

Fertigung: 2
Anlage: 2
Blatt: 1-8

Begründung

zum Bebauungsplan "Lindenöschle" der Gemeinde Owingen -
OT Hohenbodman (Bodenseekreis)

1. Grund der Planaufstellung

Für Hohenbodman wurde letztmals im Jahre 1968 ein Bebauungsplan ("Sandgasse") mit drei Bauplätzen ausgewiesen. Bei der Neuaufstellung bzw. den Fortschreibungen und Änderungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen wurden verschiedene Flächen zur Ausweisung vorgesehen. Sie konnten jedoch aufgrund von Einsprüchen verschiedener Seiten nicht realisiert werden. Trotz der Lage im Bodenseegebiet hat sich die Einwohnerzahl von Hohenbodman kontinuierlich verringert. Dies muß auch darauf zurückgeführt werden, daß keine Bauflächen für junge einheimische Familien in Hohenbodman zur Verfügung stehen.

Deshalb ist mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beabsichtigt, im Anschluß an den Bebauungsplan "Sandgasse" nunmehr im Gewann Lindenöschle die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Errichtung von ca. 7 Wohnhäusern zu schaffen. Diese sollen an junge einheimische Familien abgegeben werden, um damit den Einwohnerrückgang in Hohenbodman zu stoppen.

Um die Abgabe an einheimische Familien zu sichern, hat die Gemeinde das Flst.-Nr. 357/4 erworben. Bewerbungen aus Hohenbodman, die berücksichtigt werden sollen, liegen bereits vor.

Die Flst.-Nrn. 357/12 und 357/13 sind vor der Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung durch Teilung entstanden, die nicht verhindert werden konnte. Diese beiden Grundstücke und Flst.-Nr. 397 wurden an eine Hohenbodmaner Familie mit 4 Kindern veräußert, ein Vorkaufsrecht konnte zu diesem Zeitpunkt nicht ausgeübt werden. Das Planungsziel, nur den Eigenbedarf zu decken, wird trotzdem erreicht, obwohl die letztgenannten Flächen nicht im Gemeindebesitz sind.

2. Übergeordnete Planung

In der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen wurden die vorgesehenen Bauflächen bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zwischenzeitlich wurde der Satzungsbeschuß zur Flächennutzungsplanänderung gefaßt und die 8. Änderung ist mit Bekanntmachung vom 23.03.1991 in Kraft getreten.

Trotz der Einwände von einigen Trägern öffentlicher Belange hat der gemeinsame Ausschuß der Verwaltungsgemeinschaft auf Vorschlag des Ortschafts- und des Gemeinderats die geäußerten Bedenken zurückgewiesen und die Aufnahme des Gebietes im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Eine Reduzierung des Baugebietes ist aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnisse (Entwässerung) nur unter einem nicht zu vertretenden finanziellen Aufwand (bezogen auf nur 2-3 Baugrundstücke) durchführbar.

Die auf Flst.-Nr. 397/5 vorhandene Grünfläche soll in eine "Fläche für den Gemeinbedarf" umgewandelt werden, um hiermit eine Vorhaltefläche für ein künftig zu erstellendes Dorfgemeinschaftshaus zu sichern. Diese Änderung der Nutzung wird in der eingeleiteten FNP-Fortschreibung berücksichtigt.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt insgesamt ca. 1,12 ha mit den Flst.-Nrn. 357/4, 357/12, 357/13, 397 und 397/5. Im Süden begrenzt die tangierende Ortsdurchfahrt das Planungsgebiet.

4. Planung

Die gesamte Planung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der exponierten Ortsrandlage. Deshalb werden auch die Baugrenzen vom westlichen und nördlichen Rand des Planungsgebietes weit zurückgesetzt, um hier ausreichend Raum für grünordnerische Maßnahmen zu schaffen.

Die "Sandgasse" auf Flst.-Nr. 357/8 wird nach Südwesten hin verlängert und mündet in einer Wendeplatte, welche platzartig gestaltet werden soll. Um diese Wendeplatte herum sollen die einzelnen Baukörper, Einzel- oder Doppelhäuser gruppiert werden.

Bei der vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung und der Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde die Möglichkeit der Nutzung der Sonnenenergie berücksichtigt. Ermöglicht werden soll die aktive Nutzung der Sonnenenergie durch Sonnenkollektoren und Wärmetauscher. Die festgesetzten Pflanzgebote stellen dabei keine Beeinträchtigung dar, da die vorgesehenen Laubbäume im Sommer eine erwünschte Verschattung der Gebäude bewirken, im Winter jedoch - ohne Laub - die Sonnenstrahlen ungehindert auf die Gebäude auf treffen können.

Neben der aktiven Nutzung der Sonnenenergie wird auch eine passive Nutzung der Sonnenenergie empfohlen. Durch eine entsprechende Grundrißgestaltung mit der Anordnung von Nebenräumen im Norden und Aufenthaltsräumen im Süden können die für die Beheizung der Gebäude erforderlichen Energiekosten verringert werden. Die Nebenräume bzw. weniger beheizten Räume dienen dabei als zusätzliche "Isolierung" der im Süden gelegenen Aufenthaltsräume. Unterstützt werden kann ein sparsamer Energieverbrauch durch die Anordnung von nur relativ kleinen Öffnungen auf den nicht von der Sonne beschienenen Flächen.

Durch die Festsetzung einer max. 2-geschossigen Bauweise in Verbindung mit einer Wandhöhenbegrenzung wird ein einheitliches 1 1/2-geschossiges Erscheinungsbild der Bebauung gewährleistet. Um die beabsichtigte Gruppierung um die platzartige Wendeplatte sicherzustellen, werden Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

Die vorhandene Grünfläche auf Flst.-Nr. 397/5 ist längs der sie begrenzenden Straßen von einer Baumreihe eingefasst. Mit der Ausweisung dieser Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines entsprechenden Gebäudes geschaffen werden. Dabei werden die vorhandenen Baumanpflanzungen erhalten.

Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden in der geplanten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Möber und Söb" (Quellfassungen Taubental, Möber, Söb) liegen. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Da sich landwirtschaftliche Betriebe in der Nähe befinden, ist das Gebot der Rücksichtnahme anzuwenden:

a) der Wohnbenutzer muß sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe/ landwirtschaftlicher Flächen einstellen. Er muß daher zumutbare landwirtschaftliche Immissionen dulden,

b) andererseits müssen landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des zumutbaren auf eine Wohnnutzung in ihrer Nähe Rücksicht nehmen.

4.2 Grünordnung

Die im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes getroffenen grünordnerischen Festsetzungen bauen auf eine genaue Bestandskartierung (sh. Plan Grünstruktur-Bestand) auf und gliedern sich in Erhaltungs- bzw. Neupflanzungsmaßnahmen.

Um trotz der "exponierten" spornartigen Bebauung eine Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum zu gewährleisten, wird entlang der nordwestlichen Planungsgrenze ein Pflanzgebot festgesetzt.

Da über die Nutzung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf Flst.-Nr. 357 als Streuobstwiese mit dem Eigentümer keine Einigung erzielt werden konnte, wurden die Baugrenzen soweit möglich zurückgenommen. So konnte auf den Grundstücken ein 10,00 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen werden.

Da eine reine Strauchpflanzung die Gebäude in der "exponierten" Lage weithin sichtbar lassen, ist das Anpflanzen von Laubbäumen - vorzugsweise Obstgehölze - innerhalb des Pflanzstreifens besonders wesentlich. Durch ein Anpflanzen von Sträuchern in Gruppen im äußeren Randbereich (5,00 m) entlang der Planungsgebietsgrenze wird verhindert, daß ein durchgehender Riegel zwischen Ortslage und der freien Landschaft entsteht. Der gesamte 10,00 m breite Pflanzstreifen muß gärtnerisch als Wiese oder Staudenpflanzung angelegt und gepflegt werden.

Das Bebauungsplangebiet besitzt nach Süden zur Kreisstraße durch die vorhandene mit Sträuchern bewachsene Böschung einen natürlichen Abschluß. Die Strauchpflanzung im Böschungsbereich sollte in Teilbereichen verdichtet werden.

Die Eingrünung der Bebauung zur Kreisstraße wird durch einen breiten Pflanzstreifen, der der Böschung nach Norden vorgelagert ist, verstärkt. Innerhalb des Pflanzstreifens müssen Baum- und Strauchgruppen angepflanzt werden. Durch die gruppenweise Anpflanzung von Gehölzen wird eine Verzahnung zwischen dichtem Böschungsbewuchs und den privaten Gartenflächen erreicht. Im Zuge des Umlegungsverfahrens ist von der Gemeinde beabsichtigt, längs der K 7770 einen 5 m breiten Geländestreifen als öffentliche Fläche (Grünfläche) zu erwerben und damit das festgesetzte Pflanzgebot zusätzlich abzusichern.

Am westlichen Planungsgebietsrand wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Innerhalb dieser Grünflächen wird ein Regenrückhalte und -klärbecken angeordnet, um eine Überlastung des vorhandenen Leitungsnetzes längs der K 7770 durch Oberflächenwasser zu verhindern.

Die in dieser exponierten Lage erforderliche intensive Eingrünung des Regenrückhaltebeckens wird möglich, da die Grünfläche größer als das Erdbecken ausgewiesen wurde. Da die geplanten Baumanpflanzungen die nach Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände zu Flst.-Nr. 357 unterschreiten, wird mit dem Eigentümer, der Stadt Überlingen, eine Vereinbarung getroffen, die eine Unterschreitung der Grenzabstände für Baumanpflanzungen gestattet. Mit Schreiben vom 10.07.1992 erklärte die Stadt Überlingen ihr grundsätzliches Einverständnis zur Anpflanzung der Bäume. Grundlage dieser Regelung soll eine Dienstbarkeit sein.

Durch Zurücknahme der Baugrenzen in der "Fläche für den Gemeinbedarf" wurde auf die Wurzeln und die Nährstoffversorgung des Naturdenkmals Linde besonders Rücksicht genommen.

Die "Fläche für den Gemeinbedarf" wird von Ahorn-Bäumen, die unbedingt zu erhalten sind, umrahmt. Die Baumreihe in der Sandgasse wird nach Süden verlängert und endet in der Wendefläche.

Durch das Anpflanzen eines einheimischen Laubbaumes - vorzugsweise Linde oder Kastanie - verliert die Wendefläche ihren verkehrstechnischen Charakter.

Um eine Gliederung und Abschirmung zwischen dem Dorfgemeinschaftshaus und dem Wohngebiet zu erreichen, wird ein ca. 5,00 m breiter, locker mit Sträuchern bepflanzter Streifen auf der "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die vorhandene "Sandgasse" auf Flst.-Nr. 357/8. Sie wird in Richtung Südwesten verlängert und durch eine platzartig gestaltete Wendefläche abgeschlossen. Die "Sandgasse" wird als Wohnstraße ausgewiesen.

Aufgrund der Höhenlage (Böschung) sowie der eingeschränkten Sichtverhältnisse wird eine Anbindung der Bauflächen an die außerhalb des Wohngebietes verlaufende Ortsdurchfahrt nicht zugelassen.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Bei der Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses auf der "Fläche für den Gemeinbedarf" werden die erforderlichen Parkplätze innerhalb der "Fläche für den Gemeinbedarf" geschaffen. Die Erschließung dieser Fläche soll von der "Sandgasse" aus erfolgen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch den Anschluß an das bestehende gemeindliche Leitungsnetz (zentrale Wasserversorgung).

Aufgrund des nach Südwesten abfallenden Geländes ist die Entwässerung der Bauflächen durch die in der "Sandgasse" vorhandene Kanalisation mit natürlichem Gefälle nicht möglich. Deshalb muß im Bereich der "Sandgasse" eine Hebeanlage vorgesehen werden, mit der das Schmutzwasser der ca. 7 auszuweisenden Bauplätze in die bestehende Kanalisation nach dem Mischsystem eingeleitet wird.

Das Oberflächen - bzw. Regenwasser wird über ein Pufferbecken auf der öffentlichen Grünfläche und bestehende Rohrleitungen der Straßenbauverwaltung (längs der K 7770) über einen Vorfluter der Salemer Aach zugeführt. Da die Kapazität der Leitung der Straßenbauverwaltung nahezu erschöpft ist, wird durch den Bau des ca. 70 cbm fassenden Regenrückhaltebeckens die Abgabemenge (fünfjähriger Bemessungsregen) auf ca. 5 l/sec. begrenzt. Diese Menge kann von der Rohrleitung der Straßenbauverwaltung aufgenommen werden.

Das Regenrückhaltebecken wird gemäß den Forderungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz auch als Regenklärbecken (Absetzbecken) ausgelegt.

Zur Durchführung der ca. 2 - 3 mal jährlich erforderlichen Unterhaltungsarbeiten am Becken wird eine Zufahrt direkt von der K 7770 aus angelegt. Die Zufahrt wird so gestaltet (z.B. Zaunanlage), daß ein Befahren durch unberechtigte Personen nicht möglich ist. Eine Zufahrt von der Sandstraße wäre bedeutend länger und würde einen größeren Eingriff in das Gelände erfordern (Topographie; Flächenversiegelung).

Vorgesehen wird ein Becken in Erdbauweise mit Lehmschlag, Ein- und Auslaufbauwerke in Beton, Tauchwand zur Ölabscheidung, Einzäunung des Beckens zur Vermeidung einer Gefährdung von Kindern. Das offene Becken wird möglichst naturnah angelegt.

Alternativ zu dem geplanten Regenrückhalte- und Regenklärbecken wurden andere Möglichkeiten zur Ableitung der Oberflächenwasser untersucht, die sich jedoch aus unterschiedlichen Gründen als ungünstiger erwiesen:

1. Versickerung der Oberflächenwasser auf den einzelnen Baugrundstücken ist wegen des bindigen und nicht versickerungsfähigen Untergrund nicht möglich.
2. Pumpen des gesamten Schmutz- und Oberflächenwassers wäre mit erheblichem Energieaufwand (2 Pumpen, großer Speicher für Bemessungsregen) verbunden. Außerdem müßte die vorhandene Ortskanalisation erweitert und mit größerem Gefälle verlegt werden.
3. Die Kosten für die Verlegung einer größeren Rohrleitung bis zum Vorfluter (eine 2. zusätzliche Leitung wird vom Grundstückseigentümer nicht gestattet) wären etwa genauso hoch wie für das Erdbecken. Darüberhinaus müßten umfangreiche Grabarbeiten durchgeführt werden und das geforderte Regenklärbecken müßte zusätzlich noch angelegt werden.

4. Die Anlage eines erdüberdeckten geschlossenen Beckens auf Beton würde zwar eine durchgehende Bepflanzung ermöglichen, erscheint aber im Hinblick auf die massive Unterbauung von Freiflächen aus Gründen des Naturschutzes nicht wünschenswert.

Ein Antrag auf Wasserrechtliche Genehmigung der Erweiterung der Ortskanalisation und der Anlage des Beckens wird von der Gemeinde gestellt.

Die Trassierung der Leitung für die Oberflächenentwässerung des Baugebietes wird durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes abgesichert.

Um die zusätzliche Belastung des vorhandenen Kanals längs der K 7770 zu minimieren, wird festgesetzt, daß die Hofflächen im Baugebiet nicht vollkommen versiegelt und befestigt werden.

Die elektrische Versorgung des Planungsgebietes erfolgt über ein neu zu errichtendes Niederspannungskabelnetz.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca. 1,12 ha
Bauflächen (WA)	ca. 0,66 ha
"Fläche für den Gemeinbedarf" (Dorfgemeinschaftshaus)	ca. 0,33 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,06 ha
Grünflächen	ca. 0,07 ha

7. Kostenschätzung

Straßen- und Wegebau	ca. DM 90.000,--
Kanalisation (ohne Regenrückhaltebecken)	ca. DM 120.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 14.000,--
Hausanschlüsse	ca. DM 56.000,--
Straßenbeleuchtung	ca. DM 3.000,--
Begrünung	ca. DM 10.000,--
Vermessungskosten	ca. DM 10.000,--

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Owingen.

8. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

Umlegung

Grenzregelung

Enteignung

Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 03.08.1992

Owingen, den **- 5. Okt. 1992**

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG

.....
Planer



.....
Bürgermeister

Angezeigt

nach § 11 BauGB vom 08.12.1986

Abschluß des Anzeigeverfahrens durch Erlaß des Landratsamtes
vom **23. Okt. 1992**

Ausgefertigt:

Owingen, den **23. Nov. 1992**



.....
Bürgermeister