

Begründung

zur 6. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans "Kohlerbreite - Hinter den Gärten II"

1. Allgemeines

Durch die bauliche Entwicklung der Gemeinde Owingen ist die Zahl der ev. Gemeindemitglieder zusammen mit den Evangelischen in Überlingen-Bambergen auf mehr als 900 angewachsen. Für die kirchliche Arbeit und die Gottesdienste stehen auf dem Grundstück Flst. Nr. 148/3 eine Kirche und das Provisorium "Johanneshütte", für letztere ist die erteilte Baugenehmigung abgelaufen. Die kirchliche Arbeit in Kinder-, Jugend-, Erwachsenen-, Musik- und Selbsthilfegruppen hat sich in letzter Zeit sehr stark entwickelt, so daß die vorhandenen Räumlichkeiten nicht mehr ausreichen.

2. Erfordernis der Planung

Um dem Raummangel abzuwehren, plant die ev. Kirchengemeinde den Neubau eines Pfarrhauses, Pfarramtes und von Gemeinderäumen. Mit diesem Vorhaben soll ein seit längerer Zeit bestehender dringender Bedarf gedeckt werden.

Das Pfarrhaus im westlichen Grundstücksteil kann im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kohlerbreite - Hinter den Gärten II" mit kleineren Befreiungen genehmigt werden.

Die Verwirklichung der Gemeinderäume und des Pfarramtes überschreitet die Vorgaben des Bebauungsplanes so wesentlich, daß eine Genehmigung im Rahmen von Befreiungen nach § 31 BauGB nicht möglich ist. Im wesentlichen handelt es sich um eine Überschreitung der Baugrenzen, die im Bebauungsplan unmittelbar die bestehende Kirche umfassen ohne weitere Baulandreserve. Die neuen Baugrenzen beachten die gesetzlichen Grenzabstandsvorschriften und werden wie die Nutzungsschablone so gefaßt, daß die geplanten Anlagen verwirklicht werden können.

Das bestehende Provisorium "Johanneshütte" wird abgebrochen und durch ein ausreichend bemessenes Pfarrzentrum ersetzt. Die Trennung von Pfarramt und Pfarrerwohnung ist eine Forderung des Evangelischen Oberkirchenrates. Das Vorhaben wird sich insgesamt positiv auf das soziale Zusammenleben auswirken. Die Anlage fügt sich insgesamt harmonisch in die Umgebung ein.

3. Einfügung in die Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Gemeinbedarfsfläche "Kirche" ausgewiesen, ebenso im Bebauungsplan "Kohlerbreite - Hinter den Gärten II".

4. Umweltverträglichkeit

Pfarrhaus und Gemeinderäume werden als "Niedrigenergiehäuser" konzipiert, ebenso ist die Regenwassernutzung vorgesehen. Die Bauwerke werden nach Fertigstellung eingegrünt. Die Parkflächen werden mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen. Der bisherige große, bituminös befestigte Parkplatz entfällt.

5. Erschließung

Die Erschließung ist vorhanden und somit auch für die zusätzlichen Bauten gesichert.

