zur Gliederung des Baugebietes sind umfangreiche Gehölzpflanzungen im Bereich öffentlicher Grünflächen und im öffentlichen Straßenraum geplant. Ergänzend werden Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken festgesetzt.
- Der über die im Plangebiet dargestellten Aufwertungsflächen hinausgehende Bedarf an Ausgleichsflächen und –maßnahmen wird extern nachgewiesen.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben des BauGB § 2a und des UVP § 3 mit Anlage 1 (Nr. 18.7) ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wird ebenfalls nicht erforderlich. Die Schwellenwerte von 10 ha bzw. 2 ha zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO werden nicht erreicht.

Parallel zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden (Büro Hornstein), der auf der Basis von kartierten Biotop- und Nutzungstypen die örtlichen Ziele der Landschaftsplanung darstellt und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation des Eingriffes in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild vorschlägt. Die Vorschläge wurden weitestgehend in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Der GOP liegt der Gemeinde vor. Die nachfolgende Ausführung stellt eine Kurzfassung dar.

Plangebiet und Beschreibung des Eingriffs

Das Plangebiet befindet sich im Überlinger Hügelland, einem Drumlinfeld am Nordufer des Überlinger Sees. Schotter und Grundmoränen der Würmeiszeit bilden den geologischen Untergrund. Es ist mit einem Grundwasserflurabstand von über 10 m zu rechnen. Das Areal entwässert in Richtung Südwesten zum Auenbachtal.

Das Plangebiet wird weitgehend landwirtschaftlich intensiv (Acker bzw. Dauergrünland) genutzt. Entlang der Linzgaustraße sind noch einzelne Obsthochstämme erhalten geblieben. Ebenso befindet sich im Übergang zur westlich angrenzenden Bebauung ein Gehölzbestand.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Bodenversiegelungen durch die Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen sowie von Verkehrsflächen auf insgesamt ca. 1,1 ha. Diese Flächen werden zumindest teilversiegelt und damit dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Sie gehen als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Überbaute und versiegelte Bereiche können nicht mehr als Frisch- und Kaltluft-Produktionsflächen bzw. Leitbahnen dienen. Für die angrenzenden Siedlungsbereiche im Bestand geht die Funktion der Flächen als klimatischer Ausgleichsraum damit weitgehend verloren.

Durch seine exponierte Lage und die große Wiesenfläche gegenüber dem Friedhof prägt es das Ortsbild. Die gut erhaltenen Obstbäume innerhalb dieser Fläche wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Die Neubebauung verändert die Ortsrandsituation in einem für die örtliche und regionale Erholung wichtigen Bereich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs

Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung kann in geeigneten Bereichen (Stellflächen, Zuwegungen zu Gebäuden und Nebengebäuden) durch Nutzung von durchlässigen Belägen minimiert werden. Zum anderen dient die Begrenzung des Versiegelungsgrades und die gärtnerische Nutzung auf den Privatgrundstücken diesem Ziel.

Zur Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Arten- und Biotop dient der Erhalt von hochstämmigen Apfelbäumen und Wiesenflächen innerhalb des Plangebietes.

Eingriffe in das Lokalklima werden durch die neue starke Durchgrünung des Baugebietes sowie durch Festsetzungen von Pflanzgeboten gemindert.

Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes bietet die Sammlung und zentrale Versickerung von Oberflächenwasser von Dachflächen und Erschließungsflächen. Durch die Versickerung bleiben die Grundwasserspende und das Retentionsvermögen des Gebietes erhalten.

Die wichtigen Blickbeziehungen und Wegeverbindungen bleiben auch nach einer Bebauung erhalten. Auf diese Weise können die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung minimiert werden.

Kompensation des Eingriffs

Die Bewertung der Eingriffe und die Ableitung des Kompensationsbedarfs orientieren sich an dem "Bewertungssystem und Ökokonto Bodenseekreis" (Landratsamt Bodenseekreis 2000).

Ein Eingriff gilt dann als ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine oder keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§11 Absatz 2 NatSchG).

Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes

Festsetzungen für naturnahe Gehölzpflanzungen gemäß Artenlisten (s. Anhang) und sonstige Bepflanzungen.

- Öffentliche Grünfläche – Ortsrandbegrünung und extensive Streuobstwiese
- Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen zur gestalterischen Einbindung der Erschließungsstraße und der Parkplätze
- Pflanzgebote auf festgesetzten privaten Grünflächen und Privatgärten

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Dem Plangebiet ‚Mehnewang, 1. Bauabschnitt‘ wird als externe Ausgleichsfläche das westlich gelegene Flst.Nr. 628/2 (ca. 0,6 ha) zugeordnet. Hier kann der nötige Ausgleich in den Schutzgütern Flora/Fauna, Boden und Landschaftsbild durch Extensivierung und Pflanzung von Heckenstrukturen und Obstbäumen geschaffen werden.

Fazit

Mit den genannten grünordnerischen Festsetzungen werden die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotop innerhalb des Plangebietes rechnerisch zu 93 % kompensiert. Es verbleibt ein Defizit von ca. 28.000 Wertpunkten. Für das Schutzgut Boden verbleibt ein Ausgleichsbedarf von ca. 5700 qm, der nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann. Mit den externen Ausgleichsmaßnahmen wird eine Vollkompensation des Eingriffs erreicht.

Auswirkungen auf den Verkehr

Die Erschließung ist sowohl aus technischer als auch aus finanzieller Sicht sichergestellt. Der zu erwartende zusätzliche Verkehr führt zu einer geringen Mehrbelastung des öffentlichen Straßennetzes im unmittelbaren Einzugsbereich des Planungsgebietes.

Die Linzgaustraße wird bedarfsgerecht ausgebaut

An der Südseite der Friedhofsstraße werden Flächen für die Anlage eines Gehweges berücksichtigt. Die Ausbildung der Planstraße als verkehrsberuhigter Wohnweg entspricht der Nutzung ausschließlich durch Anwohner und Besucher ohne Durchgangsverkehr.

Auswirkungen auf die bestehende Bebauung / Immissionen

Bei der im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Hofstelle (Nebenerwerbslandwirt) handelt es sich um einen auslaufenden Betrieb. Das Nebengebäude liegt abgewandt vom Plangebiet. Es besteht Einverständnis über die heranrückende Wohnbebauung.

Auswirkungen auf die Bodenordnung

Der Bebauungsplan erfordert nicht die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens.

7. FINANZIERUNG UND PLANUNGSSTATISTIK

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde nachfolgende Kosten (brutto incl. MwSt. und Planung). Die Finanzierung erfolgt aus Eigenmitteln.

- Straßenbau	ca. 410 T€
- Entwässerung und Wasserversorgung	ca. 478 T€
- Bepflanzung und Ausgleichsmaßnahmen	ca. 88 T€

Erschließungskosten	ca. 976 T€
----------------------------	-------------------

Flächenbilanz

	2,49 ha	100 %
Nettobauland (WA incl. priv. Grünflächen)	1,97 ha	79 %
Verkehrsflächen (incl. Verkehrsgrün)	0,45 ha	18 %
Öffentliche Grünflächen	0,07 ha	3 %
Ausgleichsfläche (Flst.Nr. 629/3)	<u>0,31 ha</u>	
Fläche Geltungsbereich	2,79 ha	

Das Plangebiet weist 27 Einzelhäuser und 10 Doppelhaushälften auf. Bei durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten pro Gebäude und angenommen 2,5 Personen pro Wohneinheit ist insgesamt mit ca. 140 Einwohnern zu rechnen.

Aufgestellt vom Planfertiger
Kressbronn, den 12.10.2004

Gebilligt vom Gemeinderat
Owingen, den 12.10.2004

.....
Dipl.-Ing. Binder
Freie Architekten Fakler-Binder

.....
Bürgermeister Former