Begründung

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich

2. Planerfordernis + Planungsziele

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan

4. Bestand / Nutzung

5. Planung
5.1 Art und Maß der Nutzung
5.2 Bebauung
5.3 Erschließung

6. Ver- und Entsorgung
6.1 Regenwasserbewirtschaftung

7. Grünordnung / Freiflächengestaltung
7.1 Umweltbericht / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

8. Flächenbilanz

9. Kosten

Begründung

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Billafingen der Gemeinde Owingen und umfaßt eine Fläche von ca. 0,53 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke:

- Fl. St. Nr. 79
- Fl. St. Nr. 80
- Fl .St. Nr. 81 (Teilfläche).

Er wird begrenzt

- im Norden von vorhandenen Wohnbaugrundstücken,
- im Westen von vorhandenen Wohnbaugrundstücken und daran anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen
- im Süden von einem gewerblich und für Wohnzwecke genutzten Grundstück,
- im Osten von der Landesstraße 205 ("Owinger Straße").

Die Erschließung für alle im Plangebiet gelegenen Grundstücke erfolgt ausschließlich über die L 205 - "Owinger Straße".

Luftbild mit Plangebiet (ohne Maßstab)

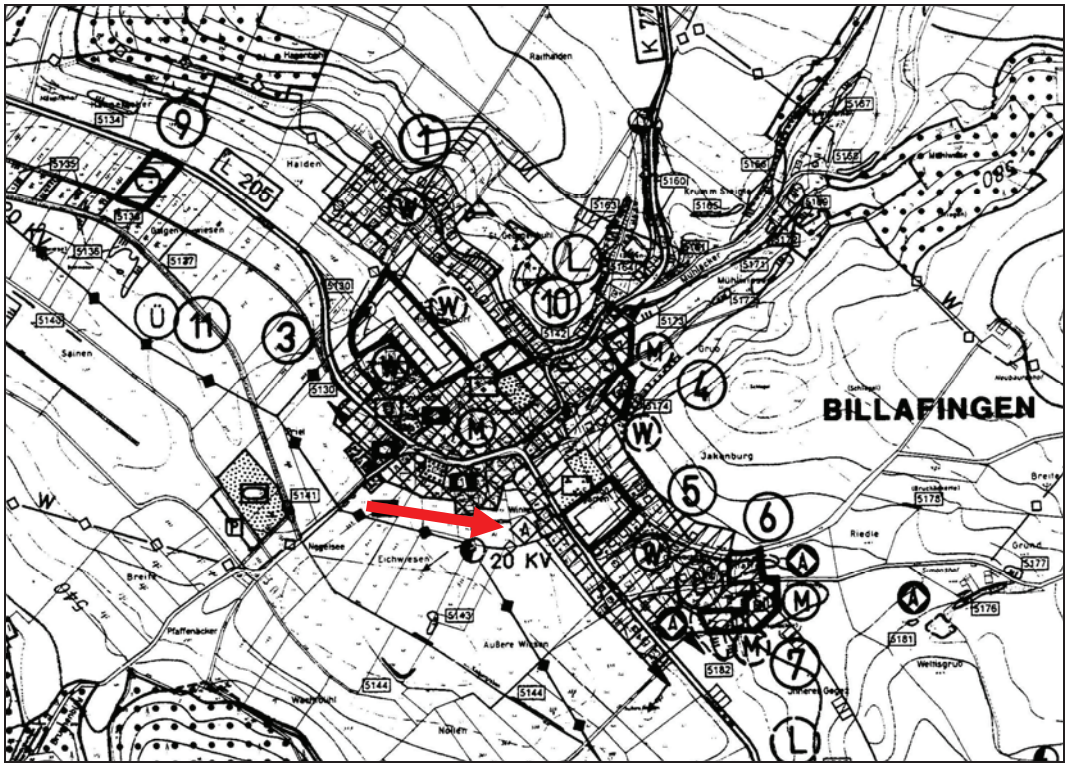
2. Planungserfordernis + Planungsziele

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Ortskernes von Billafingen und grenzt an die vorhandene Wohnbebauung entlang der "Owinger Straße" und des Stöhrengartenweges an. Zur Vermeidung der Inanspruchnahme von außerhalb des Ortsetter bzw. am äußeren Ortsrand gelegenen Flächen bietet sich das Gelände als Abrundung des Ortskernes an und entspricht damit dem grundsätzlichen Planungsziel der Gemeinde, Bauflächen bevorzugt im Innenbereich auszuweisen (Innenentwicklung).

Obwohl sich in der Gemeinde Owingen, wie auch in der gesamten Region, der Wohnungsmarkt insgesamt deutlich entspannt hat, besteht immer noch die Nachfrage nach Grundstücken für eine familiengerechte Einzelhaus-Bebauung. Im Teilort Billafingen stehen derzeit praktisch keine Bauplätze zur Verfügung.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen als gemischte- und Wohnbauflächen ausgewiesen. Die vorliegende Planung ist damit aus dem FNP entwickelt.

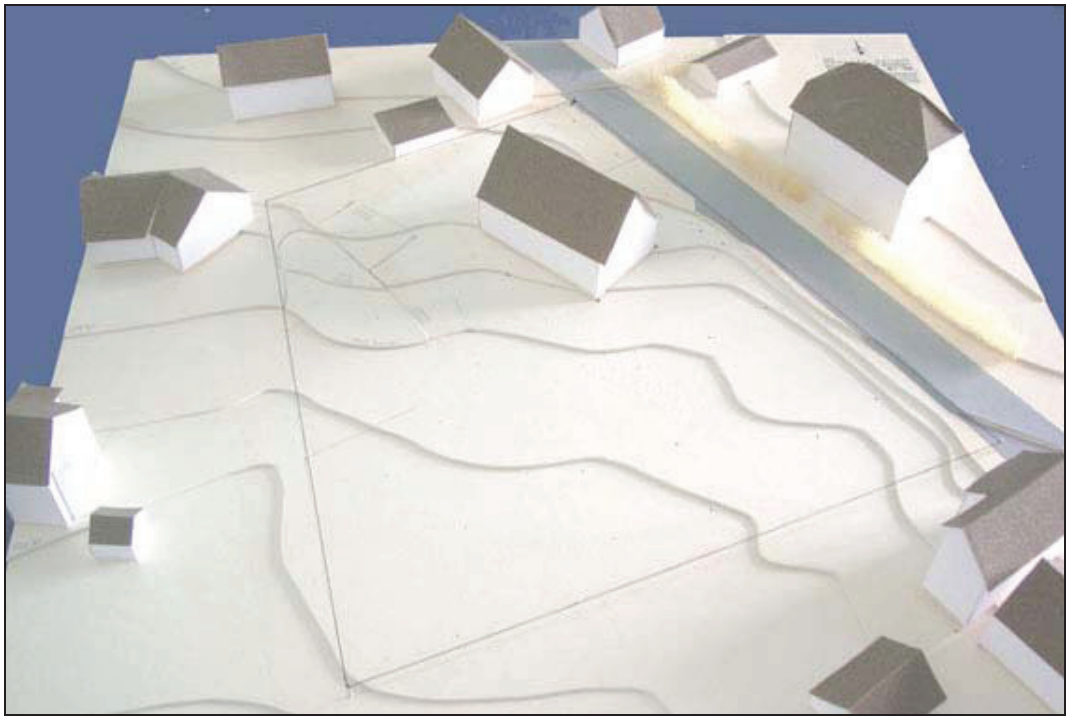


Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4. Bestand / Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Ausnahme eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes ("Schlossscheuer") unbebaut und wird extensiv als Obstgarten, zum kleinen Teil auch als Hausgarten, genutzt.

Blick in das Plangebiet, links die „Schloßscheuer“



Geländemodell mit Darstellung des Bestands

5. Planung

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung in den angrenzenden Bereichen. Es soll ein kleines Wohnquartier mit eigener Identität, hoher Qualität und einem positiven Wohnumfeld entstehen. Die Bebauung soll so erfolgen, dass dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird und die wirtschaftliche Erschließung der Flächen gewährleistet ist. Gleichzeitig soll jedoch durch die Anordnung der Baukörper und die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude eine nicht ortstypische Verdichtung vermieden werden.

Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab), die Zufahrt in das Bauquartier wurde mittlerweile nach Süden in die Achse des Schlosses verschoben (siehe Rechtsplan)

5.1 Art und Maß der Nutzung

Die Bauflächen werden als

- WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

ausgewiesen, wobei im Allgemeinen Wohngebiet die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig sind, da diese dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen würden.

Im Mischgebiet sind die unter § 6 (2) Nr. 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe), § 6 (2) Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) und die unter § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Diese Nutzungen würden die Ziele des städtebaulichen Entwurfes beeinträchtigen, insbesondere bezüglich der kleinteiligen Grundstücksparzellen und der Straßenraumgestaltung. Sie würden größere Grundstücke und Gebäude erfordern.

Die Abgrenzung der Gebietstypen entspricht der vorhandenen Struktur, die im Süden einen an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetrieb (Kfz-Werkstätte) aufweist.

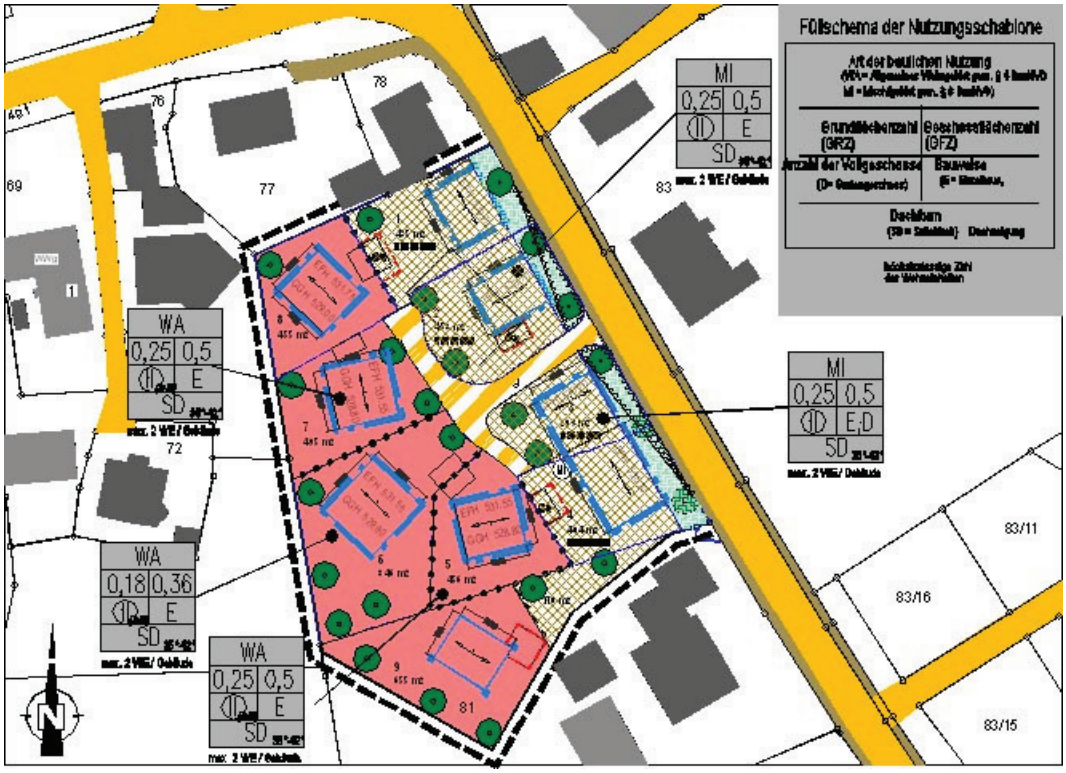
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ) + Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die ausgewiesenen Werte orientieren sich an der vorhandenen Bebauung in angrenzenden Bereichen und am angestrebten Kompromiss zwischen nicht allzu verdichteter Bauweise und dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

- **Wandhöhe, Firsthöhe, Zahl der Vollgeschosse**

Diese Festsetzung soll zu einem harmonischen, abgestaffelten Siedlungsbild beitragen und orientiert sich an der Topographie und der vorhandenen städtebaulichen Situation.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

Im Plangebiet sind außerdem

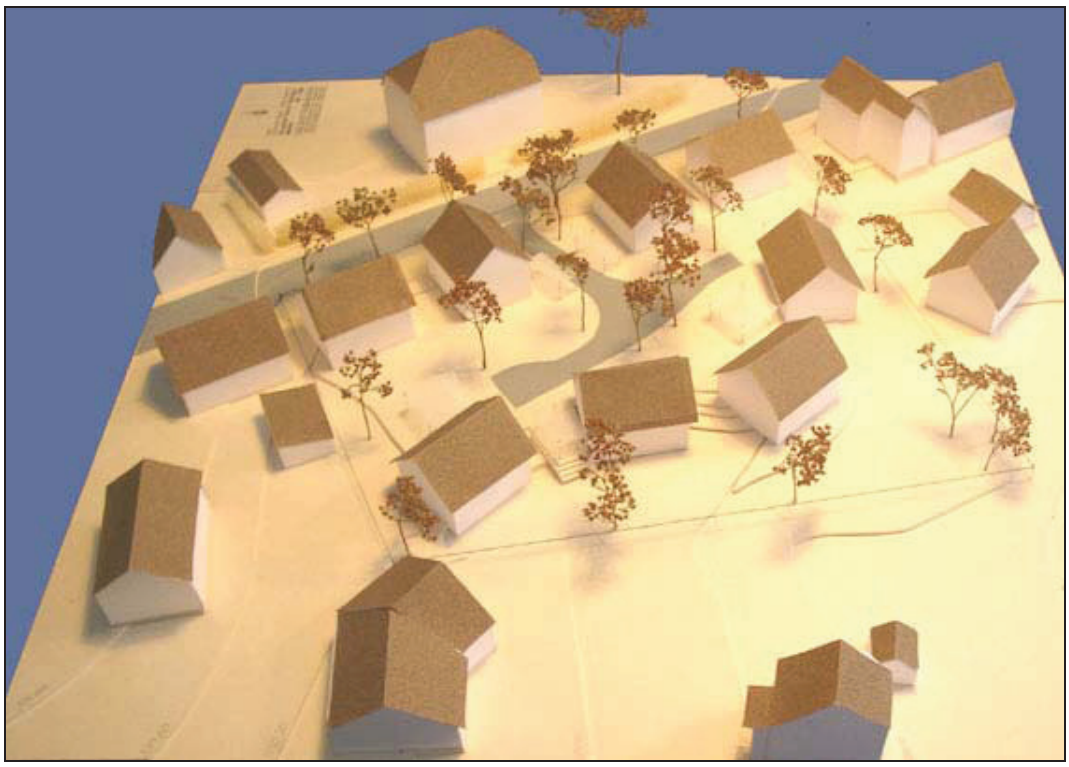
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich / Anliegerstrasse, Wohnweg

- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume

ausgewiesen.

5.2 Bebauung

Die Planung sieht entlang der L 205 - "Owinger Strasse" eine zweigeschossige, trauf- und giebelständige Bebauung mit Einzelhäusern vor, die den Straßenzug schliesst. Durch den relativ großen Abstand zwischen den Gebäuden wird für das auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Schloss (Kulturdenkmal) ein entsprechendes Vorfeld geschaffen.

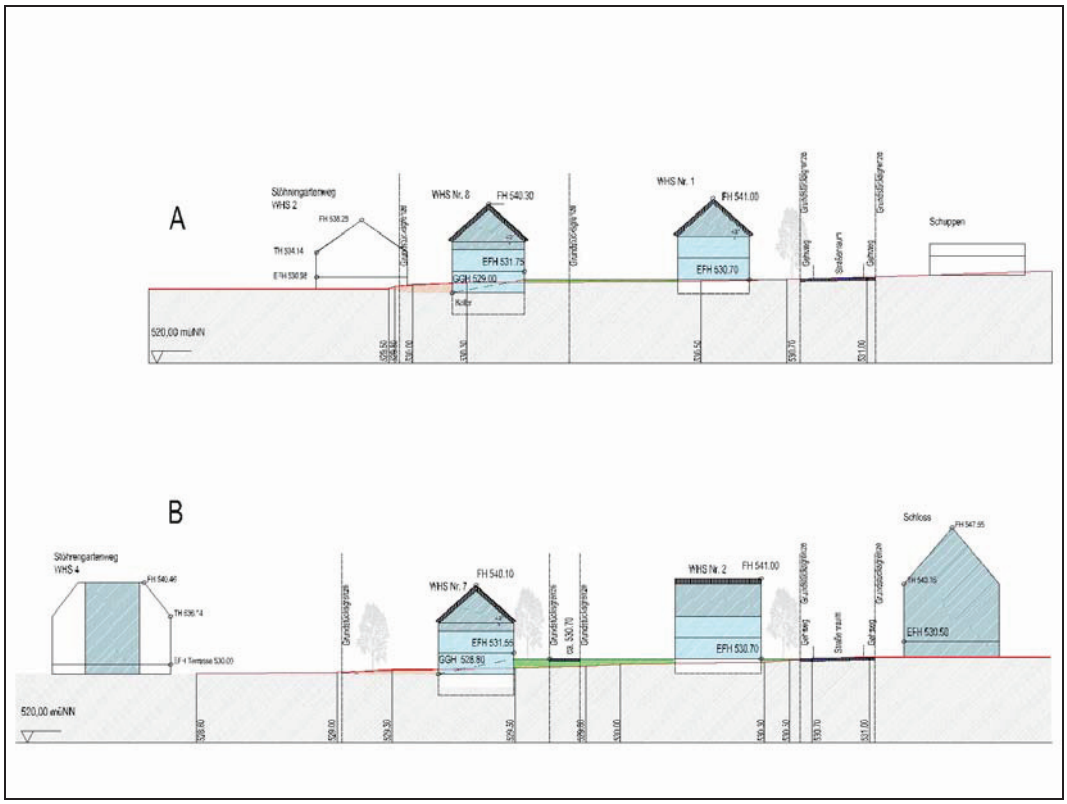


Modell mit geplanter Bebauung

Im rückwärtigen Bereich werden 4 Einzelhäuser hofartig gruppiert. Sie stehen traufständig zum Ortsrand, so dass ein ruhiges, geschlossenes Siedlungsbild entsteht. Diese Häuser treten zum Hof hin 1 – 1,5-geschossig in Erscheinung, während durch die Höhendifferenz zur Landschaft hin ein Untergeschoss als Gartengeschoss mit hoher Wohnqualität entsteht.

Ein fünftes Gebäude schließt an die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 81 an.

Alle Gebäude werden mit einem Kniestock und ausbaubarem Satteldach zugelassen.



Höhenabwicklung (ohne Maßstab)

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über eine zentrale Zufahrt von der L 205 "Owinger Strasse", die in einen kleinen, hofartigen Platz mündet. Für das geplante Gebäude auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 81 wird die bereits vorhandene Zufahrt von der L 205 genutzt.

Die Ausweisung der zentralen Zufahrt ist als verkehrsberuhigte Anliegerstrasse / Wohnweg vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung

Mit der Erschließungsplanung ist das Ingenieurbüro Reckmann, Owingen, beauftragt, das derzeit eine entsprechende Konzeption erarbeitet. Für das Plangebiet wird der Bau eines Schmutzwasserkanals in Richtung Südwesten erforderlich, der dort an einen vorhandenen gemeindeeigenen Kanal anschließt. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt von der Owinger Straße.

6.1. Regenwasserbewirtschaftung

Gem. den Vorgaben des bad. - württ. Wasserrechtes wird das Regenwasser auf den erstmals bebauten Grundstücken dezentral in Zisternen mit Retentionsraum

gesammelt. Lage und Volumen der Zisternen sind in den jeweiligen Baugesuchen nachzuweisen. Da von mäßigen Versickerungseigenschaften der anstehenden Böden ausgegangen werden muss, werden die Zisternen mit Notüberläufen versehen, die an einen herzustellenden Mischwasserkanal anzuschließen sind.

7. Freiflächengestaltung / Grünordnung

Die aufgelockerte Baustruktur mit den die Häuser umgebenden Gärten fügt sich in das Siedlungsbild ein und schafft eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Größe der Grundstücke ist so bemessen, dass die Anlage von Hausgärten mit Baumpflanzungen möglich ist. Rahmenbedingungen hierfür sind in den örtlichen Bauvorschriften genannt.

Eine Fläche entlang der Owinger Straße wird als private Grünfläche ausgewiesen. Damit werden die bereits vorhandenen Bäume gesichert, gleichzeitig wird die Prägung der Ortsdurchfahrt mit einer Abfolge von Garagen, Zufahrten und weiteren befestigten Flächen verhindert.

Blick aus dem Planungsgebiet auf das Schloss, entlang der Straße vorhandene Hecke und Baumreihe

Ein besonderer Augenmerk wird auf die Gestaltung des Geländes gelegt. Künstliche Aufschüttungen („Feldherrenhügel“) sind nicht erwünscht und werden durch Festsetzung der EFH und GGH und entsprechende Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Freiflächen verhindert. Die Höhenlage der Gebäude und des Geländes ergibt sich aus den Profilen, die dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften als Anlage beigefügt sind.

7.1 Umweltbericht

Ein Umweltbericht gem. § 2 BauGB wurde erstellt und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

7.2 Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Die vorliegende Planung ist als naturschutzrechtlicher Eingriff zu bewerten und unterliegt der Eingriff-Ausgleichsregelung.

Der östliche Teil des Plangebietes entlang der „Owinger Straße“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Billafingen Ost“ und ist damit nicht mehr ausgleichspflichtig.

Die Planung im westlichen Bereich des Plangebietes (als WA ausgewiesen) ist als Eingriff gem. §§ 18,19,21 BNatSchG zu bewerten und unterliegt der Eingriff-Ausgleichsregelung. Die entsprechende detaillierte Bilanzierung ist erfolgt.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung - Zusammenfassung

Durch die Ausweisung des Neubaugebietes „Winkel“ erfolgt ein Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna und Landschaftsbild.

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt, dass durch die festgesetzten Maßnahmen zur baulichen Entwicklung und zur Grünordnung wie:

- Gebäudestellung
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept
- Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes
- Baumpflanzungen zur Ortsrandeingrünung im Südwesten

der Eingriff in die Schutzgüter:

- Wasser
- Klima/Luft
- Orts- und Landschaftsbild

innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Zur Ermittlung des Eingriffes im Schutzgut Flora/Fauna wird der Biotopwert im Bestand und in der Planung gegenübergestellt:

Biotopwert des Plangebietes im Bestand (westlicher Bereich)

Biotoptyp	Biotopgrund-wert x	Flächenanteil m² =	Biotopwertpunkte
Garten mit Wiese, Baum-bestand, Hecke,	25	800	20.000
Nutzgarten	19	1.500	28.500
Wiese	21	625	13.125
		2.925	**61.625**

Biotopwert des Plangebietes bei Realisierung der Planung (westlicher Bereich):

Biotoptyp	Biotopgrund-wert x	Flächenanteil m² =	Biotopwertpunkte
Versiegelte Fläche für Bebauung und Nebenanlagen		870	0
Hausgärten naturnah	20	2.055	41.100
Laubbäume neu 10 St.	27	(120)	3.240
		2.925	**44.340**

Die Biotopwertdifferenz Bestand / Planung beträgt: - 17.285 Biotopwertpunkte. Damit kann der Eingriff im Schutzgut Flora/Fauna innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden.

Die Gegenüberstellung der ausgleichspflichtigen, versiegelten Fläche in Bestand und Planung zeigt den Ausgleichsbedarf im Schutzgut Boden, der außerhalb des Plangebiets erfolgen muss.

Flächenversiegelung im Bestand:

Versiegelungstyp	Flächenanteil m²
Versiegelte Fläche	**0**

Flächenversiegelung bei Realisierung der Planung:

Versiegelungstyp	Flächenanteil m²
Versiegelte Fläche für Bebauung (GRZ 0,18) und Nebenanlagen	341
Versiegelte Fläche für Bebauung (GRZ 0,25) und Nebenanlagen	529
Versiegelte Fläche	**870**

Damit verbleibt im Schutzgut Boden ein Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes von 870 m².

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein entsprechendes Konzept erarbeitet.

8. Flächenbilanz

In der vorliegenden Planung sind ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet	2.925 m2 = 55 %
Mischgebiet	1.730 m2 = 32 %
Öffentliche Verkehrsflächen	300 m2 = 6 %
Private Grünflächen	365 m2 = 7 %
Gesamt	5.320 m2 = 100 %

9. Kosten

Durch die vorliegende Planung entstehen der Gemeinde Owingen keine zusätzlichen Kosten. Die Übernahme aller anfallenden Planungs- und Herstellungskosten wird mit dem Grundstückseigentümer in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Luftbild von Billafingen (Stand 2006)