

B E G R Ü N D U N G

zur 5. Änderung des Bebauungsplans

„Zur Kohlerbreite - Hinter den Gärten II“

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Zur Kohlerbreite - Hinter den Gärten II" wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Owingen am 20.12.1983 als Satzung beschlossen, am 08.05.1984 vom Landratsamt Bodenseekreis genehmigt und am 19.05.1984 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist weitgehend vollzogen, nur noch ca. 10 Baugrundstücke, die nach der erfolgten Bodenordnung in Privateigentum verblieben sind, und derzeit nicht zum Verkauf stehen, sind unbebaut. Mit dem restlichen Endausbau eines Teilstücks der Erschließungsstraßen wurde begonnen.

2. Bisherige Änderungen

Bisher wurde folgende Änderungen des Bebauungsplans durchgeführt:

1. Änderung vom 03.07.1984: Erhöhung der GFZ in den Gebieten 6, 7 und 8 von 0,4 auf 0,5
2. Änderung vom 09.08.1988: Umplanung Flst. Nr. 852 von 3 Reihenhäusern in 2 Doppelhäuser und 1 Einzelhaus
3. Änderung vom 17.04.1990: Umplanung Flst. Nr. 790 und 790/1: Änderung Firstrichtung und Doppelhaus statt Einzelhaus
4. Änderung: Nicht durchgeführt, Aufstellungsbeschluß vom 28.05.1990 aufgehoben.

3. Erfordernis der Planung

Für einige Grundstücke wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes keine bauliche Nutzung festgesetzt. Dies entsprach den seinerzeitigen Anträgen der Grundstückseigentümer bzw. war dies das Ergebnis der Abwägung. Diese seinerzeitigen Verhältnisse haben sich in der Zwischenzeit geändert, wie nachstehend ausgeführt:

a.) Fläche am Forsthaus Flst. Nr. 157

Die Markgräflisch Badische Forstverwaltung als seinerzeitiger Grundstückseigentümer hat im Zuge des Bebauungsplanverfahrens beantragt, die nördlich am Forsthaus liegende Fläche von einer Bebauung freizuhalten, da sie als Betriebsgrundstück benötigt wird (Forstgeräte, Christbaumverkauf usw.). Im Zuge der Neuorganisation der Markgräflischen Forstverwaltung wurde der bisherige Dienstbezirk Owingen ganz aufgelöst. Das Forsthaus mit ca. 1.600 qm Fläche wurde an den bisherigen Betriebsbeamten veräußert, die Restfläche mit ca. 3.760 qm hat die Gemeinde Owingen erworben.

b.) Fläche am Bauhof Flst. Nr. 158

Diese Fläche wurde als Mischgebiet zur Erweiterung des Bauhofs bzw. als Lagerplatz ausgewiesen. Mit zunehmender Bebauung hat sich gezeigt, daß der Betrieb des Gemeindebauhofs (Winterdienst usw.) neben Wohnhäusern auf Dauer schlecht verträglich ist. Daher ist spätere Auslagerung des Bauhofs in das Gewerbegebiet vorgesehen.

Durch die starke Zunahme der Kinderzahlen in diesem Baugebiet war der Neubau eines zweigruppigen Kindergartens erforderlich, der baurechtlich zulässig war und bereits seit Mitte Oktober 1994 in Betrieb ist. Die Restfläche soll der Wohnbebauung zugeführt werden, sie steht im Eigentum der Gemeinde.

c.) Fläche Egger/Wagner Flst. Nr. 156/3

In die Begründung zum Bebauungsplan 1984 wurde (auszugsweise) folgendes aufgenommen:

"Tierbestand: 6 Milchkühe
4 Rinder
10 Schweine
20 Hühner

Auf dem Hofgrundstück befinden sich ein Gülleloch und eine Miste. Die angrenzende Hoffläche wird als Grünland genutzt. In der Regel wird zweimal jährlich Gülle und einmal jährlich Mist ausgebracht".

In der Zwischenzeit wurde der landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben; Ausnahme ca. 8 Schafe für die Beweidung der bisherigen privaten Grünfläche und Hühner für den Eigenbedarf. Die Flächen sollen nun als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Ein notarieller Vertrag zur Bodenordnung (gleiche Bedingungen wie bisher bei der früher durchgeführten Umlegung) wurde abgeschlossen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die unter Ziff. 3 näher beschriebenen Flächen sollen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Nachfrage nach Wohnungen bzw. Baugrundstücken ist nach wie vor sehr groß. Allein nach öffentlicher Bekanntgabe des Grunderwerbs der Gemeinde von der Markgräflichen Verwaltung gingen bis heute 5 schriftliche Anfragen von Owinger Bürgern und ca. 10 telefonische Anfragen von Bürgern der Nachbargemeinden (hauptsächlich Überlingen) ein.

Die genannten Flächen liegen größtenteils inmitten des Baugebiets und sind voll erschlossen (Ausnahme: Stichleitungen und Stichstraßen). Die Bebauung dieser Flächen hat für die Gemeinde Vorrang vor der Ausweisung neuer Flächen im bisherigen Außenbereich.

Seit ca. 3 Jahren verfügt die Gemeinde über keine eigenen Bauplätze in Owingen. Mit dieser Ausweisung soll in erster Linie der örtliche Bedarf abgedeckt werden.

Die für öffentlichen Gemeinbedarf ausgewiesene Fläche soll die Mennonitengemeinde erhalten. "Die Mennonitengemeinde Überlingen e.V., die auch in Owingen und Umgebung Gemeinmitglieder hat, sucht schon seit vielen Jahren eine Baufläche zur Erstellung eines Gemeindehauses für Gottesdienste, Erwachsenen- und Jugendarbeit usw. Das Grundstück an der Hauptstraße eignet sich dafür, weil es gut von allen Richtungen her angefahren werden kann. Das Wohngebiet wird dadurch relativ wenig tangiert. Der neben der Gemeinbedarfsfläche liegende Bauplatz wird von der Mennonitengemeinde miterworben und soll evtl. mit einem Wohnhaus für den jeweiligen Pfarrer bebaut werden."

5. Gründe für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Die Gesamtfläche des Baugebiets beträgt ca. 15 ha. Mit vorliegender Änderung werden ca. 0,9 ha überplant. Die festgelegte Art und das festgelegte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich deshalb sehr stark an den geltenden Festlegungen der jeweils angrenzenden Gebiete.

Es werden nur allgemeine Wohngebiete mit max. 2-geschossiger Bebauung ausgewiesen. Die Grundflächenzahlen sind unter Berücksichtigung der neuen Baunutzungsverordnung festgelegt.

Um den Flächenverbrauch gering zu halten, werden relativ kleine Grundstücksgrößen festgelegt. Teilweise wird Doppel- bzw. Reihenhausbebauung vorgeschrieben. Für die kurzen Stichwege wird eine Straßenbreite von lediglich 4,0 m festgelegt.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wurde vor allem deshalb festgelegt, um den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten. Eine Umstrukturierung der vorliegenden drei kleinen Teilgebiete ist unerwünscht. Außerdem wurde bereits bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes die max. Zahl der Wohneinheiten festgelegt.

6. Einfügung in die Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen sind die angeführten Flächen als Wohnbau- sowie zum Teil als Mischgebietsflächen ausgewiesen.
Die Bebauungsplanänderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

7. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt bisher im Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplans "Zur Kohlerbreite - Hinter den Gärten II".

8. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt 3 Teilflächen mit insgesamt ca. 0,9 ha. Der räumliche Geltungsbereich ist auf Deckblättern zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans "Kohlerbreite - Hinter den Gärten II" dargestellt.

Er wird begrenzt:

a.) Fläche am Forsthaus

im Norden: Bischof-Gebhard-Straße, Flst. Nr. 846
im Westen: Bischof-Gebhard-Straße, Flst. Nr. 846 bzw.
 L 205 Flst. Nr. 42
im Süden: Landesstraße L 205, Flst. Nr. 42 u.d Flst. Nr. 46
im Osten: Flst. Nr. 841, 842, 843

b.) Fläche am Bauhof

im Norden: Fußweg Flst. Nr. 829, Straße "Zum Guggenbühl"
 Flst. Nr. 824
im Westen: Flst. Nr. 48 und 49
im Süden: Flst. Nr. 51, 56/1 und 56/7
im Osten: Flst. Nr. 827

c.) Fläche Egger/Wagner

im Norden: Bischof-Gebhard-Straße Flst. Nr. 795
im Westen: Flst. Nr. 817, 818, 819, 820
im Süden: Flst. Nr. 821, 821/1, 822 823, 156/3
 (Restgrundstück)
im Osten: Fußweg Flst. Nr. 155/1

9. Umweltverträglichkeit + naturschutzrechtl. Eingriffsregelung im Sinne § 8 a B Nat G

Auf den vorliegenden Änderungsflächen ist gemäß vorhandenem rechtskräftigen Bebauungsplan folgende Nutzung vorgesehen.

- Deckblatt 1, Bischoff-Gebhardt-Straße: teilweise Mischgebiet, keine Bauquartiere ausgewiesen. Teilweise Hausgarten
- Deckblatt 2, beim alten Forsthaus: Mischgebiet keine Bauquartiere ausgewiesen
- Deckblatt 3, beim neuen Kindergarten: Mischgebiet, Baugrenzen bereits ausgewiesen

Vorliegende Überplanung stellt somit teilweise einen Eingriff in vorhandene Natur und Landschaft dar.

Zur Erhaltung von Natur und Landschaft sind jedoch folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- 1) Auf dem Forsthausgrundstück stehen ca. 8 Obsthochstamm-bäume. Bei den beschriebenen Obstbäumen handelt es sich um überalterten, teilweise abgestorbenen und beschädigten Bestand, der nicht erhaltenswert ist. Entsprechende Ausgleichspflanzungen sind entsprechend den Bauvorschriften vorgesehen. (Pkt. 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
Ein junger Walnussbaum nordöstlich des Forsthauses kann erhalten bleiben.

Auf dem Grundstück Egger/Wagner stehen ca. 9 Obsthochstamm-bäume, deren Bestand im Zuge der Bebauung nicht zu erhalten ist. Auch hier sind gemäß Bauvorschriften Ausgleichspflanzungen vorzunehmen.

Bei Einhaltung der Bauvorschriften sind auf den zu überplanenden Flächen mehr hochstämmige Bäume anzupflanzen als derzeit vorhanden sind.

- 2) Minimierung von Bodenversiegelungen (Pkt. 9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen).
- 3) Regenwasserrückhaltung in Zisternen (Pkt 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen).
- 4) vorh. Straßenbäume in der Bischoff-Gebhardt-Straße.

10. Erschließung

Die Grundstückserschließung ist vorhanden. Es sind Stichwege anzulegen und die Ver- und Entsorgung durch Stichleitungen sicherzustellen. Die Wasserversorgung

und Entwässerung erfolgt durch die Gemeinde Owingen, die Stromversorgung durch die Badenwerk AG, die Gasversorgung durch die Contigas Singen.

Eine überschlägige Ermittlung ergibt folgende Erschließungskosten:

Straßen:	60.000,- DM
Wasser:	55.000,- DM
Kanalisation:	75.000,- DM

Es ist zu berücksichtigen, daß sich ein Großteil der neu auszuweisenden Bauplätze an bereits erschlossenen Straßen befindet.
Entsprechende Hausanschlüsse und teilweise Straßenumbauten müssen dennoch vorgesehen werden.

12. Finanzierung

Die Finanzierung der anfallenden Kosten ergibt sich aus dem Haushaltsplan 1995.

Owingen, den 20.12.1994
12.04.1995
26.04.1995

Owingen, den 20. Juni 1995



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
.....
Ing.-Büro Reckmann GmbH
Henkerberg 12
88696 Owingen

.....
Bürgermeister