Inhalt

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
+ EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
3.2.1 ALTERNATIVENPRÜFUNG
3.3 GESAMTKONZEPT MEHNEWANG
3.4 SCHUTZGEBIETE

4. BESTAND / NUTZUNG

5. PLANUNG

5.1 PLANUNGSINHALTE
5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
5.1.2 BEBAUUNG
5.1.3 ERSCHLIESSUNG

5.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6. VER- UND ENTSORGUNG
6.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

7. MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG
7.1 UMWELTBERICHT / EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

8. FLÄCHENBILANZ

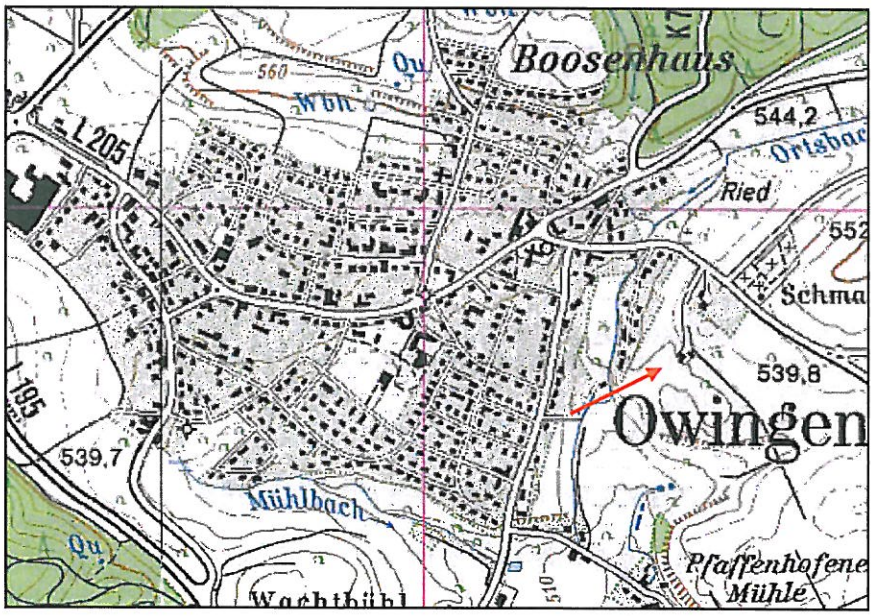
1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Owingen direkt angrenzend an das in den letzten Jahren bebaute Wohngebiet „Mehnewang 1. Bauabschnitt". Es ist ca. 2,3 ha groß und umfasst die Grundstücke:

Fl.St.Nr. 625

Fl.St.Nr. 623 (Teilbereich Linzgaustraße)

Fl.St.Nr. 630 (Teilbereich)

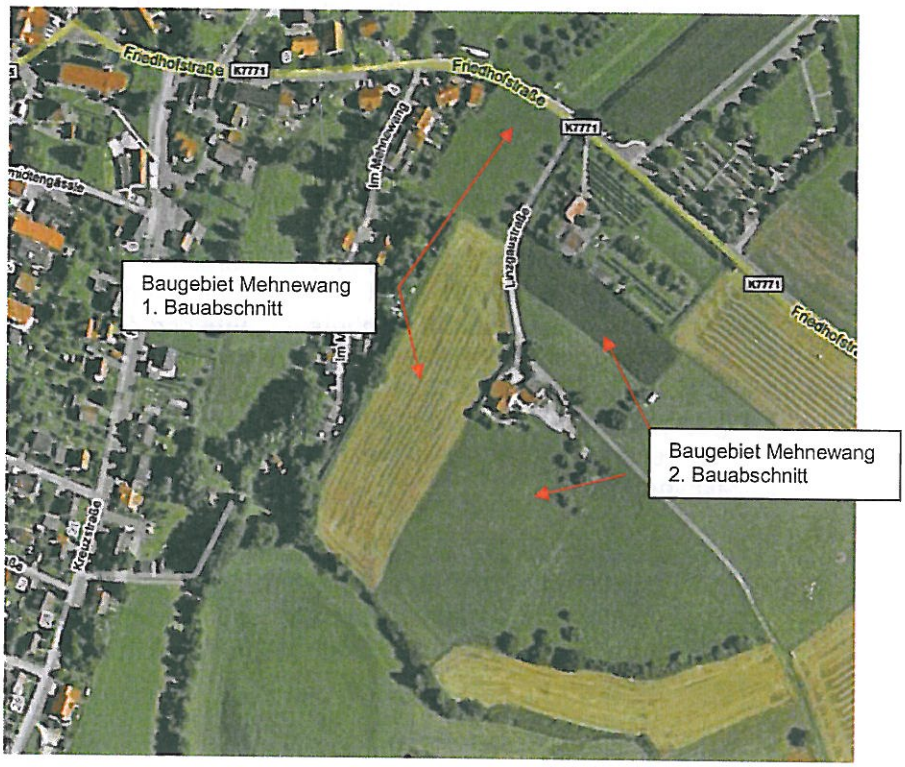


Lageplan (ohne Maßstab)

Im Norden grenzt eine Hofstelle und landwirtschaftlich als Obstgarten genutzte Flächen, im Osten Wiesenflächen und im Süden eine Heckenstruktur, die als §32 Biotop geschützt ist, an.

Mitten im Plangebiet liegt eine Hofstelle, die durch die Linzgaustraße erschlossen ist.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden intensiv landwirtschaftlich als Acker und vorwiegend Grünland genutzt.


Friedhofstraße
K7771
Friedhofstraße
K7771
K7771
Baugebiet Mehnewang
1. Bauabschnitt
Baugebiet Mehnewang
2. Bauabschnitt

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Owingen / Bodenseekreis hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem bevorzugten und familienfreundlichen Wohnstandort entwickelt. Gründe hierfür sind neben dem hohen Freizeitwert der Umgebung und vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten etc.) bezahlbare Grundstücke, die Ausweisung kleinerer und überschaubarer Wohnquartiere mit jeweils eigener Identität und das Bemühen, eine attraktive Ortsmitte zu entwickeln.

Für das Baugebiet „Mehnewang" wurde bereits vor einiger Zeit ein Gesamtkonzept entwickelt, das von der Gemeinde in kleineren Abschnitten und bedarfsorientiert umgesetzt wird. Der 1. Bauabschnitt ist mittlerweile nahezu vollständig bebaut. Weiterhin besteht in Owingen eine Nachfrage nach familienfreundlichen Baugrundstücken. Um diesen Bedarf abzudecken, entwickelt die Gemeinde Owingen jetzt den 2. Bauabschnitt des Gebietes Mehnewang.

Dem Bebauungsplan / Aufstellungsbeschluss des 2. Bauabschnittes liegt angesichts aktueller Entwicklungen der Wille der Gemeinde zugrunde, ein nachhaltiges und solarenergie-optimiertes Baugebiet zu entwickeln, in dem auch zukunftsorientierte Bauformen realisiert werden sollen.

Selbstverständlich stellt der vorliegende Bebauungsplan eine Abwägung aller in Betracht kommender Belange dar. Um die Zukunftsfähigkeit des Baugebietes zu gewährleisten, werden jedoch neben der Betrachtung städtebaulicher, sozialer und ökologischer Aspekte Überlegungen zur Realisierung einer energieoptimierten Bebauung in den Mittelpunkt gestellt.

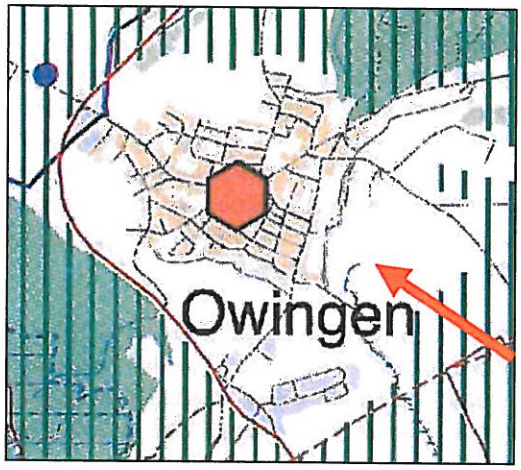
Die Planung sieht die Ausweisung von ca. 28 Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser vor.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE + EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN

Owingen ist dem Ländlichen Raum im engeren Sinne und dem Mittelzentrum Überlingen zugeordnet.

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben trifft für den Planbereich keine Aussagen.

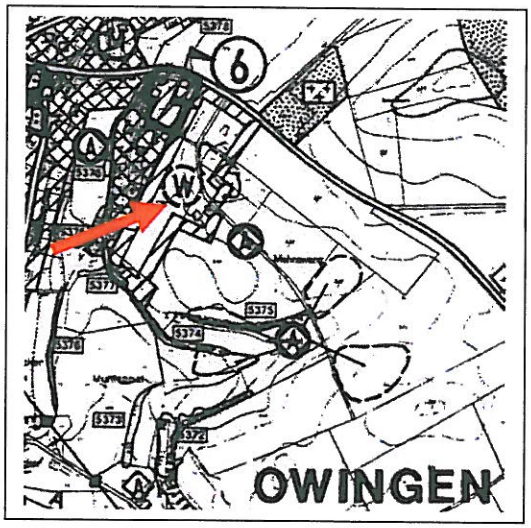


(Auszug aus dem Regionalplan)

Die Regionalen Grünzüge im Norden, Süden und Osten halten einen ausreichenden Abstand zum Plangebiet.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Die vorliegende Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Diese Einschätzung wird auch vom Landratsamt Bodenseekreis in seiner Stellungnahme vom 25.11.2008 geteilt:

„Der aus der Wohnbaufläche „Mehnewang" entwickelte und seit dem 30. Oktober 2004 rechtskräftige Bebauungsplan „Mehnewang, 1. BA" ist bereits weitgehend realisiert. Der nunmehr geplante 2. Bauabschnitt geht zum Teil über die - recht willkürliche - östliche Begrenzung der Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans hinaus, bezieht jedoch im nördlichen Teil genehmigte Flächen nicht ein. Zudem enthält er nicht bebaubare Bereiche entlang der § 32-Biotope.

Der Bebauungsplan leitet die unverbindliche Grundzügeplanung des Flächennutzungsplans unter Einbeziehung des gesamten Gemeindegebiets zu einer verbindlichen Ordnungsplanung für Teile des Gemeindegebietes über. Die Bindungswirkung des Flächennutzungsplans besteht nur im Hinblick auf die durch seine Darstellungen zum Ausdruck gebrachte Grundkonzeption. Anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls entscheidet das Gewicht der Baufläche im Verhältnis zu den anderen Bauflächen nach Qualität und Quantität.

Vorliegend spricht keine topografische Zäsur gegen eine Einbeziehung randlicher landwirtschaftliche Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sowohl die planerische Konzeption für den inneren Bereich als auch die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans für das Gemeindegebiet lassen diese Entwicklung zu, die städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

„Die getroffene Entscheidung des hierfür zuständigen Amtes für Kreisentwicklung, der Bebauungsplan „Mehnewang, 2. BA" sei mit dem vorgelegten Geltungsbereich nach § 8 Abs. 2 BauGB als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen, kann insofern uneingeschränkt bekräftigt werden."

3.2.1 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Parallel zur vorliegenden Planung bemüht sich die Gemeinde Owingen schon seit mehreren Jahren um die Erschließung innerörtlicher Potenziale für die Gemeindeentwicklung. Für zwei Projekte im Bereich des zentral gelegenen Bebauungsplangebietes „Kohlerbreite – Hinter den Gärten„ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, nämlich für den Bau einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen und die Erschließung einer in zweiter Reihe gelegenen kleineren Fläche für familiengerechte Baugrundstücke. Weitere vorhandene Freiflächen sind in Privatbesitz und kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar. Hinzu kommt, dass der Charakter des ehem. Straßendorfes Owingen auch geprägt wird durch stattliche bäuerliche Anwesen mit umgebenden Freiflächen. Deren Umnutzung und Bebauung sollte in jedem Einzelfall genau betrachtet werden, da die zu massive Nachverdichtung solcher Bereiche zu einer nachteiligen Veränderung des gewachsenen Siedlungsbildes führen könnte.

Gleiches gilt für die zentral im Ortskern gelegene große öffentliche Freifläche hinter dem Rathaus. Sie stellt gewissermaßen das „grüne Zentrum" Owingens dar und verbindet die umgebenden Einrichtungen wie Schule, Sporthalle, Bürgerhalle, Kindergarten u. a. miteinander. Aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen kann sie aus Sicht der Ortsentwicklung für eine Bebauung auch mittel- bis langfristig nicht zur Verfügung stehen.

Aus den genannten Argumenten ergibt sich, dass derzeit für die Erschließung des Baugebietes „Mehnewang II" keine Alternativen zur Verfügung stehen und das kleine Baugebiet ein sinnvoller Beitrag zur verträglichen Ortsentwicklung darstellt.

3.3 GESAMTKONZEPT MEHNEWANG

Das vom Planungsbüro Fakler-Binder, Kreßbronn, erarbeitete Gesamtkonzept dient der vorliegenden Planung als Grundlage. Zur Optimierung solarenergetischer Belange wurde es allerdings behutsam verändert. Dies betrifft insbesondere die Stellung der Gebäude und die Bebauungsdichte. Ursprünglich freigehaltene Bereiche nördlich der Linzgaustraße sind unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in das Baugebiet einbezogen, die Fortführung der Linzgaustraße ist zugunsten einer verbesserten Gebäudestellung um wenige Grade nach Norden verschwenkt. Wichtige städtebauliche Zielsetzungen wie z.B. die gruppenartige Anordnung der Gebäude und die Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche wurden beibehalten.

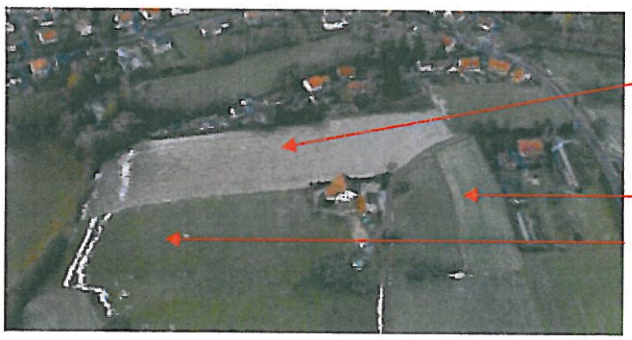
3.4 SCHUTZGEBIETE

Am südlichen Rand des Plangebiets ist ein § 32-Biotop Nr. 1821-435-5374 "Schilfbestand und Hecke südöstlich Owingen" ausgewiesen.

Es ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

4. BESTAND / NUTZUNG

Im Plangebiet liegt eine ehemalige Hofstelle, umgeben von derzeit landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzten Flächen.



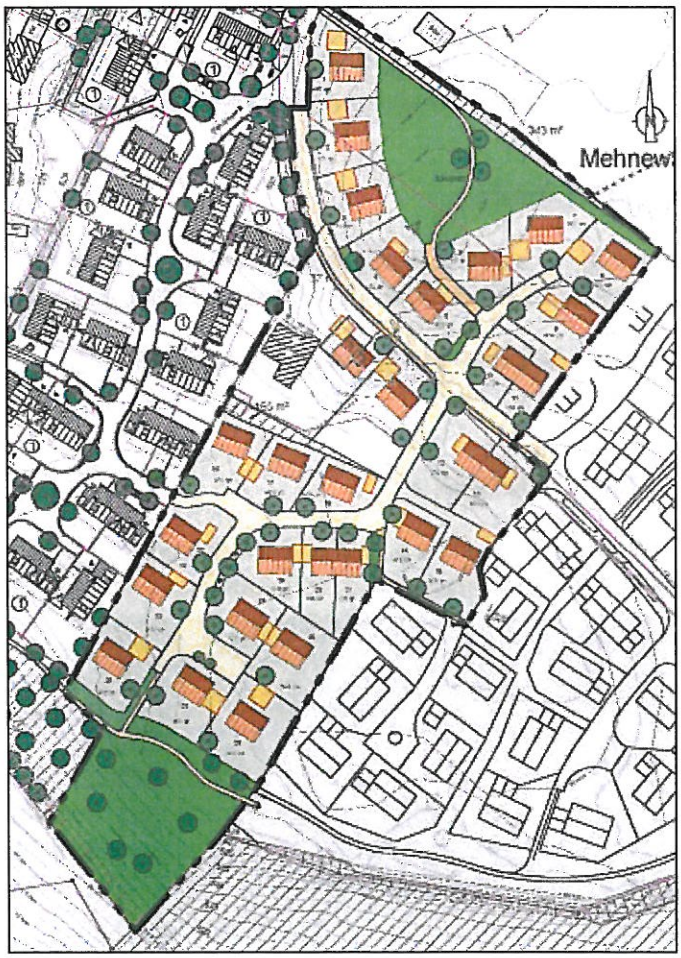
5. PLANUNG / PLANUNGSINHALTE

5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entspricht der Ausweisung des 1. Bauabschnittes und dem Ziel ein hochwertiges, familienfreundliches Baugebiet zu entwickeln. Sie orientiert sich außerdem an der Umgebungsbebauung, insbesondere dem Baugebiet „Mehnewang 1. Bauabschnitt".

5.1.2 BEBAUUNG

Die Bebauung entspricht den Vorgaben des Gesamtkonzeptes „Mehnewang" und wurde unter Anlehnung an die unter Punkt 2 genannten Planungsziele behutsam modifiziert. Sie untergliedert sich in zwei Bereiche, die Flächen nördlich und südlich der Linzgaustraße. Entlang der Linzgaustraße werden zunächst 5 Baugrundstücke ausgewiesen, die jeweils von dieser Straße aus erschlossen sind. Daran anschließend zweigt ein Anliegerweg nach Norden ab, um den sich weitere 6 Bauflächen gruppieren. Gegenüber befindet sich die Zufahrt in den Bereich südlich der Linzgaustraße. Sie führt nach Süden und ist mehrfach platzartig aufgeweitet.



Die Gebäude sind weitgehend gruppenartig angeordnet, die Abstände so bemessen, dass auch unter ungünstigen Bedingungen die gegenseitige Verschattung nahezu ausgeschlossen wird.

Schattierungssimulation 21. Dezember 10,00 Uhr, grau die Häuser des 2. Bauabschnittes

Alle Gebäude sind nach Süden ausgerichtet, beziehungsweise um maximal bis zu 30 ° aus der Südrichtung herausgedre ht. Dies ermöglicht die optimale solarenergetische Nutzung.

5.1.3 ERSCHLIESSUNG

Haupterschließungsstraße ist die Linzgaustraße, die nach Osten weitergeführt wird.

Innerhalb des Plangebietes zweigen zwei Stichstraßen als verkehrsberuhigte Anliegerbereiche von der Linzgaustraße ab, die im Norden, Süden und Osten in Fußwege münden, um die Fußläufigkeit

und Vernetzung mit dem Ortskern, dem ersten Bauabschnitt und der freien Landschaft sicherzustellen.

Die zentral im Gebiet gelegene Verbindung zwischen erstem und zweitem Bauabschnitt ist so dimensioniert, dass sie für Fußgänger und Radfahrer, aber auch Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge genutzt werden kann.

5.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

in Erweiterung des 1. Bauabschnittes „Mehnewang" als hochwertiges, familienfreundliches Wohngebiet.

In Abstimmung mit der angrenzenden Wohnbebauung und mit Rücksicht auf die Lage am Ortsrand sind Gartenbaubetreibe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO**

Die festgesetzte Grundflächenzahl unterschreitet die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen deutlich zugunsten einer ortsgerechten Bau- und Freiflächenstruktur.

- **Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO**

Entsprechend dem 1. Bauabschnitt und der Lage am Ortsrand ist die ein- und zweigeschossige Bauweise zulässig.

- **Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Durch die Festsetzung der minimalen und maximalen Wand- und Firsthöhe wird die Höhenentwicklung für das gesamte Baugebiet und eine Abstaffelung entsprechend der Topographie sicher gestellt. Gleichzeitig trägt die Festsetzung der Mindestwand- und Firsthöhe zu einer homogenen Gestaltung des Wohngebietes bei.

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

Die Zahl der Wohneinheiten ist auf 2 je Gebäude begrenzt, um eine ortsuntypische Verdichtung zu vermeiden.

Weitere Festsetzungen im Planteil und den planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

  Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen eindeutig definiert.

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

  zulässig ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Zuschnitt und Größe der überwiegenden Zahl der Grundstücke lassen eine variable Nutzung zu.

- **Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

  Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen orientieren sich an der optimierten solarenergetischen Nutzung ohne jedoch die städtebaulich erwünschte Gruppierung der Gebäude zu vernachlässigen.

- **Höhenlage der Gebäude gem. § 18 (1) BauNVO**

  Für jedes Baufenster wird zur Sicherstellung einer abgestaffelten Bebauung unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse die maximale Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgesetzt.

- **Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und Festsetzungen für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

  Zur Reduzierung der Versiegelung und Sicherung der Freiraumstruktur sowie zur Gestaltung des Ortsbildes werden Festsetzungen zur Lage und Größe von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen getroffen. Während aus funktionalen Gründen Garagen, Carports und Stellplätze vorzugsweise auf den der Erschließungsstraße zugewandten Bereichen angeordnet werden sollen, sind Nebenanlagen auf den Vorgartenflächen als Einzelbauwerke nicht zulässig.

- **Verkehrsflächen**

  Da die Verkehrsflächen ausschließlich der Erschließung des Wohngebietes „Mehnewang“ dienen und deshalb mit einem begrenzter Verkehrsaufkommen der Anwohner zu rechnen ist, werden die Straßen als Verkehrsflächen „mit besonderer Zweckbestimmung“ als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Sie sollen „multifunktional" als Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielflächen dienen.
Im Plangebiet sind einige öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

- **Private Grünflächen**
  Im Norden des Plangebietes ist ein kleinerer Grundstücksanteil als private Grünfläche ausgewiesen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen – entsprechend dem angestrebten Charakter des Wohnquartiers – als naturnahe Garten- und Grünflächen angelegt werden.

- **Öffentliche Grünflächen**
  - Im Norden des Plangebiets als Spielplatz sowie Spiel- und Freizeitwiese
  - an der Linzgaustraße eine kleine Fläche zur Erhaltung eines markanten Baumes
  - im Plangebiet als Begleitgrün
  - im Süden des Plangebietes als Wiese mit Pflanzgeboten für Bäume.

- **Pflanzgebote für Bäume**
  entlang der Verkehrsflächen sind auf den privaten Baugrundstücken ca. 35 Pflanzgebote für Bäume auf den Vorgartenflächen ausgewiesen. Diese „Hausbäume" gewährleisten die Durchgrünung des Wohngebietes und die Gestaltung des Straßenraumes.

- **Regenwasserbewirtschaftung**

  zur Rückhaltung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers sind auf jedem Baugrundstück Retentionsraumzisternen nachzuweisen. Damit ist auch die sinnvolle Nutzung von Regenwasser gewährleistet. Die Notüberläufe werden an einen noch herzustellenden, öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen. Dieser führt in eine im Süden außerhalb des Plangebietes gelegene, öffentliche Retentionsfläche. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept entspricht den Vorgaben des ersten Bauabschnittes.

5.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden aufgrund der exponierten topographischen Lage im Übergang zur freien Landschaft erlassen.

Sie sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild führen und gestalterische Auswüchse vermeiden.

Insbesondere betreffen sie

die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
mit Festsetzung zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten. Mit Rücksicht auf das gewachsene Siedlungsbild werden die zulässigen Dachformen auf symmetrische Satteldächer beschränkt.

Die festgesetzte Dachneigung ermöglicht die optimale Nutzung der Solarenergie, die in diesem Baugebiet ausdrücklich gewünscht ist.

Um ein wirtschaftliches, energetisch optimiertes Außenhaut/Volumenverhältnis der Gebäude zu erreichen, muss die Gebäudelänge mindestens das 1,3 fache der Gebäudebreite betragen. Dies führt gleichzeitig zur Anlehnung an überlieferte Bauformen im ländlichen Raum, die durch längsgestreckte Baukörper geprägt sind.

Dachgestaltung, Dachaufbauten
Die Beschränkung der zulässigen Materialien trägt zu einer ruhigen Dachlandschaft bei, ebenso die Begrenzung der zulässigen Gaupenlänge auf max. 1/3 der Gebäudelänge. Negativgaupen werden nicht zugelassen, weil sie zu einer „aufgerissenen" Dachlandschaft führen und energetisch problematisch sind.

Fassaden- und Wandgestaltung
Glänzende Materialen sind mit Rücksicht auf das Ortsbild und nachbarschaftliche Belange ausgeschlossen.

Zur Ermöglichung der passiven Nutzung der Solarenergie sind die süd-, südwest- und südostorientierten Fassaden als transparente Wärmedämmfassaden zulässig.

Werbeanlagen, Automaten
Gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet die verträgliche gewerbliche Nutzung in begrenztem Umfang möglich. Da diese im Regelfall mit der Anbringung von Werbeanlagen verbunden ist, sind hierfür Festsetzungen zur Größe und Gestaltung erforderlich. Diese wurden in der vorliegenden Planung so gewählt, dass der angestrebte Gebietscharakter nicht beeinträchtigt wird.

Antennen, elektrische Freileitungen
Die willkürliche Ansammlung unterschiedlichster Antennenanlagen könnte zu einer empfindlichen Beeinträchtigung des Siedlungsbildes führen. Deshalb ist je Gebäude maximal eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.
Ebenso beeinträchtigen Freileitungen das Orts- und Straßenbild und werden deshalb ausgeschlossen.

Gestaltung der Freiflächen
Sie sind charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes im ländlichen Raum. Die vorhandenen Strukturen tragen zudem zur hohen Qualität des Plangebietes bei.

Ein besonderes Augenmerk wird auf den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Topographie gelegt. Willkürliche und bautechnisch nicht erforderliche Veränderungen sind zu unterlassen. Die Festsetzung, dass Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis max. 50 cm über bzw. unter das vorhandene Gelände zulässig sind, gilt für das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Baugrundstücke Nr. 1, Nr, 2, Nr.3 und Nr. 4. Diese liegen deutlich über dem Niveau der Erschließungsstraße, insbesondere Abgrabungen werden über das o.a. Maß hinaus erforderlich.

Die Zulässigkeit bestimmter Materialien, Ausführungen und Pflanzenarten orientiert sich an ländlichen Vorbildern.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Die Retention und Ableitung von Niederschlagswasser
wird im Rahmen eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes festgesetzt, um Regenwasser sinnvoll zu nutzen, die Grundwasserneubildung zu fördern, vorhandene Schmutzwasser-einrichtungen zu entlasten und um insgesamt den Umgang mit wertvollen Naturressourcen in den Blickpunkt der zukünftigen Anwohner zu rücken.

6. VER- UND ENTSORGUNG

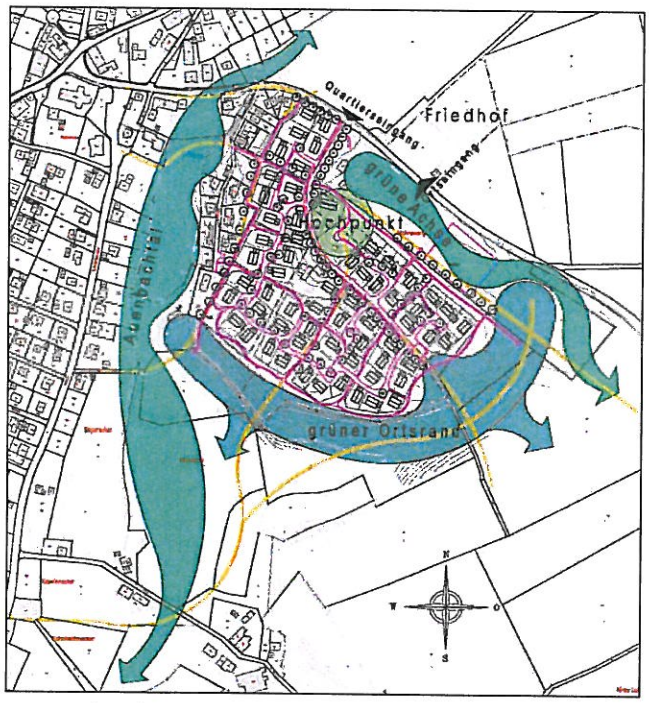
Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz, das in das Plangebiet erweitert wird.

6.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Das für das Plangebiet erarbeitete Regenwasserbewirtschaftungskonzept orientiert sich am Bemühen der Gemeinde Owingen, mit vorhandenen Naturressourcen sparsam umzugehen. Es ist sowohl in den planungsrechtlichen Festsetzungen als auch in den örtlichen Bauvorschriften ausführlich dargestellt.

7. MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

Für das Gesamtkonzept Mehnewang wurde ein umfangreicher Grünordnungsplan erarbeitet, dessen Inhalte auch in den zweiten Bauabschnitt integriert sind.



grünordnerisches Gesamtkonzept „Mehnewang"

Sie betreffen insbesondere die Gestaltung eines „grünen" Ortsrandes mit der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im Norden zur Freihaltung des topographischen Hochpunktes und im Süden als Übergang von der Bebauung in die umgebende Landschaft, sowie Pflanzgebote zur Durchgrünung des Plangebietes und Gestaltung des Straßenraumes.

7.1 UMWELTBERICHT / EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Für die vorliegende Planung wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung ist.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde durchgeführt, die detailliert die Planung dem Bestand gegenüberstellt und bilanziert.

Als Ausgleichsmaßnahme wird im Süden des Plangebietes die Grünlandnutzung extensiviert und in Fortführung des ersten Bauabschnittes eine Streuobstwiese als Ortsrandeingrünung angelegt.

Außerhalb des Plangebietes, aber im direkten räumlichen Zusammenhang wird auf dem benachbarten Grundstück Fl.St.Nr. 631 auf bisherigen Ackerflächen der Streuobstgürtel fortgeführt.

Owingen, den 21.04.2010

H. Wengert
Bürgermeister