BEGRÜNDUNG

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 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.3 WEITERE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6. VER- UND ENTSORGUNG
6.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

7. MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG
7.1 UMWELTBERICHT / EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG /
GESCHÜTZTE ARTEN

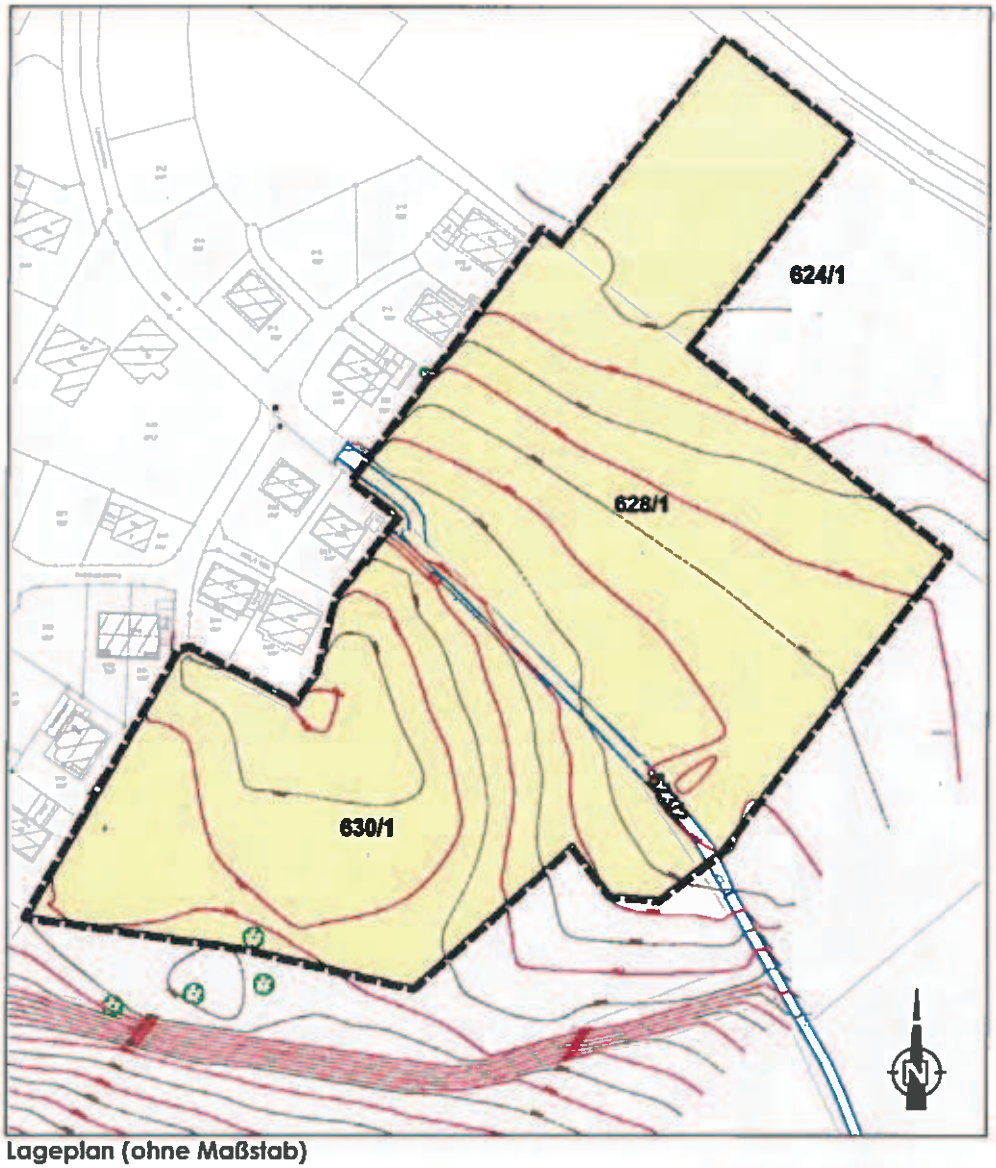
8. BODENORDNUNG

9. 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 2. Bauabschnitt". Es ist ca. 2,375 ha groß und umfasst die Grundstücke:

Fl.St.Nr. 624/1 (Teilbereich)	-	landwirtschaftl. Fläche / Acker,
Fl.St.Nr. 628/1	-	landwirtschaftl. Fläche / Grünland,
Fl.St.Nr. 623/2(Teilbereich)	-	Wirtschaftsweg,
Fl.St.Nr. 630/1 (Teilbereich)	-	landwirtschaftl. Fläche / Grünland.

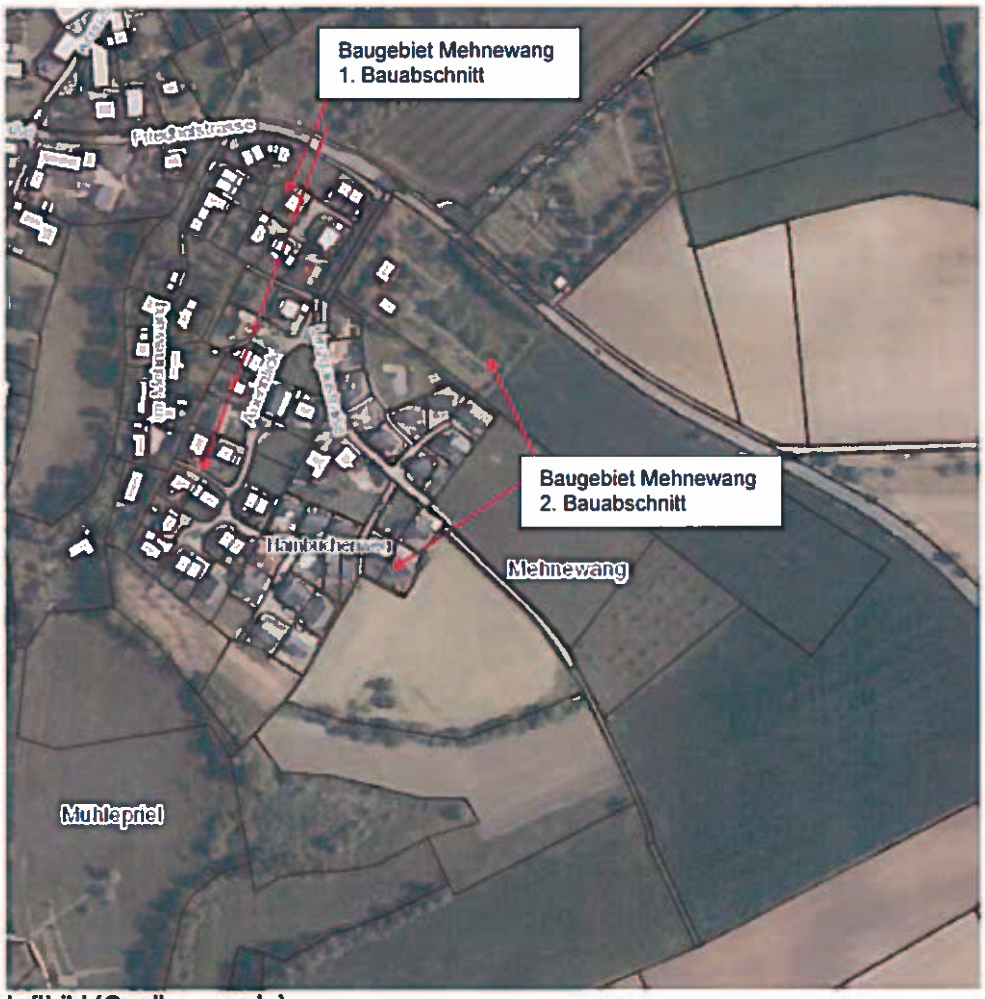


Lageplan (ohne Maßstab)

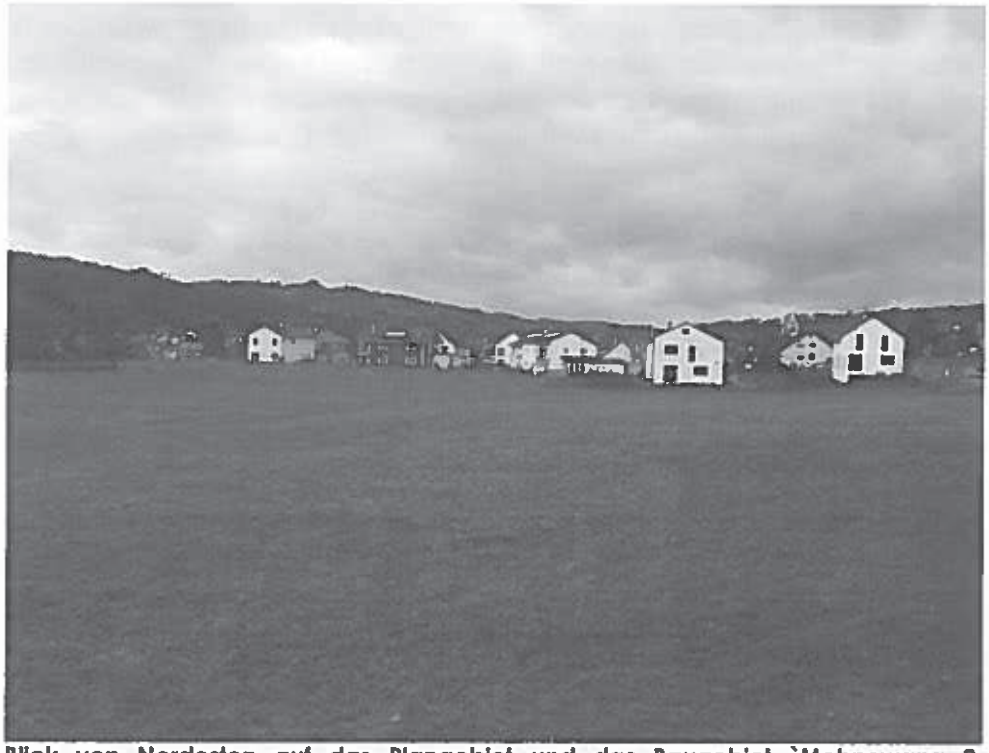
Das Gelände weist eine leichte südwestorientierte Hangneigung auf und fällt von ca. 535.00 m ü. NN auf ca. 530.00 m ü. NN. Es bildet südlich des Wirtschaftsweges in Richtung des Baugebietes `Mehnewang II´ eine bis zu ca. 1 m tiefe Senke.

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut und wird begrenzt:

- Im Westen vom bebauten Wohngebiet `Mehnewang 2. Bauabschnitt`,
- im Norden von der Kreisstraße 7771 – Friedhofstraße, sowie im Nordwesten und Nordosten von landwirtschaftlichen Flächen – Acker,
- im Osten von einer Hochstamm-Streuobstwiese / naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für vorangegangene Bauabschnitte des Baugebietes `Mehnewang´,
- im Süden von extensiven Grünlandflächen und dem sich daran anschließenden geschützten Biotop Nr. 181214355375 `Magerrasen und Hecke 'Mußhütte' östlich Owingen.



Luftbild (Quelle: google)



Blick von Nordosten auf das Plangebiet und das 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 die zentrale Lage zu den Mittel- und Oberzentren der Bodenseeregion mit ihrem breitgefächerten Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot sowie der hohe Freizeitwert der Umgebung. Hinzu kommen vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten etc.) und ein lebendiges Gemeindeleben, das von zahlreichen Vereinsaktivitäten und Initiativen geprägt ist. Trotz des Wachstums vergangenen Jahrzehnte hat sich Owingen seinen eigenständigen Charakter bewahrt, was auch auf das langfristige Ziel der Gemeinde zurückzuführen ist, überschaubare Wohnquartiere mit jeweils eigener Identität und eine attraktive Ortsmitte zu entwickeln.

Für das Baugebiet „Mehnewang" wurde bereits vor einiger Zeit ein Gesamtkonzept erarbeitet, das von der Gemeinde in kleineren Abschnitten und bedarfsorientiert umgesetzt wird. Der erste und der zweite Bauabschnitt sind mittlerweile nahezu vollständig bebaut. Weiterhin besteht in Owingen eine Nachfrage nach familienfreundlichen Baugrundstücken. Mit der Entwicklung des dritten Bauabschnittes soll dieser Bedarf abgedeckt werden.

Dem Bebauungsplan des dritten Bauabschnittes liegt, wie auch schon im zweiten Bauabschnitt, angesichts aktueller Entwicklungen der Wille der Gemeinde zugrunde, ein nachhaltiges und solarenergieoptimiertes 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.

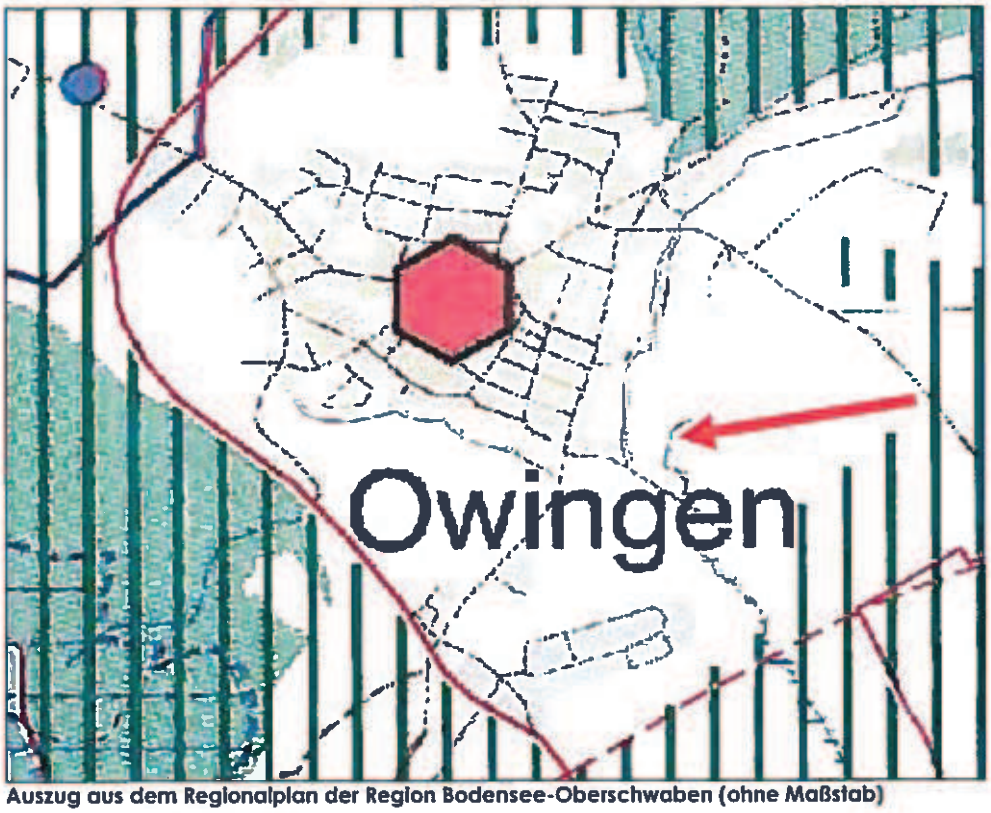
Die Planung sieht die Ausweisung von ca. 35 Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser vor.

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.



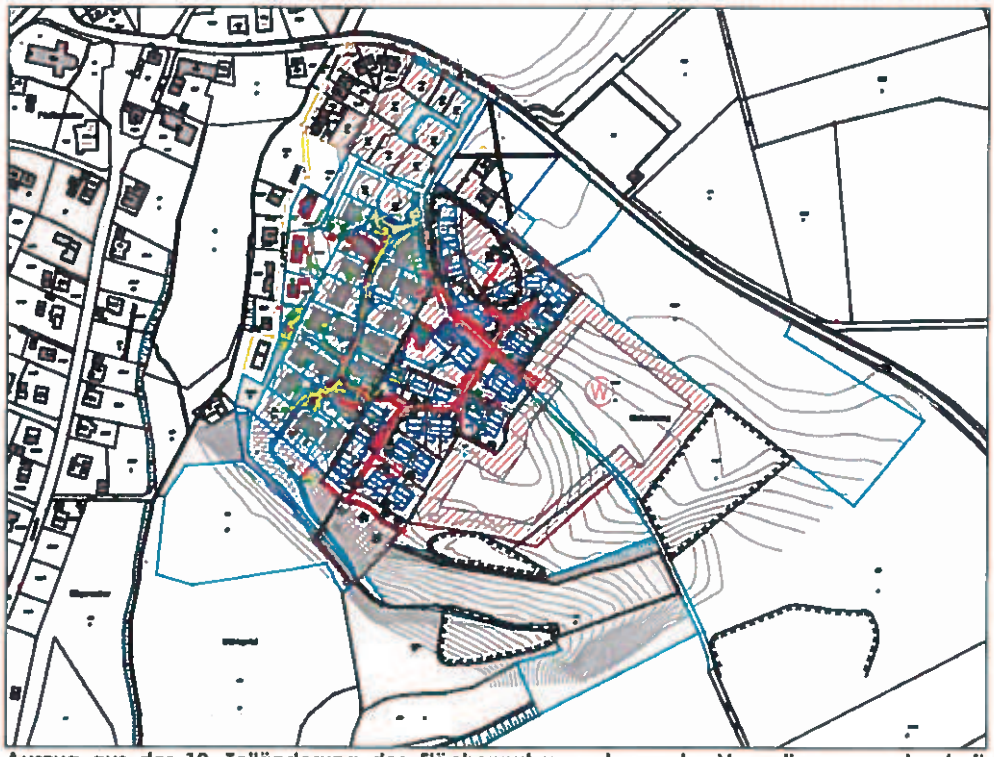
Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

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

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Gewann `Mehnewang´ war Inhalt der im Jahr 2014 durchgeführten 10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen. Als Kompensation für die ca. 2 ha neue Wohnbauflächen wurden aus dem Flächennutzungsplan ca. 0,5 ha Wohnbauflächen aus dem Gewann `Bergösch`, ca. 1,0 ha Wohnbauflächen aus Gewann `Döbele` und ca. 0,3 ha Wohnbauflächen aus dem nördlichen Teil des Gewanns `Mehnewang´ herausgenommen, da diese Flächen mittel- und längerfristig nicht zur Verfügung stehen, so dass ihre Entwicklung unrealistisch erscheint.

Insgesamt wurden 1,8 ha kompensiert, die verbleibenden 0,2 ha werden mit der Eigenschaft der Gemeinde Owingen als Siedlungsschwerpunkt (gemeinsam mit Überlingen) begründet. Dies wurde auch mit der höheren Raumordnungsbehörde so abgestimmt.



Auszug aus der 10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen (ohne Maßstab)

In Vorbereitung dieses Bebauungsplanverfahrens wurde seitens der Bürgerschaft und der Entscheidungsgremien nochmals die Erforderlichkeit einer 2. Zufahrt in das Neubaugebiet „Mehnewang", welches inklusive dieses Verfahrens drei Bauabschnitte umfasst, diskutiert und in Folge seitens der Verwaltung geprüft.

Zunächst ist festzustellen, dass das gesamte Baugebiet mit 99 Bauplätzen lediglich durch eine Zufahrtsstraße, der Linzgaustraße, erschlossen wird. Insbesondere aus feuerwehrfachlicher Sicht wurden deshalb Bedenken hinsichtlich des zu gewährleistenden Rettungsweges vorgetragen.

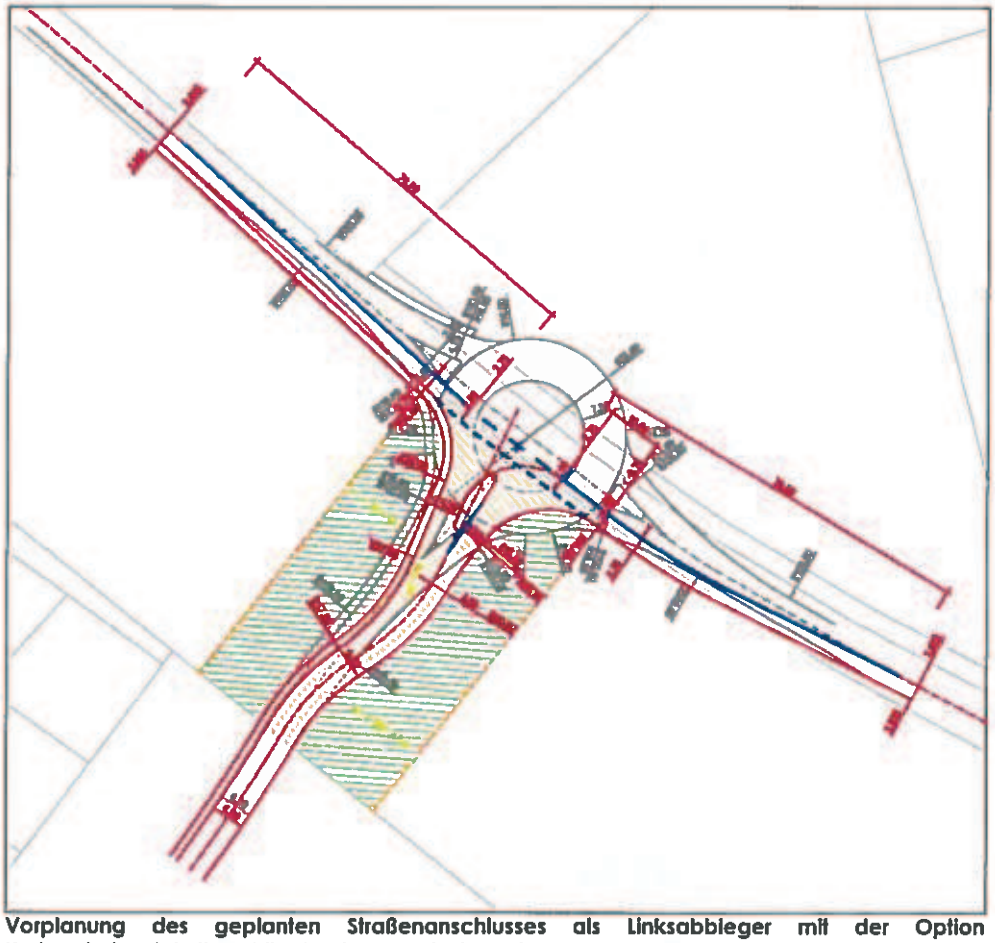
Bereits im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde angedacht, den 3. und letzten Bauabschnitt des Baugebietes "Mehnewang" durch eine weitere Zufahrt auf die K 7771 zu ergänzen. Nachdem diese Zuwegung allerdings außerhalb der Ortsdurchfahrt auf freier Strecke liegt und die Straßenbauverwaltung in der Regel mit solchen Anschlüssen sehr restriktiv umgeht, wurde kein weitere Kontakt mehr aufgenommen.

Mittlerweile hat sich die Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen darauf verständigt, im Jahre 2016 den Flächennutzungsplan fortzuschreiben. Die ersten Vorarbeiten sind bereits angelaufen. Nachdem die nördlich des geplanten Baugebietes „Mehnewang, 3. Bauabschnitt" liegenden Flächen entlang der K 7771 seitens des Gemeinderates als mögliches Entwicklungspotential für Wohnbauflächen in Betracht gezogen werden (Grundstücke Flst.-Nrn. 696, 699/1, 700/1 und 700/2 der Gemarkung Owingen), wurde hinsichtlich einer Zufahrt, welche in Folge als Kreisverkehr ausgebildet und beide Baugebiete erschließen könnte nochmals mit der Straßenbauverwaltung des Landkreises Bodenseekreis aufgenommen. Entgegen der ursprünglichen Erwartungen hat das Straßenbauamt des Landratsamtes Bodenseekreis mit E-Mail vom 14. Januar 2015 wie folgt positiv Position bezogen: "Wir gehen davon aus, dass der Anschluss Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens für die Ausweisung des 3. Bauabschnittes sein wird, für die wir die Ausnahme der straßenrechtlichen Vorgaben in Aussicht stellen." Der in Folge weiterentwickelte Entwurf vom 11. März 2015 wurde ebenfalls gebilligt.

Aufgrund dessen dieser Linksabbieger wie erläutert nicht Bestandteil der 10. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen war, wurde im Hinblick auf das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Kontakt mit dem Amt für Kreisentwicklung beim Landratsamt Bodenseekreis aufgenommen.

Aufgrund der minimalen zusätzlichen Flächenausweisung und des sich daraus ergebenden großen Vorteils, auch im Hinblick auf eine weitere städtebauliche Entwicklung von Owingen in nördliche Richtung, wurde uns per E-Mail vom 19. März 2015 übermittelt, dass "die Einbeziehung der im übersandten städtebaulichen Vorentwurf vom 18. März 2015 dargestellten Straßenverbindung zum Anschluss an die K 7771 in den Bebauungsplan „Mehnewang, 3. Bauabschnitt", bei Herleitung der Erforderlichkeit und hinreichender Begründung der neuen Erschließungssituation, im Hinblick auf das Entwickelt sein aus dem Flächennutzungsplan mitgetragen wird."

Die Erforderlichkeit wurde ausreichend begründet. Die Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Vorplanung des geplanten Straßenanschlusses als Linksabbieger mit der Option Kreisverkehrsplatz (Ing.-Büro Reckmann, Owingen)

3.2.1 ALTERNATIVENPRÜFUNG

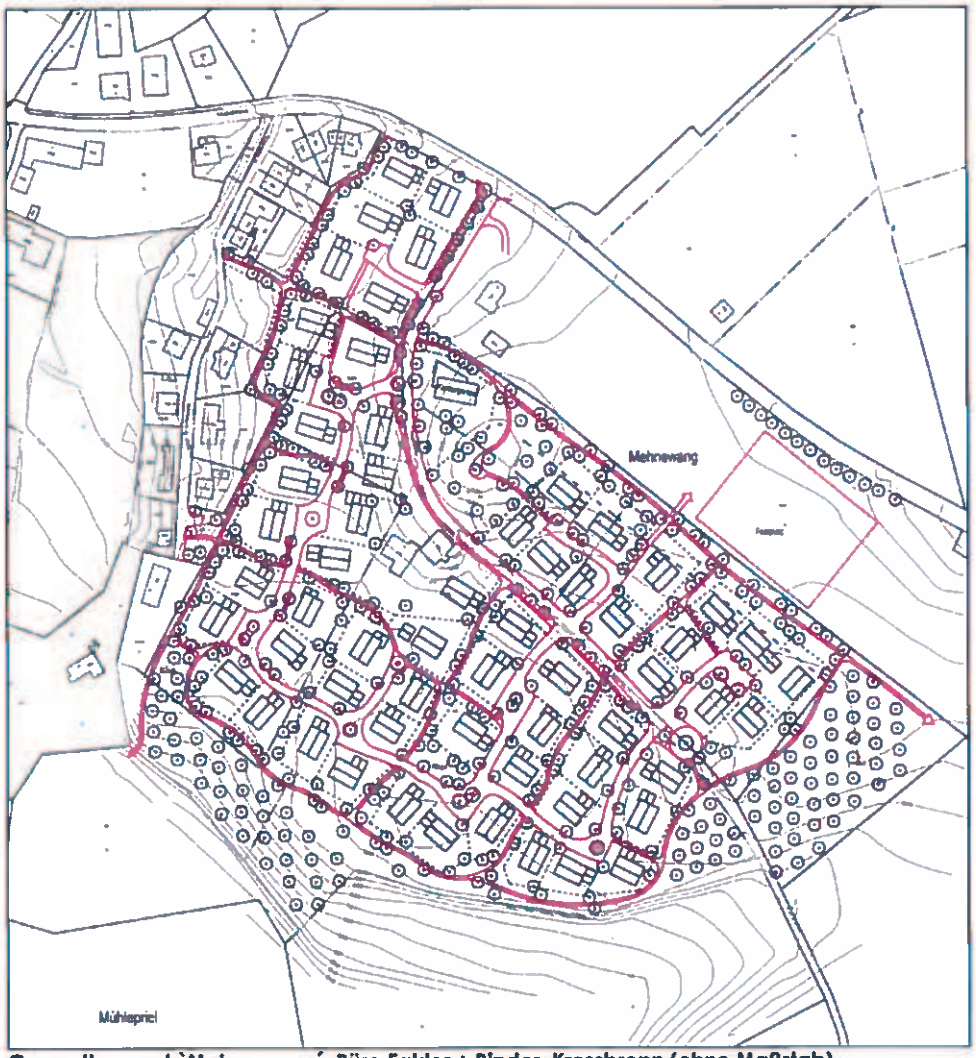
Parallel zur vorliegenden Planung bemüht sich die Gemeinde Owingen schon seit mehreren Jahren um die Erschließung innerörtlicher Potenziale für die Gemeindeentwicklung. So wurde beispielsweise der zentral in der Ortsmitte gelegene Gemeinde-Bauhof in das Gewerbegebiet `Henkerberg´ verlagert, und auf dem freigewordenen Areal das kleine Baugebiet `Beim Forsthaus´ mit insgesamt sieben Baugrundstücken entwickelt. Vorhandene Freiflächen im Ortskern sind jedoch fast ausschließlich 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, Kindergarten und das neu errichtete Bürgerhaus 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 3. BA" keine Alternativen zur Verfügung stehen und das 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.



Gesamtkonzept `Mehnewang´, Büro Fakler + Binder, Kressbronn (ohne Maßstab)

3.4 SCHUTZGEBIETE

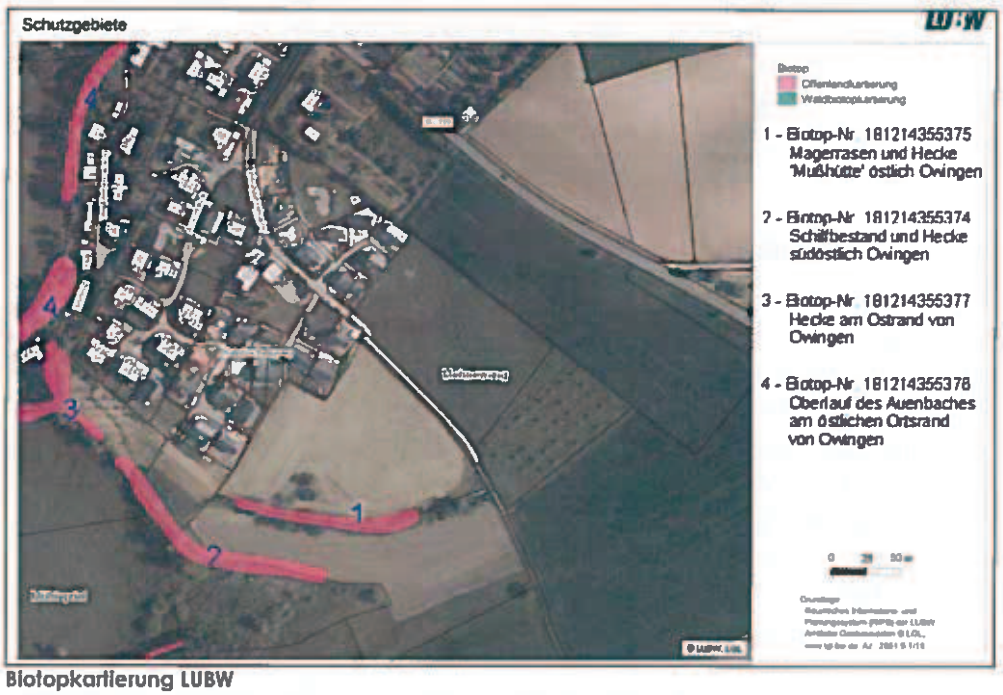
Das Gesamtgebiet `Mehnewang´ ist von einem Biotopkomplex umgeben, der sich aus unterschiedlichen Strukturen und Landschaftselementen zusammensetzt.

Für die vorliegende Planung ist das im Luftbild mit Nr. 1 gekennzeichnete geschützte Biotop Nr. 18214355375 `Magerrasen und Hecke `Mußhütte´ südlich Owingen´ von besonderer Bedeutung. Es liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und ist Teil des vielfältig strukturierten südlichen Ortsrandes.

Es handelt sich um Biotop mit lokaler Bedeutung, das nach Anlage zu § 32 NatSchG als Magerrasen einschließlich ihrer Staudensäume sowie als Gebüsche und naturnahe Wälder trockenwarmer Standorte einschließlich ihrer Staudensäume geschützt ist.

Das Biotop wird in der LUBW-Biotopkartierung wie folgt beschrieben:

„Hecke und Magerrasen an einer südexponierten Böschung. Hecke am westlichen Ende der Böschung mit Baumschicht aus Kirsche und Eiche, Strauchschicht aus Dornsträuchern. Magerrasen ungenutzt, relativ artenreich, mit einzelnen Büschen durchsetzt, nach Osten allmählich fetter und kennartenärmer werdend. Im östlichen Drittel kleines trockenwarmes Gebüsch".



Biotopkartierung LUBW

4. BESTAND / NUTZUNG

Das unbebaute Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland und in Richtung der nördlich verlaufenden Kreisstraße 7771 als Acker genutzt. Der nach Osten verlaufende befestigte Wirtschaftsweg stellt die Verlängerung der Linzgaustraße dar.

5. PLANUNG / PLANUNGSINHALTE

5.1 PLANUNGSINHALTE

5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entspricht der Ausweisung des ersten und des zweiten Bauabschnittes sowie dem Ziel ein hochwertiges, familienfreundliches Baugebiet zu entwickeln. Sie orientiert sich außerdem an der Umgebungsbebauung.

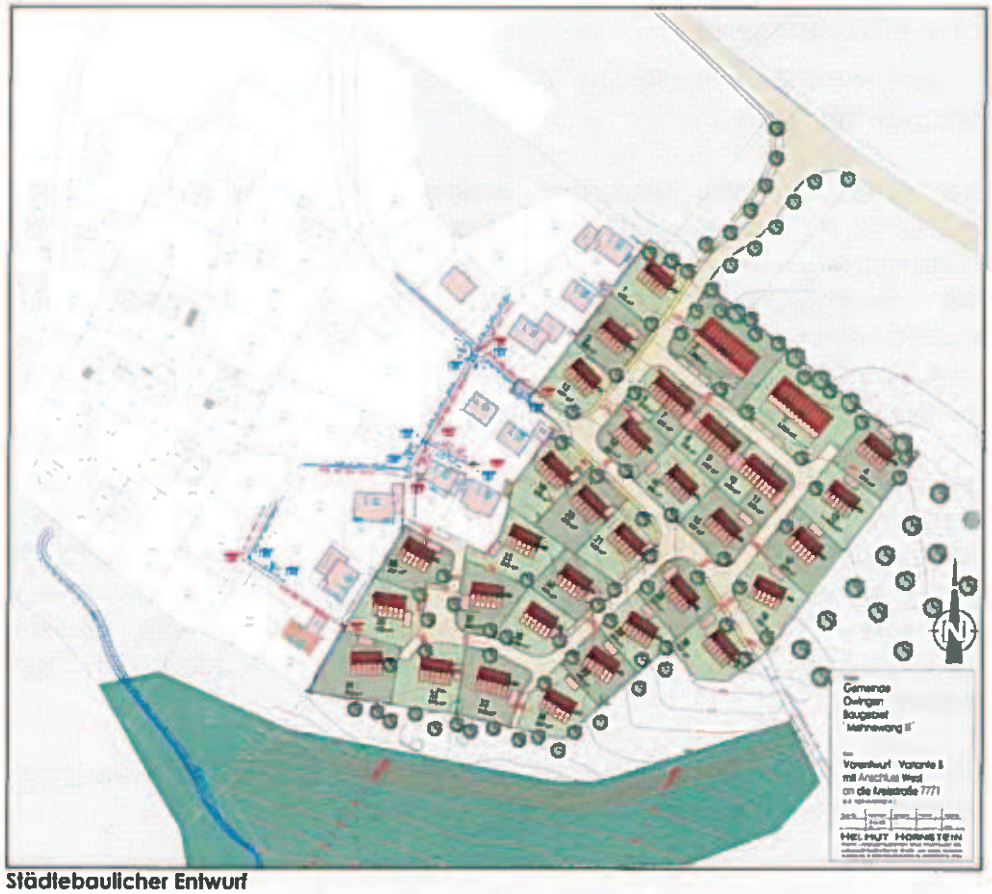
Die gem. § 4 (2) zulässigen Nutzungen – der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften – werden ausgeschlossen, da sich derartige Einrichtungen in der fußläufig erreichbaren Ortsmitte befinden bzw. zur Stärkung des Ortskerns dort angesiedelt werden sollen.
Die gem. § 4 (3) als Ausnahmen zulässigen Nutzungen sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sie entweder der angestrebten ruhigen, familiengerechten Wohnlage widersprechen und die Erschließungssituation überfordern würden (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) oder aber bevorzugt in der Ortsmitte untergebracht werden sollen (Anlagen für Verwaltungen).

Tankstellen und Gartenbaubetriebe weisen in der Regel zudem einen hohen Flächenverbrauch auf und würden auch dem Ziel widersprechen, klare städtebauliche Raumkanten zu bilden. Darüber hinaus gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, oftmals bis in die späten Abendstunden (Lärmemissionen, Abgase, Gerüche).

5.1.2 BEBAUUNG

Die Bebauung entspricht den Vorgaben des Gesamtkonzeptes „Mehnewang" und wurde unter Anlehnung an die unter Punkt 2 genannte Planungsziele behutsam modifiziert. Sie untergliedert sich in die beiden Bereiche nördlich und südlich der Linzgaustraße. Diese Haupterschließung wird nach Osten verlängert. Von ihr zweigt zunächst eine Anliegerstraße nach Norden ab und schließt wieder ringförmig an die Linzgaustraße an. An diese Ringstraße sind ca. 18 Baugrundstücke angebunden. Es handelt sich überwiegend um Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser, den nördlichen Abschluss des Quartiers bilden zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser.

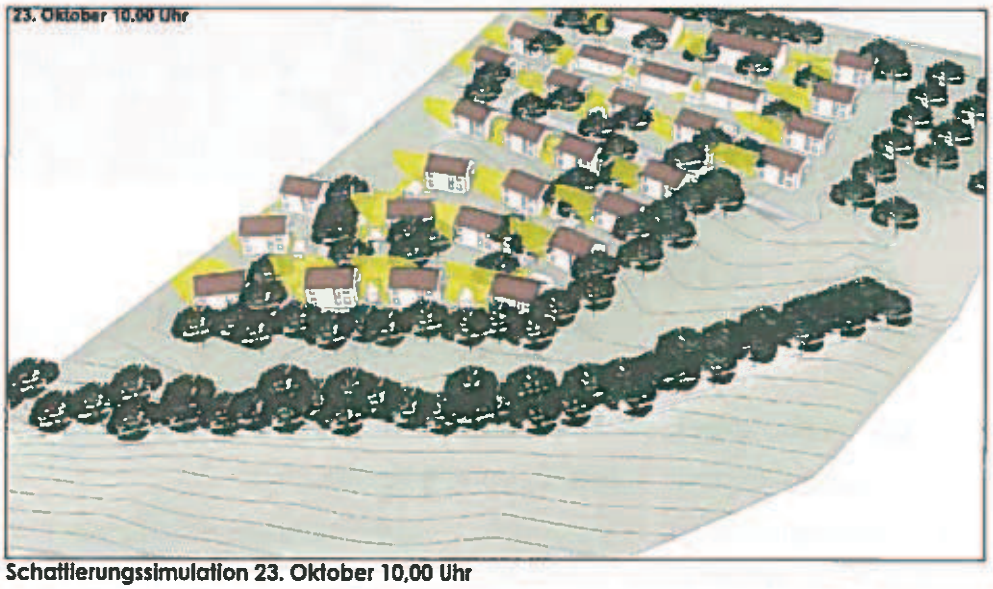
Die nach Süden abzweigende Anliegerstraße endet in einem Quartiersplatz und erschließt ca. 17 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser.



Städtebaulicher Entwurf

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

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



Schattierungssimulation 23. Oktober 10,00 Uhr

5.1.3 ERSCHLIESSUNG

Haupterschließungsstraße ist die Linzgaustraße, die nach Osten weitergeführt wird.

Die nach Norden führende Anliegerstraße wird in Richtung Kreisstraße 7771 verlängert und dort angebunden, so dass ein zweiter leistungsfähiger Anschluss des Gesamtgebietes `Mehnewang´ an das übergeordnete Straßennetz entsteht. Das Landratsamt Bodenseekreis hat dieser Lösung mittlerweile grundsätzlich zugestimmt. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Der bereits vorhandene Gehweg entlang der Linzgaustraße wird ebenfalls nach Osten und nach Norden in Richtung K 7771 weitergeführt. Die Verkehrsflächen im Innern des Baugebietes sind als Mischflächen konzipiert, an denen einzelne öffentliche Pkw-Stellplätze als Längsparker angeordnet sind. Sie sollen „multifunktional" als Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielflächen dienen.

Der südliche Ortsrand und das bestehende Baugebiet `Mehnewang´ werden über zwei weitere Fußwege angebunden.

Darstellung aller drei Bauabschnitte des Gesamtgebietes `Mehnewang´

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO**
- **Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BAUNVO**

Die festgesetzten Werte der Grundflächenzahl unterschreiten die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen deutlich zugunsten einer ortsgerechten Bau- und Freiflächenstruktur mit reduzierter Flächenversiegelung.

- **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. Eine Ausnahme stellt ein am nördlichen Rand gelegenes Baufenster dar. Hier sind bis zu 6 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Damit sollen Mehrfamilienhäuser ermöglicht und dem Bedarf an familiengerechten Geschosswohnungen Rechnung getragen werden.

5.3 WEITERE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

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. Trotz der stringenten Süd / Südwest-Ausrichtung bilden die Baufenster eindeutige Raumkanten. Die Baufenster sind insgesamt großzügig bemessen und ermöglichen eine flexible Ausnutzung.

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

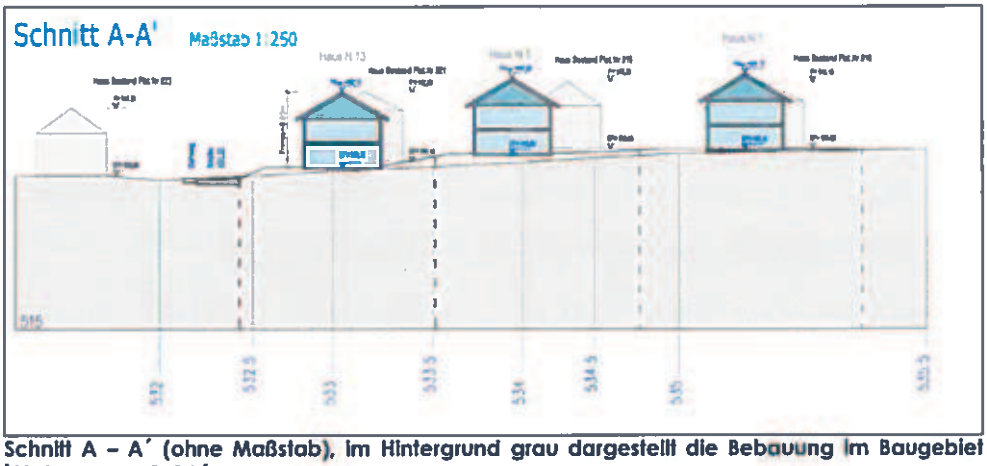
zulässig ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Zuschnitt und Größe der überwiegenden Zahl der Grundstücke lassen eine variable Nutzung zu. Mit dieser Festsetzung wird das städtebauliche Ziel einer kleinteilig strukturierten, aufgelockerten Bebauung unterstützt.

- **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. Von den Hauptfirstrichtungen kann zugunsten individueller Bauwünsche um maximal 10° abgewichen werden.

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

Für jedes Baufenster wird zur Sicherstellung einer abgestaffelten Bebauung unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse die maximale Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgesetzt. Sie orientiert sich im westlichen Bereich auch am angrenzenden zweiten Bauabschnitt.



Schnitt A – A´ (ohne Maßstab), im Hintergrund grau dargestellt die Bebauung im Baugebiet `Mehnewang 2. BA´

Mit dieser Festsetzung bleibt die vorhandene Topographie weitgehend erhalten. Im Bereich der südwestlich gelegenen Senke werden kleinere Auffüllungen notwendig, um einen harmonischen Übergang zwischen dem zweiten und dem dritten Bauabschnitt zu gewährleisten.

- **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. Das Straßenbild soll in erster Linie durch Bäume und bepflanzte Vorgärten, nicht durch bauliche Anlagen unterschiedlicher Größe und Gestaltung, geprägt werden.

Für das im Plan dargestellte Baugrundstück Nr. 28 wurde eine Fläche für Garagen und Carports ausgewiesen, weil diese aufgrund der entlang der westlich verlaufenden Straße ausgewiesenen Stellplätze nur von Süden her anfahrbar ist.

- **Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB**

Im Bereich der Abgrenzung zwischen dem zweiten und dem dritten Bauabschnitt ist an der Linzgaustraße der Standort für eine Strom-Umspannstation festgesetzt. Er liegt in der unmittelbaren Nähe der bestehenden Leitungstrassen, so dass diese problemlos an die neue Station angebunden werden können.

- **Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 12BauGB**

Im Südwesten des Plangebietes sind folgende Leitungsrechte ausgewiesen:

A = zugunsten der Gemeinde Owingen sowie der Ver- und Entsorgungsträger für die Weiterführung des Kabel-, Kanal- und Leitungsnetzes aus dem zweiten Bauabschnitten in das Plangebiet,

B = zugunsten der Gemeinde Owingen für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in die südlich gelegene Retentionsfläche.

- **Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

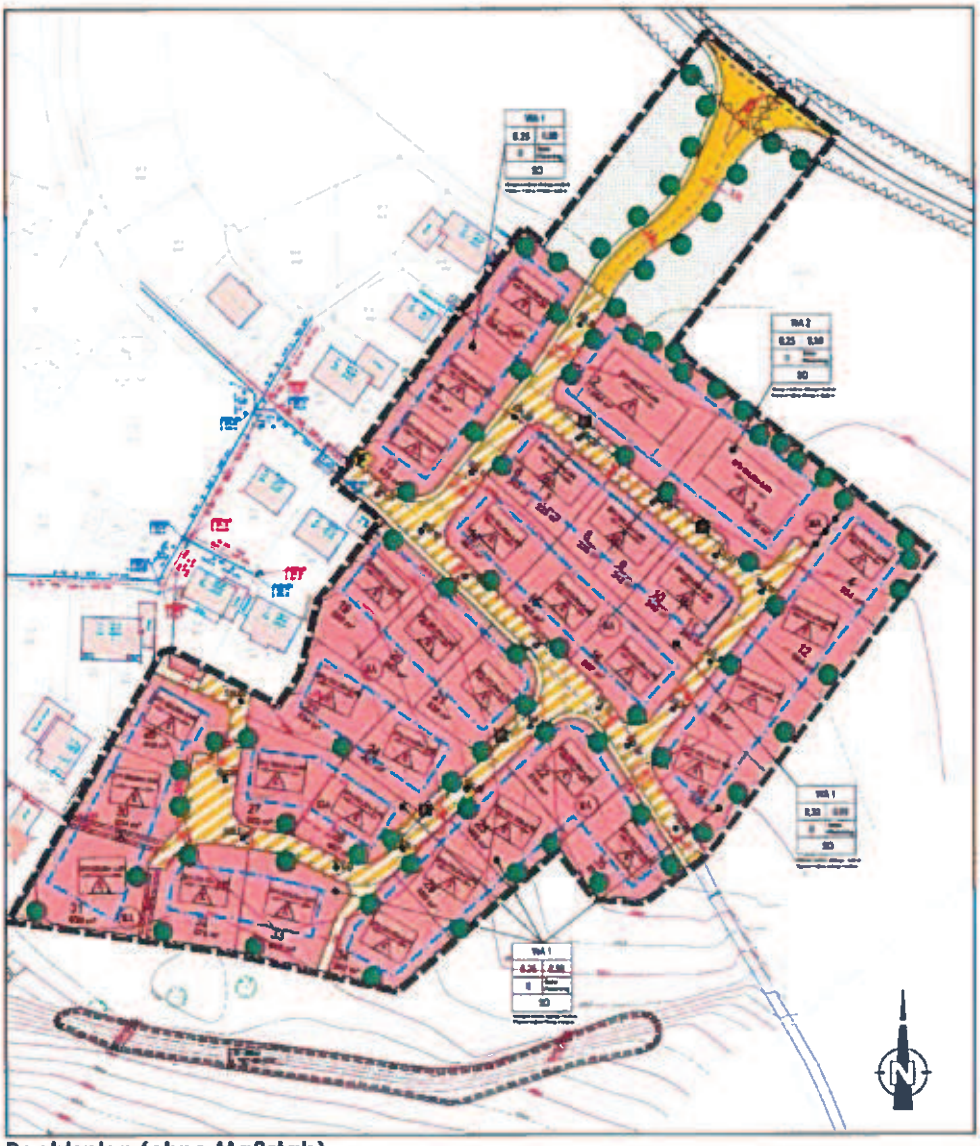
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen – entsprechend dem angestrebten Charakter des Wohnquartiers – als naturnahe Garten- und Grünflächen angelegt werden.

- **Pflanzgebote für Bäume gem. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Entlang der Verkehrsflächen in den Übergangsbereichen zur freien Landschaft sind auf den privaten Baugrundstücken Pflanzgebote für Bäume ausgewiesen. Diese „Hausbäume" gewährleisten die Durchgrünung des Wohngebietes und die Gestaltung des Straßenraumes. Darüber hinaus tragen sie zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten.

- **Regenwasserbewirtschaftung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Zur Rückhaltung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers 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 Plan-gebietes gelegene, öffentliche Retentionsfläche. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept entspricht den Vorgaben des ersten und zweiten Bauabschnittes.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.4 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 Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten. Mit Rücksicht auf das gewachsene Siedlungsbild werden die zulässigen Dachformen auf symmetrische Satteldächer beschränkt. Diese Bauvorschrift trägt insbesondere zur `Außenwirkung´ des Bauquartiers bei, da mit zunehmender Entfernung die Dachlandschaft zum wesentlichen prägenden Element des Siedlungsbildes wird.

Die festgesetzten Dachneigungen ermöglichen 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 1,2 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 Materialien 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 sind 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 Strukturen tragen zudem zur hohen Qualität des Plangebietes bei. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher unerwünscht. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

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 nicht für den Bereich der südwestlich gelegenen Bodensenke. Hier werden Auffüllungen bis zur festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe erforderlich.

Die Zulässigkeit bestimmter Materialien, Ausführungen und Pflanzenarten orientiert sich an ländlichen Vorbildern und soll einen allzu willkürlichen, sich negativ auf das Siedlungsbild auswirkenden Material- und Farbenmix verhindern.

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 Schmutzwassereinrichtungen 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

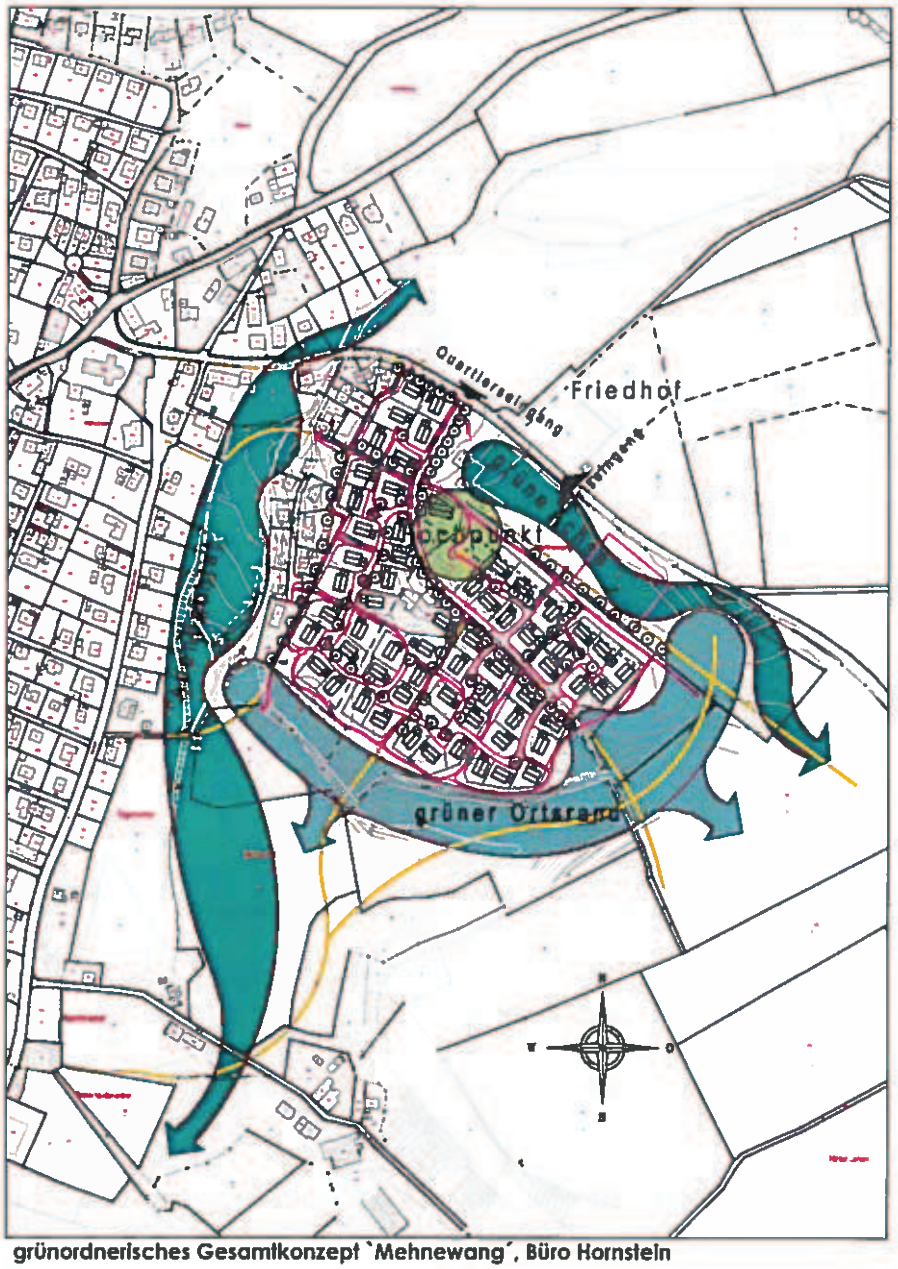
Das für das Plangebiet erarbeitete Regenwasserbewirtschaftungskonzept orientiert sich am Bemühen der Gemeinde Owingen, mit vorhandenen Naturressourcen sparsam umzugehen. Es ist sowohl in den planungsrechtlichen Festsetzungen als auch in den örtlichen Bauvorschriften ausführlich dargestellt.

7. MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

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

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.

Für den dritten Abschnitt ist der dargestellte grüne Ortsrand im Süden des Plangebietes von besonderer Bedeutung, weil mit ihm ein durchgängiger Fußweg zwischen dem Auenbachtal und den östlich gelegenen Flächen hergestellt werden kann.

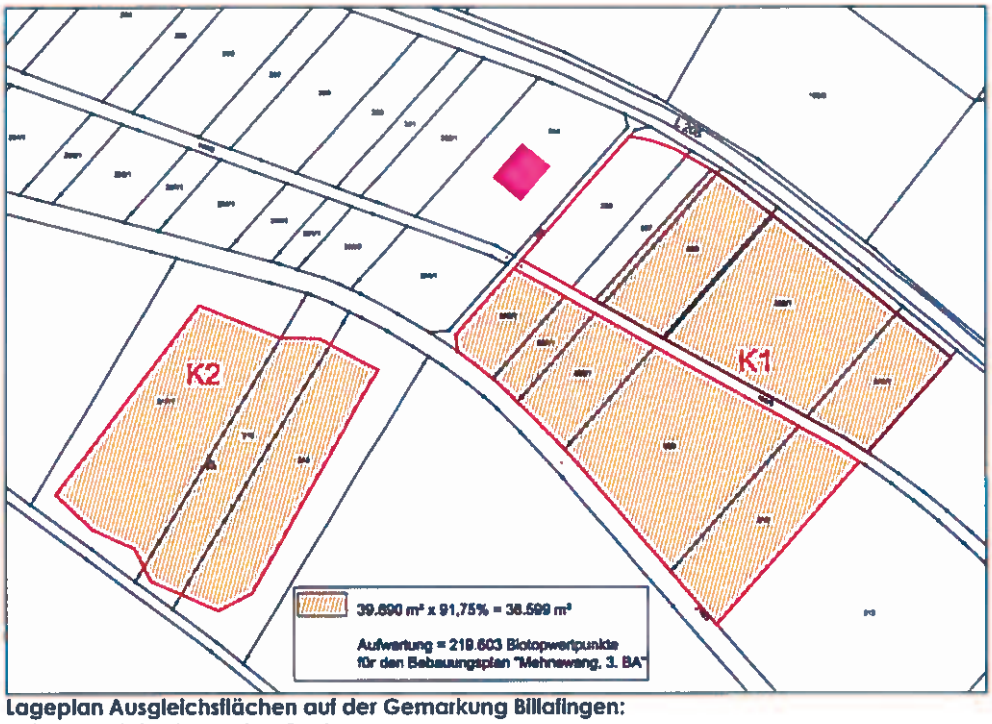


grünordnerisches Gesamtkonzept `Mehnewang´, Büro Hornstein

7.1 UMWELTBERICHT / EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG / GESCHÜTZTE ARTEN

Für die vorliegende Planung wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung ist. Die Bewertung der Planung ergab, dass Eingriffe insbesondere in das Schutzgut `Landschaftsbild´, in das Schutzgut `Boden´ durch die geplante Überbauung und die Anlage von Verkehrsflächen sowie in das Schutzgut Flora / Fauna´ durch den Wegfall von ca. 2 ha Wiesenflächen zu erwarten sind.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich des bilanzierten Defizits in Höhe von 219.603 Biotopwertpunkten wird die Ökokontomaßnahme Nr. 1 der Gemeinde Owingen mit insgesamt 232.160 Biotopwertpunkten herangezogen. Dabei handelt es sich um ein Beweidungsprojekt auf der Gemarkung Billafingen. Eine Fläche von ca. 3,99 ha soll mit Wasserbüffeln in Form einer Umtriebsweide extensiv beweidet werden. Entwicklungsziel ist die Entstehung einer Nasswiese mit ihrer typischen und artenreichen Vegetation, die Weißstörchen und anderen Vogelarten als Nahrungshabitat dienen soll. Für die benötigten 219.603 Biotopwertpunkte wird ein Flächenanteil von 91,75 % der Gesamtmaßnahme beansprucht.



Lageplan Ausgleichsflächen auf der Gemarkung Billafingen:
rot umrandet = Gesamtmaßnahme,
schraffiert = Flächenanteil 91,75 % für den Bebauungsplan `Mehnewang 3. BA´.

Für das Plangebiet und sein Umfeld wurde vom Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen, eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG auf der Basis von vier Begehungen zwischen Ende April und Ende Juni 2015 erarbeitet. Sie ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt. Insbesondere erfolgte der Nachweis eines brütenden Rotmilans im Bereich der südlich gelegenen Feldhecke. Nachdem die Erschließungsarbeiten im Plangebiet frühestens im Herbst 2016 beginnen, kann nach Auskunft des Gutachters eine erheblichen

Störung gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG und ein damit schlimmstenfalls verbundener Verlust der Brut oder von Jungvögeln gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG im kommenden Jahr ausgeschlossen werden.

Nach eingehender Prüfung des Sachverhaltes stellt der Gutachter weiter fest:

„Es ist davon auszugehen, dass die Bauarbeiten ab 2017 im weiteren Verlauf für eine ausreichende Vergrämung sorgen, so dass Rotmilane während der Dauer der Bauzeit innerhalb des Baubereichs keine Bruten beginnen. Vielmehr wird das Brutpaar – falls es wie angenommen die dann bereits bestehenden Störungen nicht toleriert - in einen beruhigten Bereich ausweichen. Eine wie in der artenschutzfachlichen Prüfung vorgeschlagene Entfernung des Horstes am Standort „Mehnewang" wird unter diesen Rahmenbedingungen nicht mehr für erforderlich gehalten. Da nicht davon auszugehen ist, dass der Verlust des Brutplatzes (nicht durch Verlust des Brutbaumes sondern möglicherweise durch Störungen) zu einer Aufgabe des gesamten Revieres führen wird (§44 BNatSchG, Abs. 1 Nr. 3), treten die Verbote des §44BNatSchG nicht ein. Eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 BNatSchG wäre dann nicht erforderlich. Diese Einschätzung wäre durch ein Monitoring zu belegen.

Beim Rotmilan gibt es große individuelle Unterschiede bzgl. des Festhaltens an einem Horst. Ein Revier kann mehr-ere Wechselhorste aufweisen. Neben selbst erbauten Horsten werden uch solche anderer gleichgroßer Arten wie z.B. Mäusebussard und Krähe angenommen, z.T. im Wechsel mit diesen. Eine ausgeprägte Brutplatztreue wie etwa beim Habicht gibt es beim Rotmilan nicht.

Die Landschaft im Auenbachtal ist sehr abwechslungsreich. Es gibt Feldhecken, Feldgehölze und Waldränder, die als potenzieller rutplatz in Frage kommen. Es ist nicht zu erwarten, dass das Brutpaar des Rotmilans, welches den Standort erst seit kurzem nutzt, keine Alternative zu diesem Horststandort hat.

Die Eigentumsverhältnisse der vorgeschlagenen Ersatzhorst-Standorte werden geprüft. Es sollte möglich sein, an drei der vorgeschlagenen Standorte Ersatzhorste anzubringen, welche dem Rotmilan eine Umsiedlung an einen anderen Standort erleichtern sollen.

Ebenso wird im Frühjahr 2016 geprüft wie die Verteilung der anderen Rotmilanpaare im 3 Kilometer Radius um den Horst aussieht. Bei dem Brutpaar beim Wohngebiet Mehnewang könnte es sich möglicherweise um das Brutpaar des „Eggerhölzle" handeln. Dort wurden offensichtlich Forstarbeiten durchgeführt, welche möglicherweise zu einer erheblichen Störung geführt haben und das Brutpaar zur Umsiedlung veranlasst haben. „

Die vorgeschlagene Vorgehensweise wurde mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt.

Der Rotmilanbestand wurde, wie festgelegt, im Frühjahr 2016 mit folgendem Ergebnis kartiert:

Im Frühjahr 2016 erfolgte gemäß der Forderung des RP Tübingen eine Überprüfung des Rotmilan- Bestandes in der Umgebung des Vorhabens. Untersucht wurde der Bereich in einem Radius von 3,3 km um den 2015 besetzten Rotmilanhorst im Baugebiet „Mehnewang BA III". Das Untersuchungsgebiet wurde so groß gewählt, um die Frage zu beantworten, ob ein „Dichtezentrum" des Rotmilans in der Umgebung vorliegt. Diese Tatsache wäre möglicherweise für eine artenschutzrechtliche Befreiung relevant geworden.

Der Rotmilan brütet dieses Jahr nicht an der problematischen Stelle am Rand des Baugebietes Mehnewang, BA III. Dafür ist der Horst südöstlich davon im „Eggerhölzle" wieder besetzt, welcher 2015 vermutlich wegen dort durchgeführter Forstarbeiten verwaist war. Es ist sehr wahrscheinlich und plausibel, dass es sich dabei um ein und dasselbe Brutpaar handelt.

Die weiteren Horste / Reviere der LUBW Kartierung aus dem Jahr 2013 konnten dagegen nicht bestätigen werden. Allerdings wird aufgrund von beobachteten revieranzeigenden Verhaltensweisen ein weiteres Brutpaar bei Urzenreute vermutet, dessen Horst bis dato jedoch nicht nachgewiesen werden konnte. Auch hierbei könnte es sich um das Brutpaar handeln, welches 2015 auf der Eiche am Rand des geplanten Baugebietes Mehnewang BA III gebrütet hat. Da im 3,3 km Radius vermutlich nur zwei Paare Rotmilane brüten, handelt es sich um kein Dichtezentrum (dies wäre ab 4 Brutpaaren der Fall).

Die Tatsache, dass der Horst dieses Jahr ohne erkennbare äußere Gründe nicht besetzt ist, zeigt, dass es sich um keinen obligatorischen Horst-Standort handelt. Das Rotmilan nutzt offensichtlich auch andere Horste in der Umgebung. Wenn nun vor der nächsten Brutsaison die Erschließungsarbeiten beginnen wird der Rotmilan vermutlich dort 2017 wieder nicht brüten, da ihm offensichtlich in der Umgebung alternative Horst-Standorte zur Verfügung stehen. Falls er ungeachtet der laufenden Bautätigkeiten oder nach Errichtung des Wohngebietes wieder dort brüten sollte, dann lässt er sich offensichtlich nicht davon stören, so dass die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG (1,2) sehr wahrscheinlich nicht eintreten werden."

Mit dem Regierungspräsidium Tübingen wurde die fachgerechte Anbringung von zwei Ersatzhorsten im Herbst 2016 auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl. St. Nr. 728/4 am Waldrand vereinbart. Diese Maßnahme zum Artenschutz ist als planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

Für andere Vogelarten und Tiergruppen werden keine Verbotstatbestände befürchtet.

8. BODENORDNUNG

Für die im Plangebiet gelegenen Flächen der Grundstücke Fl. St. Nr. 628/1 und 630/1 besteht ein notarielles Ankaufsrecht zugunsten der Gemeinde Owingen. Für den Anschluss des Straßennetzes an die Kreisstraße 7771 werden bodenordnende Maßnahmen im Bereich des Grundstückes Fl. St. Nr. 624/1 (Teilfläche) erforderlich.

9. FLÄCHENBILANZ

Im Plangebiet werden ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet		17.685 m²	= 74 %
Verkehrsflächen		4.170 m²	= 18 %
davon			
Erschließungsstraße / Anschluss an die K 7771	668 m²	= 3 %	
Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung / Anliegerstraße	2.850 m²	= 12 %	
Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung / Parkflächen	137 m²	= 1 %	
Gehwege	515 m²	= 2 %	
Öffentliche Grünflächen		1.900 m²	= 8 %
Gesamt		23.755 m²	= 100 %

Owingen, den 12. Juli 2016

H. Wengert
Bürgermeister