Begründung

Inhalt:

1.0 DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.0 ANLASS DER PLANUNG

3.0 VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

4.0. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN
4.1 REGIONALPLAN
4.2 BEBAUUNGSPLAN `PRIEL – NIKOLAUSKAPELLE´

5.0. BESTAND / NUTZUNG
5.1 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN

6.0 ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG

7.0 ERSCHLIESSUNG, STRASSENVERKEHR

8.0 VER- UND ENTSORGUNG

9.0 GESCHÜTZTE ARTEN

10.0 FLÄCHENBILANZ, BODENORDNUNG

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Owingen und umfasst eine ca. 1.358 m² große Fläche mit den Grundstücken

- Fl. St. Nr. 576/4 - Grünfläche / Spielplatz
- Fl. St. Nr. 576/5 - Weg, Umspannstation
- Fl. St. Nr. 575 - Weg.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden von bebauten Grundstücken,
- im Westen von einem unbefestigten Weg und daran angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Osten von der Nikolausstraße,
- im Süden von bebauten Grundstücken.

Luftbild (ohne Maßstab), Quelle google

2.0 Anlass der Planung

Die Gemeinde Owingen ist bemüht, im Rahmen kleinerer, überschaubarer Wohngebiete Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Besonderer Wert wird dabei auf eine möglichst organische Siedlungsentwicklung gelegt, d. h. es werden bevorzugt Flächen entwickelt, die eine Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur darstellen. Dies ist beim vorliegenden Plangebiet der Fall. Es stellt eine unbebaute Freifläche inmitten eines erschlossenen Wohngebietes dar und wird derzeit noch als Spielplatz genutzt.

Dieser Spielplatz soll nach Osten, in die Nähe der dortigen öffentlichen Einrichtungen (Sporthalle, Dorfgemeinschaftshaus, Schule, Kindergarten) verlagert werden.

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, das Plangebiet dient der Abrundung bzw. Nachverdichtung eines vorhandenen Wohnquartiers. Es ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Priel-Nikolauskapelle".

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

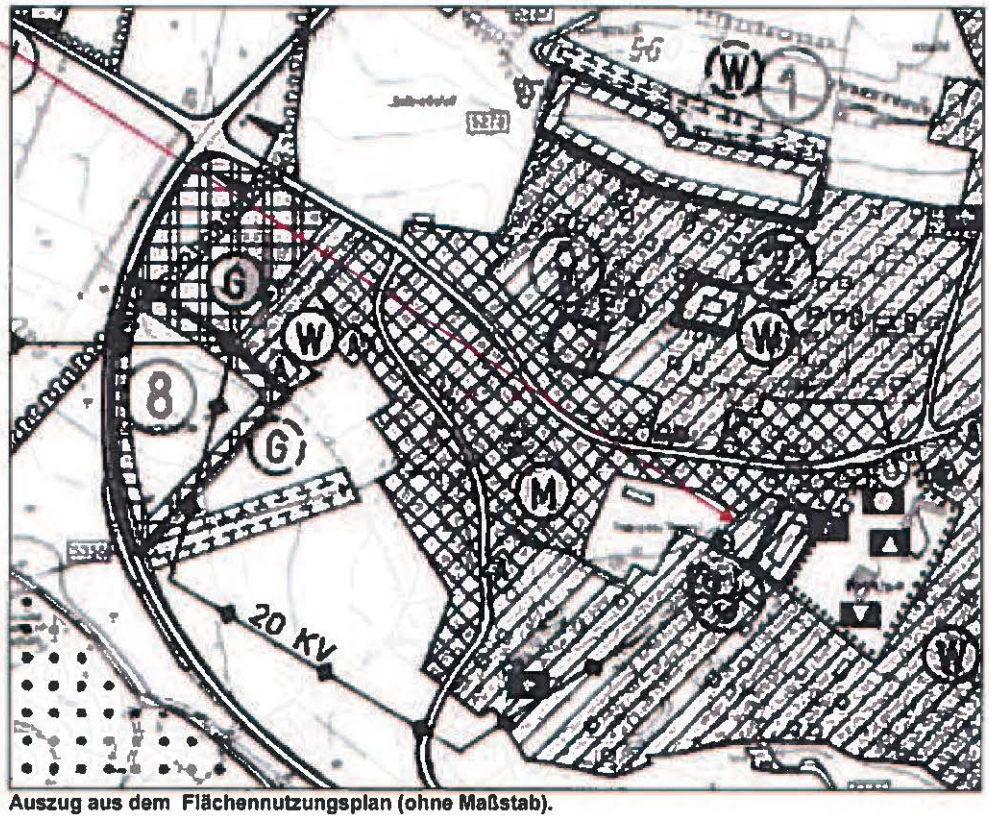
Das Plangebiet ist im Norden und Süden von Wohnbebauung umgeben, die Erschließung kann problemlos über die Nikolausstraße und ein bereits vorhandenes Wegegrundstück erfolgen.

Die derzeit als Spielplatz genutzte Fläche und die im Norden und Westen angrenzenden Bereiche weist keine Biotopstrukturen auf. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

4.0 Vorbereitende Bauleitplanung / Einordnung in den Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

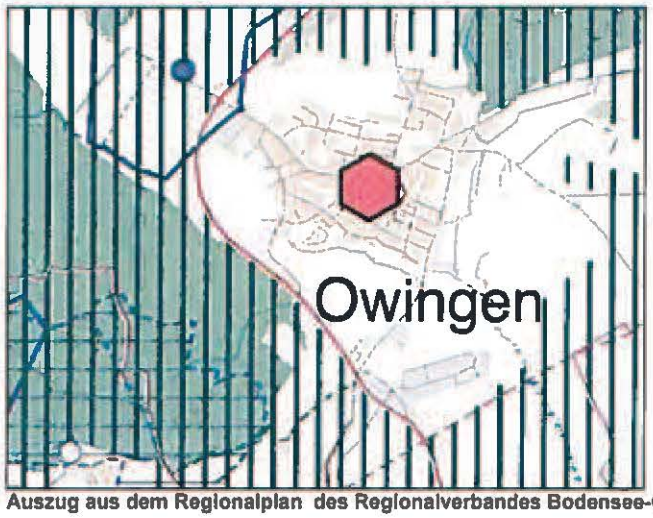
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Planung ist daher aus dem FNP entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab).

4.1 Regionalplan

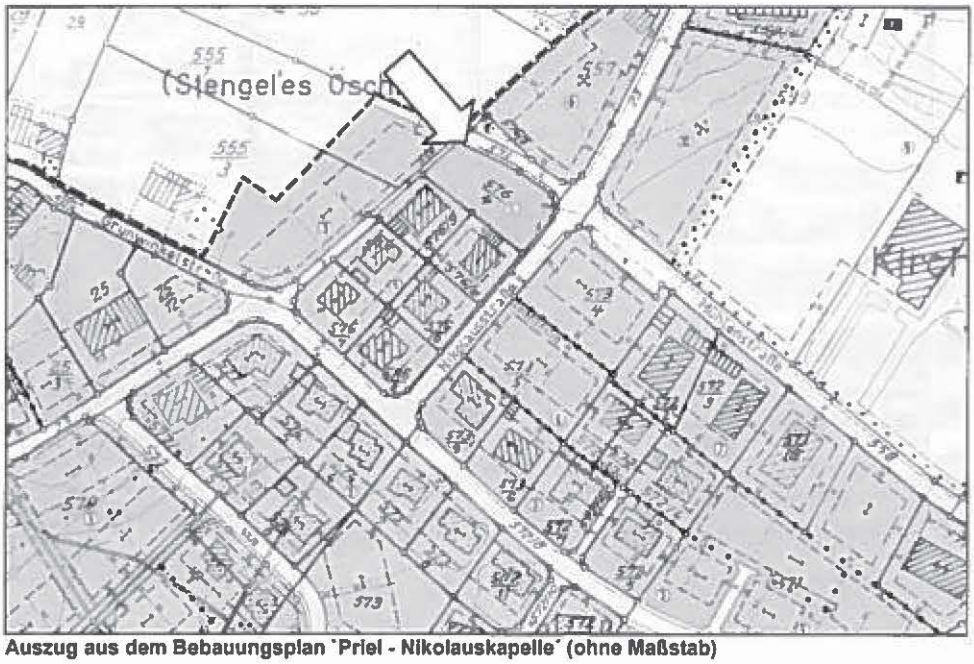
Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben enthält für das Plangebiet keine Festsetzungen.



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

4.2 Bebauungsplan `Priel – Nikolauskapelle´

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Priel-Nikolauskapelle" aus dem Jahr 1983 ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung `Kinderspielplatz´ und als Standort für eine Umspannstation ausgewiesen.



Auszug aus dem Bebauungsplan `Priel - Nikolauskapelle´ (ohne Maßstab)

5. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit als Spielplatz und als Standort für eine Umspannstation genutzt. Der Baumbestand besteht aus fünf Birken und zwei Birnbäumen. Die umgebenden Flächen sind mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut.

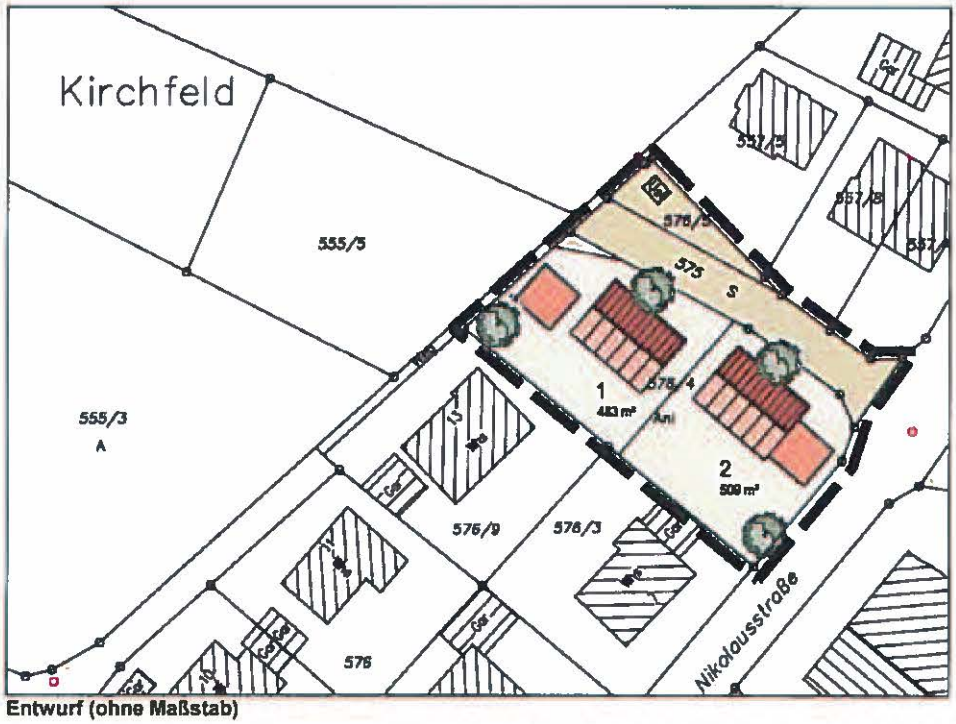
Blick von der Nikolausstraße in das Plangebiet

5.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine naturschutzrechtlichen Schutzkategorien ausgewiesen

6.0 Ziele und Inhalte der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Ausweisung von zwei Bauflächen für Einzelhäuser als Abrundung der bestehenden Wohnbebauung an der Nikolausstraße. Eine kleine Anliegerstraße zweigt von der Nikolausstraße ab, sie erschließt das in der zweiten Reihe gelegene Baugrundstück und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.



Entwurf (ohne Maßstab)

Es werden ausgewiesen:

- **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO

  Dabei sollen die im § 4 (2) Nr. 2. genannten Nutzungen – der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe – nicht zulässig sein, weil diese Nutzungen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Liefer- und Kundenverkehr führen würden und sowohl die vorhandene wie auch die geplante Verkehrsfläche dafür nicht ausgerichtet ist.

  Ebenfalls sind die in § 4 (3) Nr. 1., 2., 3. + 4 genannten Ausnahmen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – nicht zulässig, da diese dem vorhandenen und angestrebten Gebietscharakter deutlich widersprechen würden.

- **Maß der baulichen Nutzung** gem. § 16 BauNVO

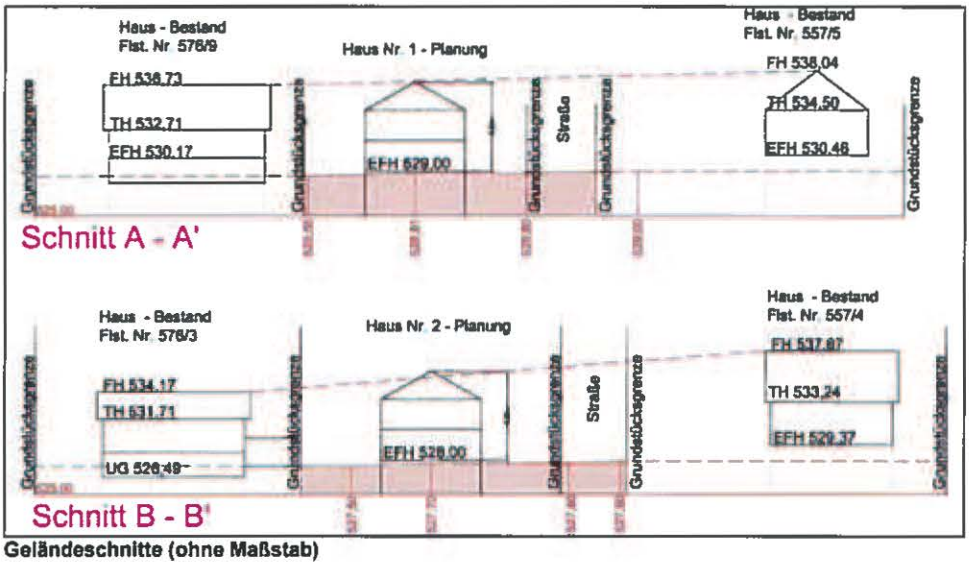
- **Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**
  unterschreiten das gem. BauNVO zulässige Maß zugunsten einer ortsbildtypischen Freiraumstruktur.

- **Zahl der Vollgeschosse**
  In Abhängigkeit von Dachform und Dachneigung ist die ein- und zweigeschossige Bauweise zulässig. Diese flexible Bauweise ermöglicht unterschiedliche Grundrisse und Wohnformen. So können beispielsweise zwei gleichwertige Wohneinheiten je Gebäude realisiert werden.

- **Maximale Gebäudehöhe**
  Die maximale Gebäudehöhe von 8,00 m orientiert sich an der Nachbarbebauung

- **Mindest-Wandhöhe**
  Mit der Festsetzung einer Mindest-Wandhöhe von 4,00 m sollen allzu große `Sprünge´ in der Gebäudeabwicklung vermieden werden.

- **Höhenlage der Gebäude**
  Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist für jedes Baufenster fetsgesetzt und orientiert sich an der vorhandenen Topographie und der Nachbarbebauung.



Geländeschnitte (ohne Maßstab)

- **Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22, 23 BauNVO
  Es sind Einzelhäuser zulässig

- **Zahl der Wohneinheiten** gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
  Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zugelassen. Damit werden Wohnformen wie z.B. Mehrgenerationenwohnen möglich, ohne jedoch die Gebietsstruktur mit einer Vielzahl kleiner Wohneinheiten zu belasten.

- **Stellplätze, Garagen und Carports**
  sind innerhalb der Baufenster und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Damit ist gewährleistet, dass die an die Nachbargrundstücke angrenzenden Bereiche frei von diesen Einrichtungen bleiben.

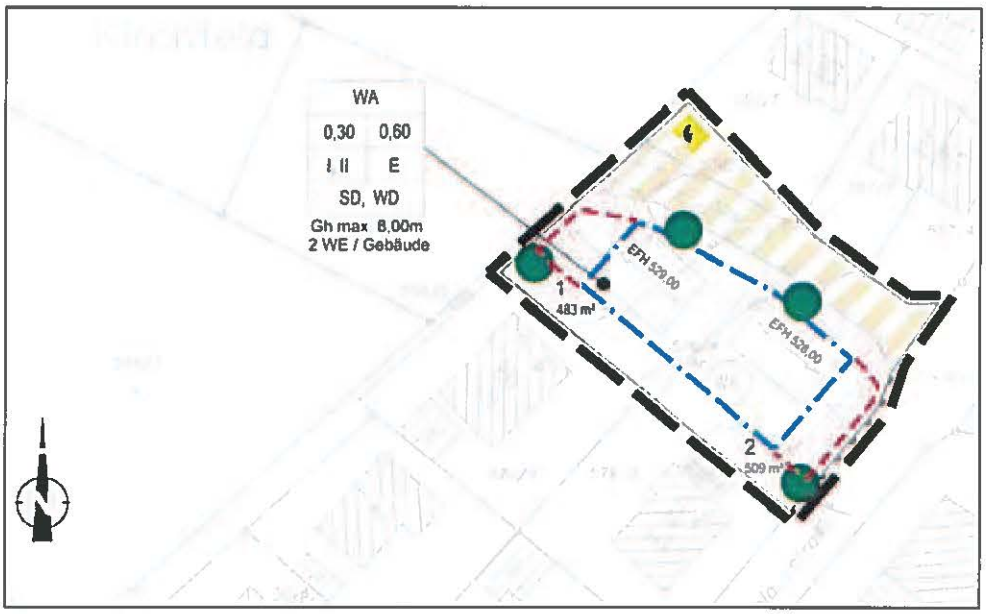
  Während Garagen und Carports einen Mindestabstand von 2,50 m vom Fahrbahnrand einhalten müssen, gilt diese Einschränkung für Stellplätze nicht.

- **Zufahrtsverbot**
  Entlang der Nikolausstraße ist ein Zufahrtsverbot für das angrenzende Baugrundstück ausgewiesen. Es dient der Verkehrssicherheit, durch die ausgewiesene kleine Anliegerstraße ist die Erschließung beider Baugrundstücke gewährleistet.

- **Pflanzung von Bäumen** gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
  Auf den privaten Baugrundstücken sind einige Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Sie sollen einen Beitrag zur Durchgrünung des Wohngebietes leisten. Zusätzlich zu diesen Pflanzgeboten ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Baum zu pflanzen.

- **Regenwasserbewirtschaftung** gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB
  Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu sammeln. Die entsprechenden Flächen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen. Alternativ können abwirtschaftbare Retentionsraumzisternen eingebaut werden.

  Das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz umfasst lediglich einen Mischwasserkanal. Der Bau eines zusätzlichen Regenwassersammlers ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Erforderliche Notüberläufe können deshalb an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.



Rechtsplan Entwurf (ohne Maßstab)

- **Örtliche Bauvorschriften**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Sie beziehen sich insbesondere auf die Verwendung der Fassaden- und Dachmaterialien sowie die Dachform und Dachaufbauten. Hier sind grelle, glänzende und reflektierende Farben und Materialien zugunsten eines harmonischen Ortsbildes nicht zulässig.

Die relativ große Bandbreite der Dachneigungen ermöglicht wahlweise die ein- oder zweigeschossige Bauweise.

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

Zugunsten ausreichender Sichtbeziehungen bei der Einfahrt in die Nikolausstraße dürfen Einfriedungen im Einmündungsbereich der neuen Anliegerstraße eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Aufgenommen wurde die Pflicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit zur Größe der Wohneinheiten. Für Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von mehr als 60 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 die Nikolausstraße und eine davon abzweigende kleine Anliegerstraße, die auch der Erschließung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient.

8.0 Ver- und Entsorgung

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

9.0 Geschützte Arten

Vom Büro 365 Grad, Überlingen, wurde eine artenschutzfachliche Einschätzung des Plangebietes erarbeitet. Sie kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die Artengruppen Vögel, Säugetiere, Reptilien sowie für geschützte Wirbellose erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Wohnbebauung ausgeschlossen werden können. Es ist nicht zu erwarten, dass Verbottatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Für den Verlust einer Baumhöhle werden je eine Staren und ein Meisenkasten in der Umgebung angebracht. Ein Ausnahmeverfahren gem. §45 (8)BNatSchG ist nicht erforderlich."

Das Anbringen je eines Meisen- und eines Starennistkastens wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Die Kästen werden auf dem gemeindeeigenen, baumbestanden Grundstück Fl. St. Nr. 559 angebracht, das auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite der Nikolausstraße liegt.

10.0 Flächenbilanz, Bodenordnung

In der vorliegenden Planung werden ausgewiesen:

• Allgemeines Wohngebiet (WA)	992 m²	73 %
• Verkehrsflächen:	366 m²	27 %
Plangebiet gesamt:	1.358 m²	100 %

Die Flächen im Plangebiet sind Eigentum der Gemeinde Owingen. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Owingen, den 24.03.2015

H. Wengert, Bürgermeister

Gemeinde Owingen · Bodenseekreis ·