

**GEMEINDE OWINGEN
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
“1. TEILÄNDERUNG HINTERÖSCHLE“**

in Owingen - Hodenbodman

BEGRÜNDUNG

16.02.2017

GEMEINDE OWINGEN Bodenseekreis

BEBAUUNGSPLAN "1. TEILÄNDERUNG HINTERÖSCHLE" BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hinteröschle“ (2003) weist für den nördlichen Teil ein „Gewerbegebiet“ aus, welches aktuell durch zwei Bauunternehmen genutzt wird.

Die im Bebauungsplan als gewerblich nutzbare Flächen festgesetzten Teilbereiche sind für den Betrieb der beiden Bauunternehmen mittlerweile zu klein, weshalb der Bebauungsplan geändert werden muss. Zielsetzung der Planung ist es,

- die gewerblich nutzbaren Flächenanteile zu vergrößern,
- die seit 2003 noch nicht vollständig umgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche zu realisieren und
- den für die gewerblichen Flächenerweiterung erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich bauplanungsrechtlich festzusetzen.

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen somit die gewerblichen Flächen geringfügig erweitert und die Lage und Größe der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen geringfügig verändert und vergrößert werden.

2. LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

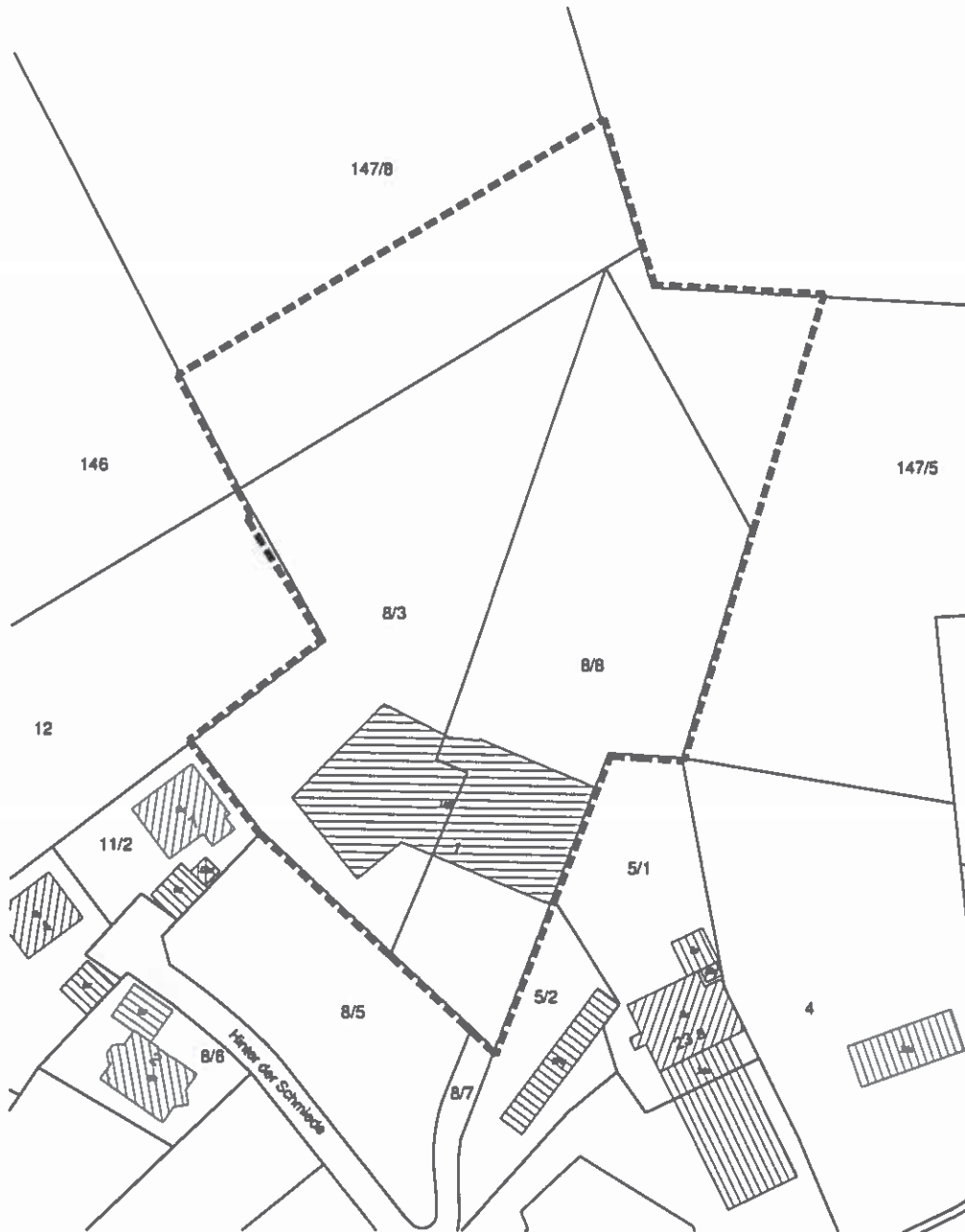
2.1. Lage im Raum

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Hohenbodman im Bereich der Straße „Hinter der Schmiede“.



2.2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 8.576 qm umfasst die Flurstücke/Teile der Flurstücke Nr. 8/3, 8/8, 12, 147/5 und 147/8 auf der Gemarkung Hohenbodman.



3. BESTEHENDE BAULEITPLÄNE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Darstellung im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen	Mischgebietsfläche
Bestehende Bebauungspläne im Plangebiet	Hinteröschle 2003 (Gewerbegebiet und Grünfläche)
Natura2000-Gebiete	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Wasserschutzgebiet „Hohenbodman“ (Zone III)
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen

Bebauungsplan „Hinteröschle“ (2003)



4. ART DES BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge des Bebauungsplan „Hinteröschle (2003)“ nicht berührt werden. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren „1. Teiländerung Hinteröschle“ auf Basis des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassender Erklärung und ohne die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt.

5. IST-SITUATION IM PLANGEBIET UND IN DER UMGEBUNG

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell die Bauunternehmen Kunemann sowie landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünlandflächen. In der direkten Umgebung befinden sich aktuell landwirtschaftliche Flächen, Wohnnutzungen (z. T. innerhalb des festgesetzten Mischgebiets), sowie ein Gasthof mit Beherbergungsbetrieb.



6. Ziele und Zweck der Planung

Durch das Bebauungsplanverfahren soll die im Bebauungsplan Hinteröschle (2003) festgesetzte

- Gewerbefläche von ca. 4.110 qm auf ca. 5.290 qm vergrößert werden,
- die naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Grünfläche verschoben und auf 1.985 qm auf ca. 3.060 qm vergrößert werden,
- die Lage der Retentions- und Versickerungsmulde (bei Beibehaltung der Größe von ca. 226 qm) geringfügig verändert werden und
- die Lage der beiden überbaubaren Grundstücksflächen (bei Beibehaltung der Größe von insgesamt ca. 1.500 qm) geringfügig verändert werden.

7. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

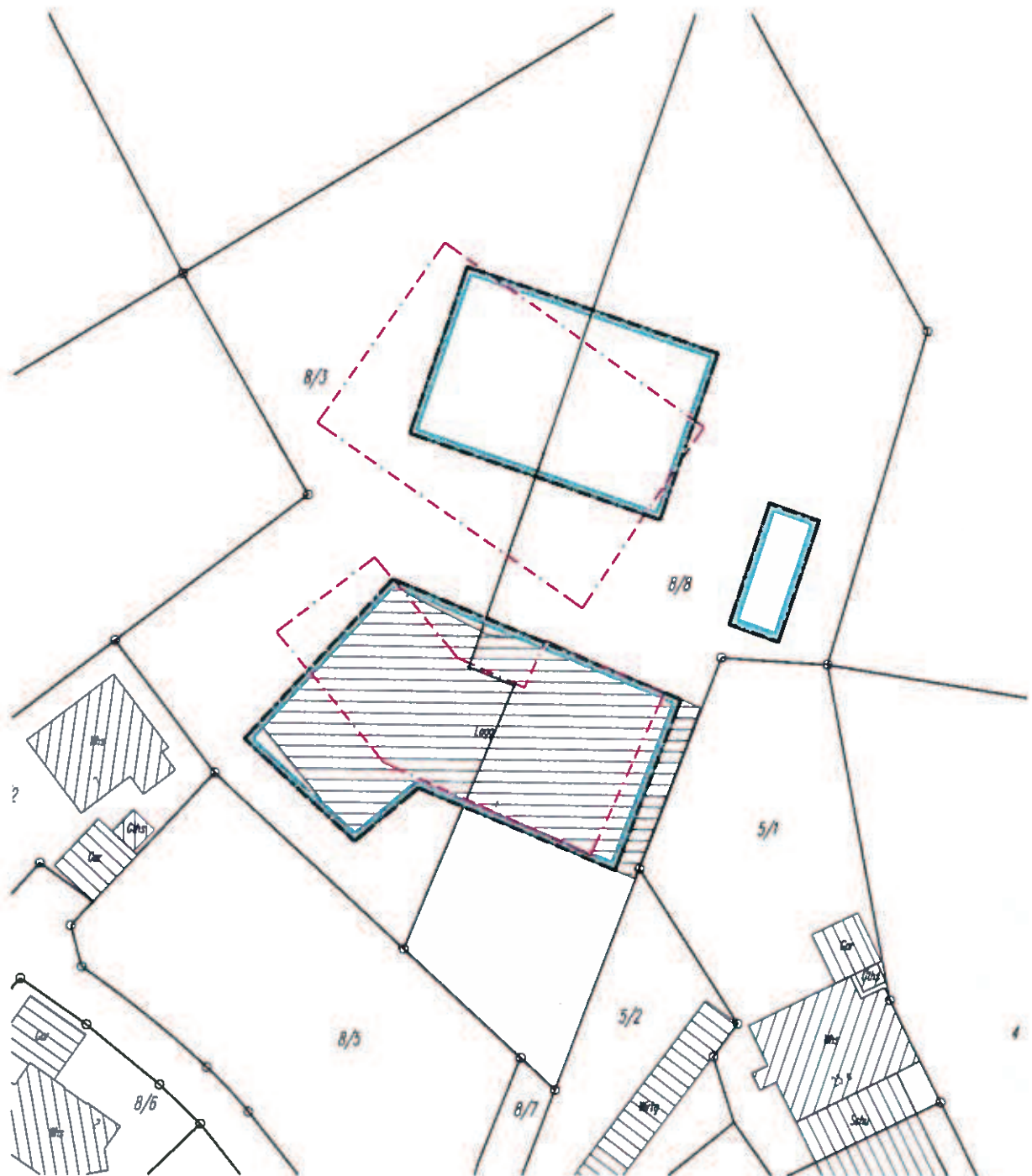
7.1. Bauliche Festsetzungen im Geltungsbereich

7.1.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung bleibt unverändert eine Gewerbefläche gem. § 8 BauNVO.

7.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und zulässige Gebäudelängen

Die beiden überbaubaren Grundstücksflächen bleiben in ihrer absoluten Größe im Vergleich zum Bebauungsplan „Hinteröschle“ (2003) unverändert, werden in ihre Lage aber geringfügig verändert, um den geänderten Bedürfnissen der Gewerbebetrieb Rechnung zu tragen



Baufenster Hinteröschle 2003 – Baufenster 1. Teiländerung Hinteröschle 2016

7.1.3 Zulässige Grundflächen

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Vergleich zum Bebauungsplan „Hinteröschle“ (2003) von 0,3 auf 0,4 erhöht, da die rechnerische Überprüfung des Plans von 2003 ergeben hat, dass nur mit einer GRZ von 0,4 die bisher bereits ausgewiesenen Baufenster baulich genutzt werden können.

7.1.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (maximale Wandhöhe 5,00m und maximale Gebäudehöhe 7,50m) bleibt im Vergleich zum Bebauungsplan „Hinteröschle“ (2003) unverändert.

7.1.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Die Regelungen zu Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen bleiben im Vergleich zum Bebauungsplan „Hinteröschle“ (2003) im Wesentlichen unverändert.

7.2. Grünflächen und Grünstrukturen / Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich

Die festgesetzte Grünfläche und die festgesetzte Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich bleibt hinsichtlich der darin getroffenen Festsetzungen im Vergleich zum Bauungsplan „Hinteröschle“ (2003) unverändert, wird jedoch in der Lage und Größe verändert bzw. erweitert.

7.3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht gegeben ist. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

7.4. Verkehrliche Erschließung

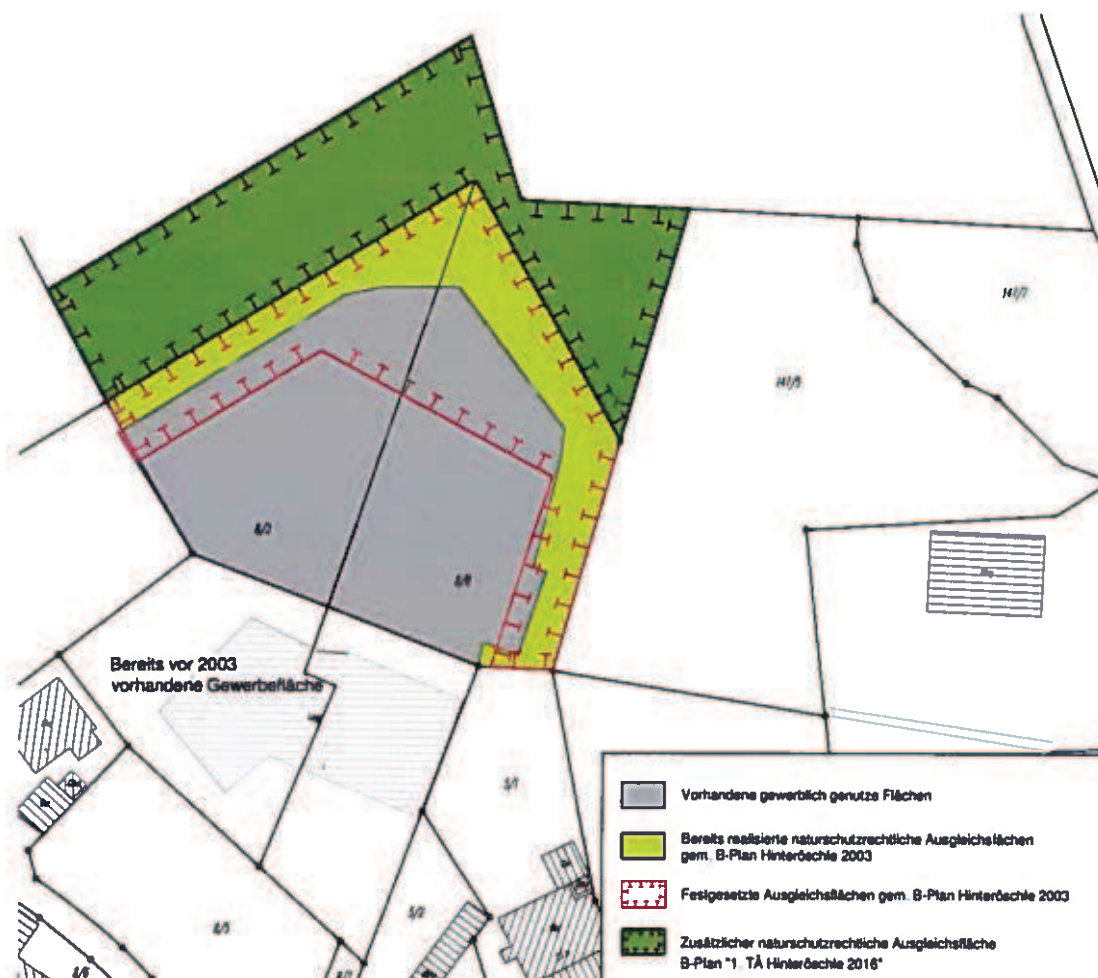
Die verkehrliche Erschließung bleibt im Vergleich zum Bauungsplan „Hinteröschle“ (2003) unverändert.

8. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

8.1. Ausgangssituation

Die im Bauungsplan „Hinteröschle (2003)“ festgesetzten Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wurden bisher nicht vollständig realisiert und werden zum Teil als gewerbliche Flächen genutzt. Daher müssen

- die seit 2003 nicht realisierten Ausgleichsflächen an anderer Stelle umgesetzt werden und
- der naturschutzrechtliche Ausgleich - für die im Vergleich zum Bauungsplan 2003 hinausgehende Nutzung von Flächen als Gewerbefläche - fest- und umgesetzt werden.



8.2. Ergebnis Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Anlage) kommt zum Ergebnis, dass der Eingriff durch die festgesetzten Maßnahmen vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1. Dachformen und Dachneigungen

Die Regelung der zulässigen Dachformen und Dachneigungen bleiben im Vergleich zu den örtlichen Bauvorschriften „Hinteröschle“ (2003) unverändert.

9.2. Fassaden- und Dachgestaltung

Die Regelung zur Fassaden und Dachgestaltung bleiben im Vergleich zu den örtlichen Bauvorschriften „Hinteröschle“ (2003) im Wesentlichen unverändert.

9.3. Werbeanlagen

Die Regelung zu Werbeanlagen bleiben im Vergleich zu den örtlichen Bauvorschriften „Hinteröschle“ (2003) im Wesentlichen unverändert.

9.4. Gestaltung unbebauter Flächen

Die Regelung zur Gestaltung unbebauter Flächen bleiben im Vergleich zu den örtlichen Bauvorschriften „Hinteröschle“ (2003) im Wesentlichen unverändert.

9.5. Einfriedungen und Geländeänderungen

Die Regelung zur Gestaltung unbebauter Flächen bleiben im Vergleich zu den örtlichen Bauvorschriften „Hinteröschle“ (2003) im Wesentlichen unverändert, werden in der Regelungsdichte aber reduziert.

9.6. Antennen

Die Regelung zu Antennen bleiben im Vergleich zu den örtlichen Bauvorschriften „Hinteröschle“ (2003) im Wesentlichen unverändert.

10. Flächenbilanz

Gewerbeflächen	5.290 qm
Grün- und Ausgleichsflächen	3.060 qm
Retentionsflächen	226 qm
Summe	8.576 qm

Anlagen

1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 15.11.2016 (zuletzt geändert am 16.02.2017)
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 05.08.2016

Aufgestellt:
Überlingen, den 16.02.2017

Büro Gfrörer GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 20
88662 Überlingen

Owingen, den 16.05.2017

H. Wengert

Henrik Wengert (Bürgermeister)



Ausgefertigt Owingen, den 17.05.2017

H. Wengert

Henrik Wengert (Bürgermeister)

