Begründung

<u>Inhalt:</u>

1.0	DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2.0	ANLASS DER PLANUNG
3.0	VERFAHREN NACH § 13A BAUGB
4.0. 4.1	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN REGIONALPLAN
5.0. 5.1	BESTAND / NUTZUNG BESTEHENDE FESTSETZUNGEN
3.0	ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG
7.0	ERSCHLIESSUNG, STRASSENVERKEHR
3.0	VER- UND ENTSORGUNG
9.0	FLÄCHENBILANZ

1.0 Das Plangebiet -

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Owingen und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,75 ha mit den Grundstücken.

- Fl. St. Nr. 22 denkmalgeschützte Nikolauskapelle,
- Fl. St. Nr. 579 Wiese / Grünland,
- Fl. St. Nr. 579/8 Wiese / Grünland,
- Fl. St. Nr. 579/9 Wiese / Grünland,
- Fl. St. Nr. 579/10 Wiese / Grünland,
- Fl. St. Nr. 579/11 Wiese / Grünland,
- Fl. St. Nr. 580 Wiese / Grünland.



Luftbild Gemeinde Owingen (ohne Maßstab), Quelle google

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der Nikolausstraße und bebauten Grundstücken,
- im Westen und Südwesten von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Wiesen,
- · im Osten vom Weidenweg und bebauten Grundstücken,
- im Süden von bebauten Grundstücken..

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt i. M. auf ca. 526,50 m. ü. NN.

2.0 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Priel – Nikolauskapelle". Dieser Plan weist neben Wohnbauflächen auch die Erweiterung des Weidenweges mit einer Wendeanlage aus. Nachdem große Teile des Plangebietes bebaut sind, erscheint diese Verkehrsplanung aus heutiger Sicht überdimensioniert. Die nicht benötigten Verkehrsflächen sollen deshalb den Baugrundstücken zugeordnet werden. Dies führt zu einer behutsamen, gebietsverträglichen Nachverdichtung. Durch die Vergrößerung der Baufenster werden auch Doppelhäuser möglich.

3.0 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. "Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

- (1) "Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
- 1. weniger als 20.000 m².....
- 2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären......
- (2) Im beschleunigten Verfahren
- 1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend......
- 3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig."

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu, insbesondere das Ziel einer behutsamen Nachverdichtung.

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche umfasst deutlich weniger als 20.000 m².

Das Plangebiet ist im Süden, Norden und Osten von Wohnbebauung umgeben, die Erschließung kann problemlos über den Weidenweg und die Nikolausstraße erfolgen.

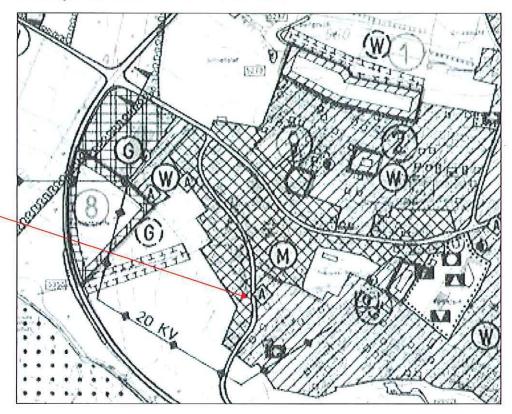
Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nutzungsbedingt durch die zusätzliche Bodenversiegelung.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt. Das Plangebiet wurde im Rahmen der Bestandserfassung auch unter dem Gesichtspunkt des Artenschutzes überprüft. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Arten.

Ebenso kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen werden.

4.0 Vorbereitende Bauleitplanung / Einordnung in den Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Planung ist daher aus dem FNP entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab).

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben enthält für das Plangebiet keine Festsetzungen.



Auszug aus dem Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

5. Bestand / Nutzung

Die Flächen im Plangebiet sind mit Ausnahme des Fl. St. Nr. 22 – Nikolauskapelle – unbebaut und werden derzeit extensiv landwirtschaftlich als Grünland / Wiese genutzt.

Entlang des Weidenweges stehen einzelne Weiden (Salix ssp.), die jedoch starke Sturmschäden aufweisen und abgängig sind.

Auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 580 findet sich ein stattlicher Birnbaum, der ortsbildprägend ist. Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben enthältt für das Plangebiet keine Festsetzungen.

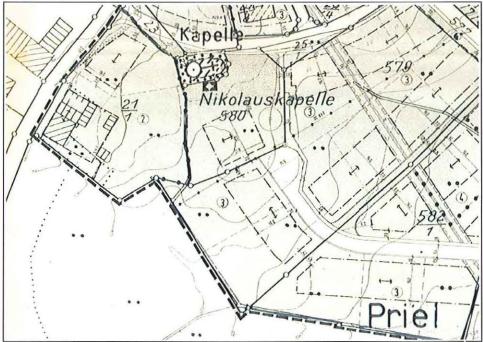
5.1 Bestehende Festsetzungen

Im seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplan "Priel – Nikolauskapelle" ist das Plangebiet größtenteils als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Weidenweg wird nach Norden fortgeführt und mündet in eine Wendeanlage. Von dort führt ein Fußweg zur Nikolausstraße. Die Flächen im Umfeld der Nikolauskapelle sind als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. In Von der Nikolausstraße her ist nach Süden ein Leitungsrecht für einen verrohrten Bachlauf dargestellt. In Ost-Westrichtung quert eine unterirdische Versorgungsleitung das Plangebiet.

Innerhalb der ausgewiesenen Baufenster sind Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig. Die Wandhöhe darf maximal 3,50 m betragen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,4 festgesetzt.

In den örtlichen Bauvorschriften sind festgelegt:

Dachform (Satteldächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer), Dachneigung (30 – 35°), Dacheindeckung (Ziegel) und Dachaufbauten (zulässig erst ab 40° Dachneigung, bis max. 1/3 der Hausbreite).



Auszug aus dem seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplan "Priel – Nikolauskapelle" (ohne Maßstab).

6.0 Ziele und Inhalte der Planung

Ziel der vorliegenden Planung sind:

- · die Ausweisung von Verkehrsflächen zu Wohnbauflächen,
- die Vergrößerung der Baufenster, um auch Doppelhäuser zu ermöglichen,
- die Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen im Umfeld der denkmalgeschützten Nikolauskapelle, um den Charakter des Kulturdenkmals zu bewahren,
- die Ausweisung von Pflanzgeboten für Bäume entlang des Weidenweges,
- die Ausweisung eines Erhaltungsgebotes für einen ortsbildprägenden Birnbaum.

Es werden ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die in § 4 (3) Nr. 1 + 2 genannten Ausnahmen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe – sind zulässig, da sie den Gebietscharakter nicht beeinträchtigen.

Nicht zulässig sind dagegen die im § 4 (3) genannten Ausnahmen – Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen– da derartige Einrichtungen bevorzugt in der Ortsmitte angesiedelt werden sollen sowie Nr. 3 + 5 – Gartenbaubetriebe und Tankstellen - da diese dem angestrebten Gebietscharakter und der landschaftlich sensiblen Lage am Ortsrand deutlich widersprechen würden.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) des
rechtskräftigen Bebauungsplanes werden beibehalten, da diese
ausreichend bemessen sind, ebenso die eingeschossige Bauweise.

Die zulässige Wandhöhe wird von 3,50 m auf 4,50 m erhöht, um das Dachgeschoss besser ausnutzen zu können. Sowohl bei Einzel- wie ach bei Doppelhäusern können somit zwei gleichwertige

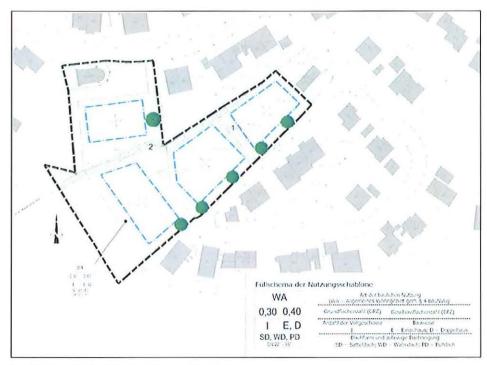
Wohneinheiten je Gebäude realisiert werden.

- Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22, 23 BauNVO Zugunsten einer besseren Ausnutzung der Baugrundstücke wurden die Baufenster vergrößert, neben Einzelhäusern sind jetzt auch Doppelhäuser zulässig.
- Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden je
 Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten
 zugelassen. Damit werden Wohnformen wie z.B.
 Mehrgenerationenwohnen möglich, ohne jedoch die Gebietsstruktur
 mit einer Vielzahl kleiner Wohneinheiten zu belasten.
- Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB
 Die Trassse einer unterirdisch verlegten Versorgungsleitung wurde vom Versorgungsträger benannt und ist im Plan dargestellt.
- Öffentliche und private Grünflächen gem. § 19 (1) Nr. 15 BauGB
 Das Umfeld der denkmalgeschützten Niklauskapelle wird als
 öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. Damit wird die
 solitäre Stellung des Denkmals unterstrichen, störende Nutzungen
 wie z.B. Stellplätze, Garagen oder andere bauliche Nebenanlagen
 sind ausgeschlossen.
- Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind eingetragen zugunsten des Versorgungsträgers EnBW für eine unterirdisch verlegte 20kV-Leitung

und

zugunsten der Gemeinde Owingen für einen verrohrten Bachlauf, dessen Trasse aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen wird.

- Pflanzung von Bäumen gem. (§ 9 Nr. 25a BauGB
 Entlang des Weidenweges sind auf den privaten Baugrundstücken
 Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Sie sollen die vorhandenen,
 abgängigen Weiden ersetzen und einen Beitrag zur Durchgrünung
 des Wohngebietes leisten. Zusätzlich zu diesen Pflanzgeboten ist je
 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Baum zu
 pflanzen.
- Erhaltungsgebot für Bäume gem. (§ 9 Nr. 25b BauGB für einen ortsbildprägenden Birnbaum
- Regenwasserbewirtschaftung gem. § 9 /(1) Nr. 14 BauGB
 Die Pflicht, das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen
 Baugrundstücken zu sammeln wurde neu aufgenommen. Die
 entsprechenden Flächen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken
 herzustellen. Alternativ wurde der Bau einer separaten
 Regenwasserleitung bzw. die Einleitung des Regenwassers in einen
 Vorfluter geprüft. Diese Maßnahmen wären jedoch mit einem
 unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden.



Rechtsplan Entwurf, Juni 2012, ohne Maßstab

Örtliche Bauvorschriften

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden die örtlichen Bauvorschriften des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes im Wesentlichen übernommen. Diese beziehen sich insbesondere auf die Verwendung der Fassaden- und Dachmaterialien sowie die Dachform und Dachaufbauten.. Hier sind grelle, glänzende und reflektierende Farben und Materialien aufgrund der sensiblen Ortsrandlage nicht zulässig.

Gemeinde Owingen - Bebauungsplan "Priel – Nikolauskapelle, 1. Teiländerung" (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) Stand 08.Oktober 2012

Die bisher zulässige Dachneigung von $30-35^\circ$ wird auf 22° - 35° erweitert. In Verbindung mit der vergrößerten Wandhöhe werden so zeitgemäße Bauformen möglich.

Beschränkungen gelten auch für Freileitungen und Werbeanlagen, um Beeinträchtigungen für das Ortsbild und die Nachbarschaft sowie Störungen der Umwelt zu verhindern.

Neu aufgenommen wurde die Pflicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit zur Größe der Wohneinheiten. Für Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von mehr als 80 m² müssen zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Wohnungen dieser Größe werden in der Regel von Familien bewohnt. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Die Erschließungsstraßen im Umfeld des Plangebietes sind nicht so ausgebaut, dass Fahrzeuge ohne Probleme im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden können. Andere Abstellmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung gibt es nicht.

7.0 Erschließung, Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den ringförmig angelegten Weidenweg. Lediglich für das Grundstück Nr. 580 wird eine Zufahrt von der Nikolausstraße erforderlich. Sie verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze und ist soweit von der Nikolauskapelle abgerückt, dass sie das Kulturdenkmal nicht beeinträchtigt.

8.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bereits vorhandene, ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz, das in der Nikolausstraße und im Weidenweg verlegt ist.

9.0 Flächenbilanz

In der vorliegenden Planung werden ausgewiesen:

0	Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.650 m ²	75 %
0	Öffentliche Grünfläche mit Nikolauskapelle	260 m²	3 %
0	Private Grünflächen:	1.640 m²	22 %
	Plangebiet gesamt:	7.550 m ²	100 %

Owingen, den .. 0.8. Okt. 2012

H. Wengert, Bürgermeister

OF NEINDE OWING THE STATE OF TH