

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Priel-Nikolauskapelle" der Gemeinde Owingen im Ortsteil Owingen, Bodenseekreis.

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet, das in Teilbereichen dem alten Ortsetter zugehörig ist. Ein weiterer Bereich wird durch öffentliche Einrichtungen gebildet. Das dritte Gebiet, das dieser Bebauungsplan beinhaltet, ist mit reiner Wohnbebauung bereits seit einigen Jahren ein- bis mehrgeschossig bebaut.

In allen vorgenannten Bereichen bestehen noch einzelne Baulücken und zum Teil auch größere unbebaute Gebiete. Sinn und Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes ist deshalb, die fragmenthafte Bebauung in sinnvoller Weise zu vervollständigen, bevor gänzlich neue Gebiete für Wohnbebauung erschlossen werden.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan befindet sich weitgehend in Übereinstimmung mit dem genehmigten Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Überlingen. Geringfügige Abweichungen bestehen lediglich bei einem Grundstück an der Überlinger Straße, das entgegen den Aussagen des Flächennutzungsplans hier als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Weiter wurde ein Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche in "Allgemeines Wohngebiet" geändert. Die restliche Gemeinbedarfsfläche wird für die Bedürfnisse Owingens ausreichen.

Beide Änderungen werden bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung finden.

3. Verkehrskonzept

Das Verkehrssystem innerhalb des Geltungsbereichs ist lediglich noch zu vervollständigen. Es ist die Verbindung von der Grünwinkelstraße in die Schulstraße herzustellen und im Bereich südöstlich der Nikolauskapelle die Erschließung des restlichen Geländes zu sichern. Hierbei wird eine Querverbindungsstraße erforderlich, die gemäß ihrer Funktion als "Wohnstraße" im Sinne des § 42 Abs. 4a StVO ausgewiesen wird.

4. Bebauung

Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Baugestaltung orientieren sich an der bereits bestehenden Bebauung. Das bisher verfolgte Prinzip der gestaffelten Höhenentwicklung wird weiter fortgesetzt, die Dachneigung wird beibehalten und die Einzelhausbebauung wird im wesentlichen auch übernommen.

An der Nikolausstraße ist auf dem Grundstück 559 eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen, die sich vom Standort für eine Kombination aus Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzung anbietet. Aus diesem Grund wurden hier Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 3 zugelassen.

5. Grünordnung

Nachrichtliche Übernahme aus dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan Owingen, Baugebiet "Priel-Nikolauskapelle" vom 28.06.1982 Landratsamt Bodenseekreis Az 5/53 Az.4453 Kö/be.:

Vorhandene Baum- und Gehölzstrukturen

Es wurden bei der Beurteilung des vorhandenen Gehölzbestandes solche Bäume kartiert, die heimisch oder seit langem eingeführt sind und das Ortsbild prägen. Dies sind u.a. einige heimische Laubgehölze (Linde, Ulme, Eiche, Ahorn) und Kulturbäume (Apfel, Mostbirne, Walnuß). Neupflanzungen mit heimischen Gehölzen wurden ebenfalls aufgenommen, auch wenn sie während der Aufnahme noch keine gestalterische Wirkung zeigten.

Als weiteres wurden auch Bäume kartiert, die stark beschädigt sind und eine Gefährdung für die öffentliche Sicherheit darstellen; hier wird eine Entnahme empfohlen. In einem Fall (Walnuß: Kreuzung Grünwinkelstraße/Überlinger Straße) werden dringend Pflegemaßnahmen empfohlen. Der gesamte Baumbestand sollte regelmäßig (ca. alle drei Jahre) von einem Fachmann kontrolliert und beurteilt werden, um rechtzeitige Pflegemaßnahmen einleiten zu können.

Zusammenhängende Obstbestände sind als solche im Plan textlich angegeben und sollten weitgehend erhalten bleiben.

Grünbereiche

Sonstige Grünbereiche befinden sich in den Randzonen im Süden des Baugebietes. Hier ist das gesamte Prielbachtal und die südlich zum Tal geneigte Hangleite mit ihrer Vegetation (wärmeliebende Gehölze und Grasfluren) zu nennen. Innerhalb des Baugebietes - an der Nikolausstraße, Nähe Postamt - befindet sich eine typisch ländliche Gehölzstruktur, die einen landwirtschaftlich genutzten Stadel eingrünt.

Sichtbezüge und Blickachsen

Bei der Bestandsaufnahme wurden vorhandene Sichtbezüge und Blickachsen zur Nikolauskapelle und dem im Süden liegenden Hügel (Wachtbühl) aufgenommen.

In der Planung wird auf die weitgehende Offenhaltung der Blickachsen Wert gelegt.

Negativ wirkende Sichtbezüge - in der Regel Fassaden und Gebäude, sowie einige Betonmauern - wurden ebenfalls aufgenommen und Abpflanzungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Untypische Bepflanzung

Untypische, den Charakter des Ortes negativ beeinflussende und störende Bepflanzungen wurden ebenfalls kartiert. Dies sind u.a. Anpflanzungen mit Blaufichten, Serbischen Fichten und Blauzedern etc. Dabei wurden nur solche Anpflanzungen dieser Art kartiert, wenn sie besonders auffallend und störend in Erscheinung treten.

Planung einer ergänzenden, aufgelockerten Durchgrünung mit Bäumen

Es sind hierbei zwei verschiedene Bereiche zu berücksichtigen:

- a) Flächen mit geplanter Bebauung
- b) Bereits überbaute Flächen

Die Bepflanzung wurde in Anlehnung an die vorhandene, traditionelle Gehölzstruktur vorgenommen, die wesentlich geprägt ist von aufgelockerten Hochstamm-Obstgärten und einzelnen, den Häusern zugeordneten Bäumen.

Die Pflanzenauswahl berücksichtigt standortgerechte, heimische Gehölze wie Linde (Tilia), Eiche (Quercus), Ahorn (Acer), Hainbuche (Carpinus), Roßkastanie (Aesculus), Kirsche (Prunus), etc.

Die Verwendung von nicht landschaftsgerechten Pflanzen wie Scheinzypressen, Lebensbäume, grau- bzw. blaublaue Bäume sowie alle buntblättrigen Laubgehölze und Hängeformen ist auszuschließen. Bei Heckenpflanzungen gelten dieselben Grundsätze. Rote Berberitzen, Zypressen u.ä. sollten deshalb nicht gepflanzt werden.

Da im wesentlichen keine öffentlichen Grünflächen zur Bepflanzung zur Verfügung standen, mußten auch private Grundstücke mit berücksichtigt werden. In einigen Bereichen wurden, an Stelle von vorhandenen, untypischen Gehölzen, heimische Bäume vorgesehen.

Einige Planungsvorschläge im einzelnen

- a) Öffentliche Freiflächen hinter dem Rathaus, im Bereich der Schule und des Kinderspielplatzes

Diese, als Gemeindebedarfsfläche ausgewiesenen Parzellen sollten einer Gesamtgestaltung unterzogen werden, weil sie einen räumlichen und funktionellen Zusammenhang aufweisen. Eine intensive Durchgrünung sollte dabei Vorrang haben. Wünschenswert wäre auch, eine größere Freifläche - für Veranstaltungen im Freien etc. - zu belassen. Diese Gesamtgestaltungsplanung würde den Rahmen des Grünordnungsplanes sprengen und sollte als eigenständige Freiraumplanung erfolgen.

Der Spielplatz mit seinem Obstbaumbestand sollte in dieser aufgelockerten Form erhalten bleiben. In den Randbereichen müßte die Bepflanzung ergänzt werden.

b) Nikolauskapelle

Zu der historisch wertvollen Nikolauskapelle sollte mit der Bebauung ein gewisser Abstand eingehalten werden. Der umliegende Freibereich könnte als öffentliche Grünfläche wertvolle Funktionen für die Bürger erfüllen. Auch hier ist ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der insbesondere die historische Bedeutung der Kapelle berücksichtigt.

c) Besonders herausragende Einzelbäume

Der wohl prägendste Baum im gesamten Baugebiet ist die solitäre Mostbirne, ca. 30 m südöstlich der Nikolauskapelle. Dieser Baum ist besonders im Bezug zur Kapelle zu sehen. Um die Mostbirne zu erhalten, sind während der Baumaßnahmen Stammschutz, sowie Schutz des Kronenbereiches gegen Verdichtung dringend erforderlich.

d) Prielbach

Der Prielbach stellt die einzige, bandförmige Grünstruktur dar und bildet einen idealen Abschluß des Bebauungsgebietes zur Landschaft. Leider ist dieser Bach in weiten Teilen ohne Gehölzbewuchs. Diese Situation sollte beseitigt werden. Daher wird vorgeschlagen, den Prielbach mit bachbegleitenden Gehölzen (Weiden, Erlen, Eschen) zu bepflanzen.

e) Straßenbegleitendes Grün

Die straßenbegleitende Mostbirnenreihe im Süd-Westen, außerhalb des Bebauungsgebietes, soll entlang der Straße in Richtung Neubaugebiet fortgeführt werden. Ausgefallene und überalterte Pflanzen sind nach Möglichkeit zu ersetzen.

f) Straßenkreuzungen, -einmündungen

Auch in Wohnstraßen sollen im Kreuzungsbereich Abpflanzungen und Zäune eine Endhöhe von 80 cm nicht überschreiten. Geeignete Pflanzen in dieser Wuchshöhe sind:

Schwachwachsende Formen der Heckenkirschen (*Lonicera*),
Rainweide (*Ligustrum*) und des
Fingerstrauches (*Potentilla*).

Für Zäune, zur Sicherung der spielenden Kinder, Haustieren und Nutzgärten sind Materialien wie unbehandeltes oder dunkelbraunes, imprägniertes Naturholz zu verwenden. Kunststoffummantelte Maschendrahtzäune sollen nicht errichtet werden. (gez. Köhne)

6. Städtebauliche Grundwerte

<u>Flächenbilanz</u>	<u>in ha</u>	<u>in %</u>
Gesamtfläche	14,35	100
Verkehrerschließung	1,66	11,7
Gemeinbedarfsfläche	2,58	18
Öffentliche Grünfläche	0,10	0,7
private Grünfläche	0,08	0,6
Wohnfläche	9,93	6,9

7. Kostenschätzung (überschlägig)

Kanal	ca.	DM	240.000,--
Wasser	ca.	DM	60.000,--
Straße und Beleuchtung	ca.	DM	640.000,--
	Summe	DM	940.000,--
Nebenkosten (10% aus Summe)		DM	94.000,--
Gesamtsumme		DM	1.034.000,--
			=====

8. Finanzierung

Die Anliegerbeiträge werden gemäß gültiger Satzung der Gemeinde Owingen erhoben. Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten werden im Haushalt vorgesehen.

Aufstellung

Über die Verteilung der Kosten auf verschiedene Rechnungsjahr
für die Erschließung des Gebiets "Friedl-Nikolauskapelle"

Rechnungsjahr	1983	1984	1985	später bei Erschließung des Grundstücks Höfler	Zusammen
Kanal	100.000	100.000		40.000	240.000
Wasser	25.000	25.000		10.000	60.000
Straße + Beleuchtung	120.000	120.000	320.000	80.000	640.000
	245.000	245.000	320.000	130.000	940.000

Die veranschlagten Nebenkosten mit 10 % sind diesen Einzelbeträgen
noch zuzurechnen!

9. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage bilden für die

- Umlegung
- Grenzregelung
- Enteignung
- Erschließung
- Bebauung der Grundstücke
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke.

Freiburg, den 22.04.1982

Owingen, den 22. März 1983

Planungsbüro
Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32
7800 Freiburg



.....
(Der Planer)

.....
Der Bürgermeister - Stellvertreter