

Gemeinde Owingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Feriendorf“
Gemarkung Owingen

Begründung

Entwurf Stand
17.01.2025

Auftraggeber: Familie Oßwald

Projektbearbeiter: Planstatt Senner GmbH

Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA,SRL

Benedikt Müller, Geografie

Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0,
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 2595A

INHALTSVERZEICHNIS

1. Begründung	4
1.1 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
1.2 Anlass Ziel und Zweck der Planung	6
1.3 Einordnung in die Bauleitplanung	6
1.4 Textliche Festsetzungen	9
1.5 Örtliche Bauvorschriften	12
1.6 Flächenbilanz	13

1. Begründung

1.1 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Owingen. Westlich des Plangebietes verläuft die Kreuzstraße und das angrenzende Wohngebiet. Nördlich der Fläche liegen landwirtschaftliche Flächen sowie das Wohngebiet Mehnewang. An der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Ortsbach. Dieser trennt das Plangebiet von weiteren landwirtschaftlichen Flächen. Südlich des Plangebietes verläuft der Außenweg.



Abb.: Lage Plangebiet (rot), (Kartengrundlage: LUBW 2024)

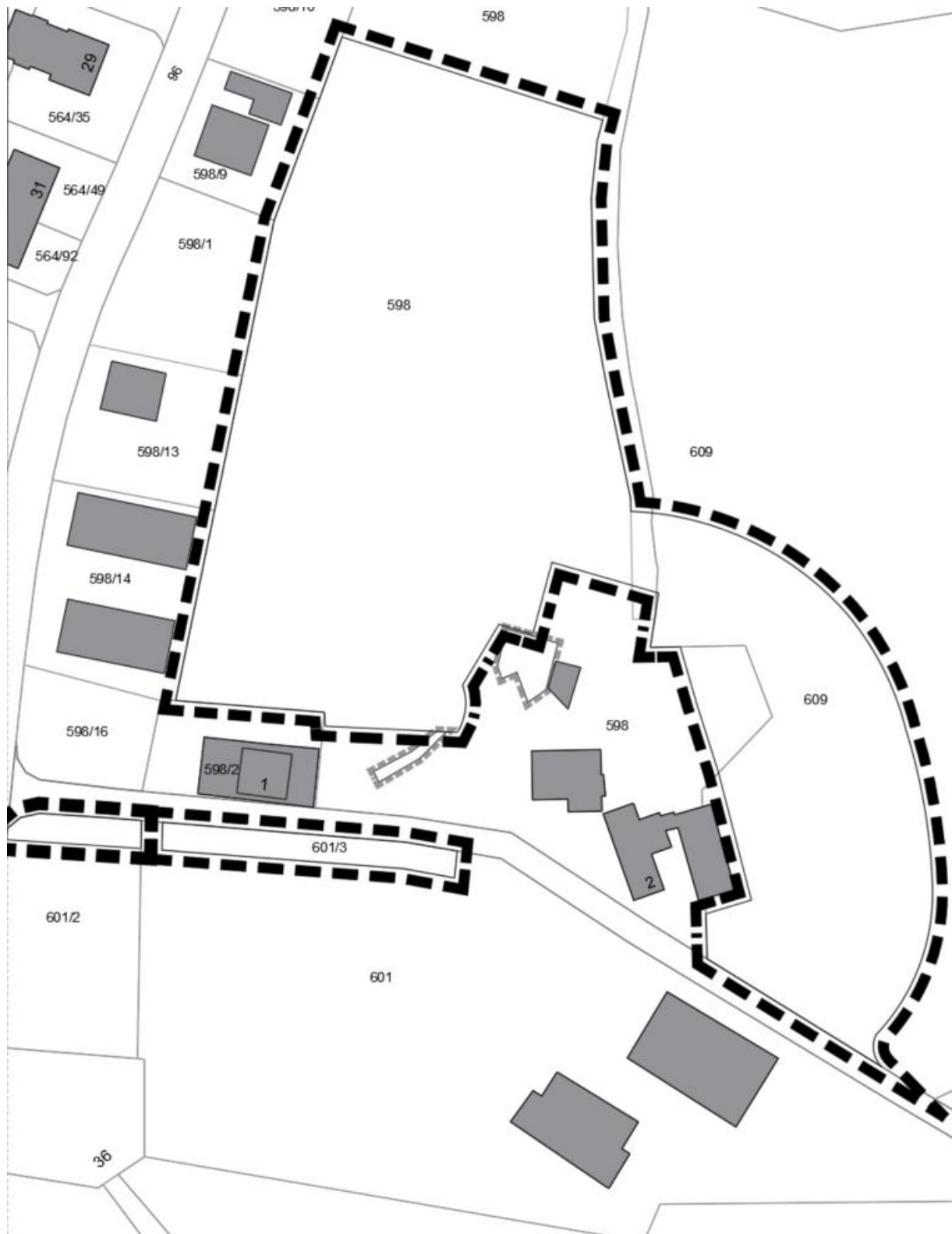


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans, ca. 1,4 ha (schwarze Linie)

Der Geltungsbereich zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Feriendorf“ hat eine Flächengröße von 1,4 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 598 und 609 601/3 und 601/2 teilweise.

1.2 Anlass Ziel und Zweck der Planung

Die Region Bodensee-Oberschwaben mit der Gemeinde Owingen zeichnet sich durch eine hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und eine positive Bevölkerungsprognose aus. Des Weiteren bildet der Tourismus einen wesentlichen Wirtschaftszweig, der auch weiterhin an Bedeutung gewinnen wird. Um ein weiteres touristisches Angebot in der Gemeinde zu schaffen, beabsichtigt der Eigentümer von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen die Umsetzung eines Feriendorfs mit kleinen Wohnhäusern und einem Versorgungsgebäude mit Empfang und Mitarbeiterwohnungen.

1.3 Einordnung in die Bauleitplanung

Regionalplan Bodensee Oberschwaben

Gemäß Regionalplan liegen für einen Großteil des Plangebietes keine raumplanerischen Vorgaben oder Einschränkungen vor. Östlich grenzt das Plangebiet an eine Grünzäsur gemäß des Regionalplanes an und ein kleiner Teilbereich der notwendigen Erschließung und des Geltungsbereichs ragen in die Grünzäsur hinein. Dieser Umstand wurde bereits auf Ebene der seit 2023 rechtskräftigen notwendigen 22. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Aufgrund des Maßstabs des Regionalplanes, ist die Abgrenzung der Grünzäsur nicht parzellenscharf und die Größenangabe der Überlagerung nicht auf den Quadratmeter genau. In einem Vororttermin am 24.05.2022 und im Anschluss daran wurde mit dem Regionalverband Bodensee – Oberschwaben und dem Regierungspräsidium Tübingen zu dem hier dargestellten Vorhaben, eine Planung der Erschließung von Süden über den Auenweg, sowie die Positionierung des Rezeptions – und Versorgungsgebäudes abgestimmt, die nicht im Konflikt mit der dargestellten Grünzäsur steht. Die mit den Behörden abgestimmten Vorgaben bezüglich der Erschließung und des Versorgungsgebäudes, wurden bei der Planung und im Bebauungsplan berücksichtigt so das hier nicht gegen ein Ziel des Regionalplanes verstoßen wird

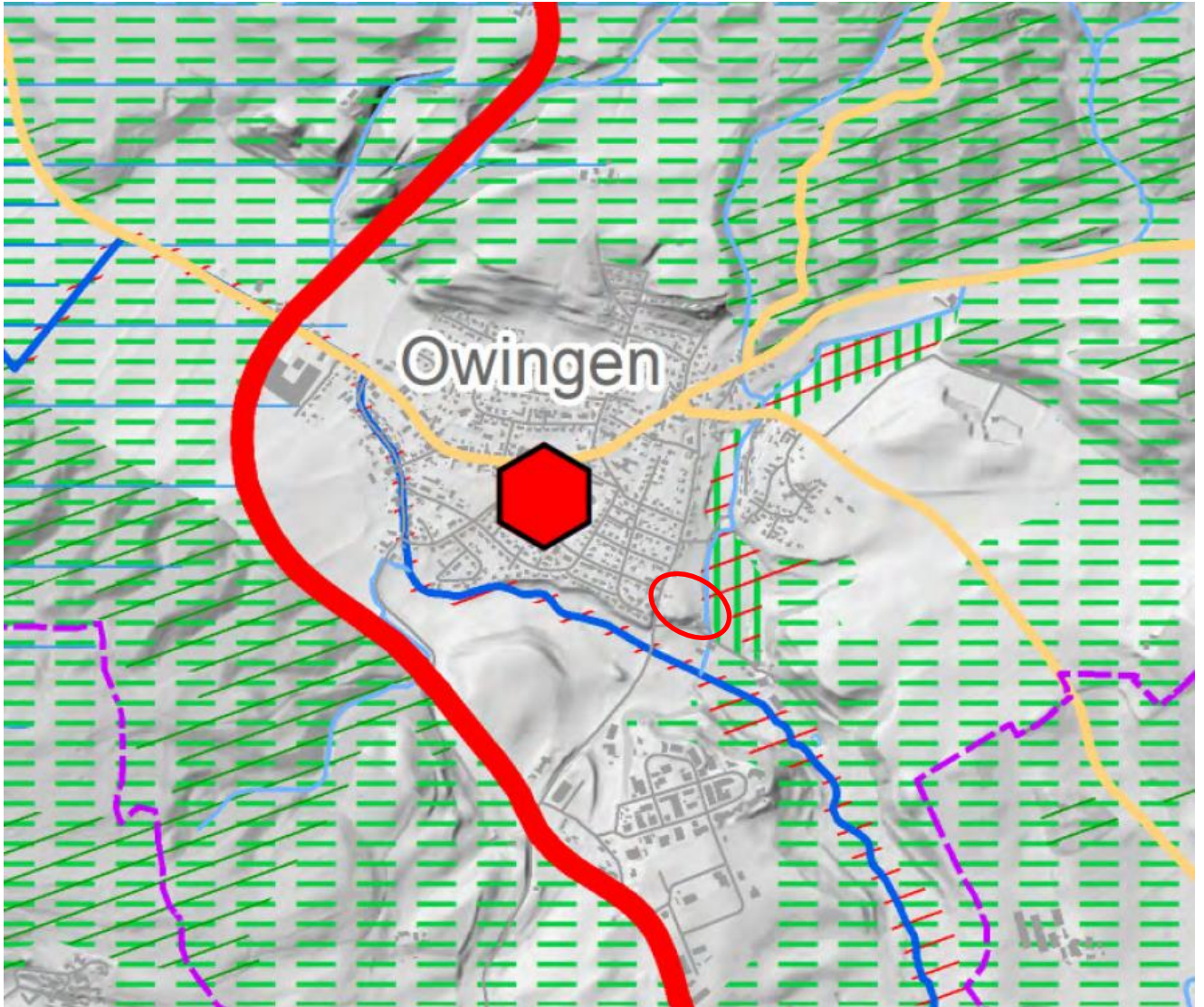


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben mit ungefähre Lage des Plangebietes (rot), Karte o.M. (Stand: Dezember 2024)

Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 22. Teiländerung, wurde der Flächennutzungsplan geändert und eine Sonderbaufläche „Feriendorf“ aufgenommen. Die 22. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist seit Oktober 2023 rechtskräftig und somit entwickelt sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan

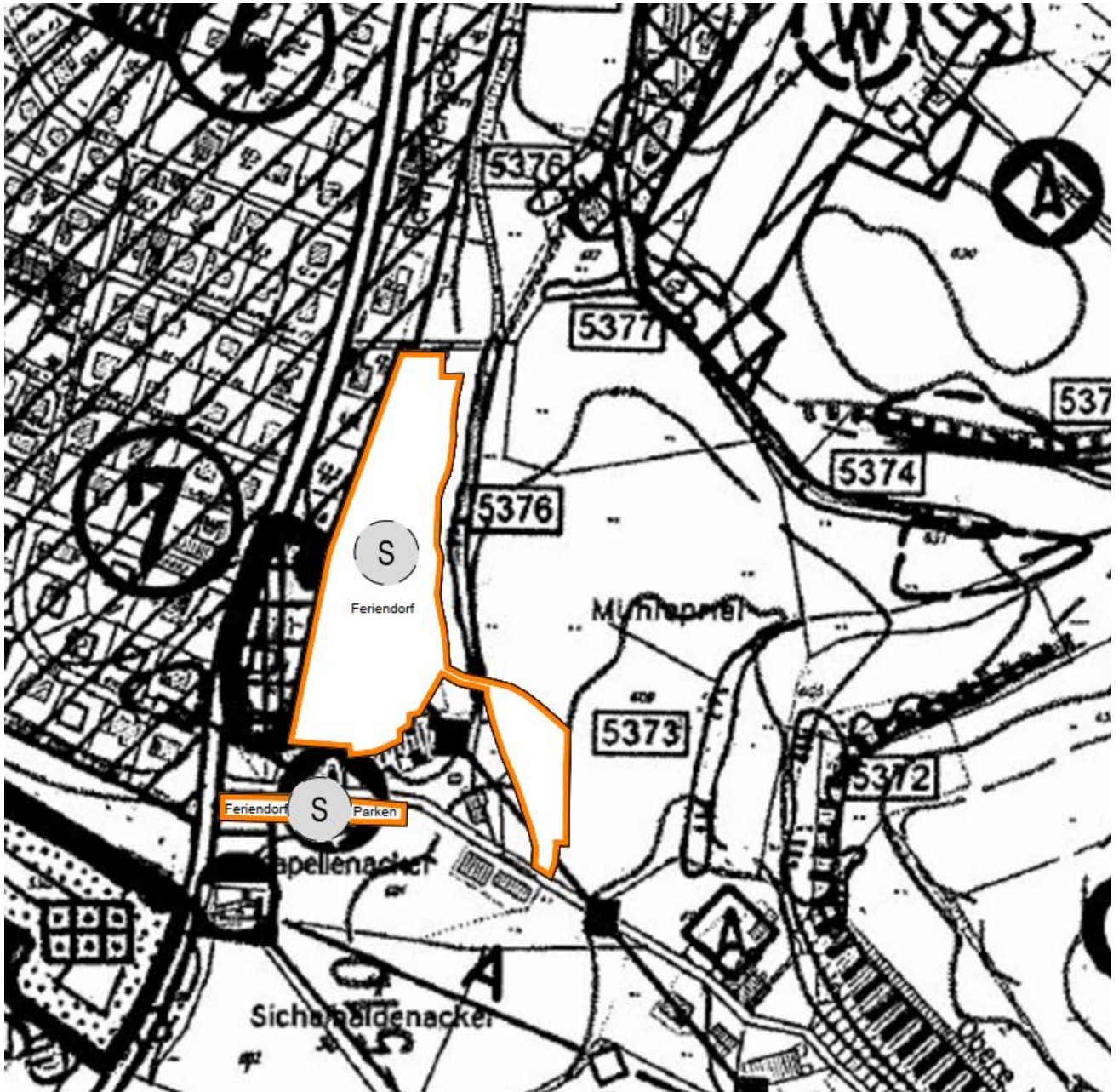


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan (22. Teiländerung 2023)

Bebauungsplanverfahren

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Feriendorf“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan will die Gemeinde Owingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Feriendorf der Familie Oßwald schaffen.

Der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB abzuschließende Durchführungsvertrag mit der der Familien Oßwald wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens erarbeitet und entsprechend der gemäß § 12 (1) BauGB geltenden Regelungen vor dem Satzungsbeschluss §10 (1) BauGB rechtsverbindlich beschlossen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird u.a. festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen i.V.m. § 9 (2) BauGB ausschließlich das im Durchführungsvertrag benannte Vorhaben zulässig ist.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im zweistufiges Verfahren (Regelverfahren) durchgeführt. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sind erforderlich und dieser Planung beigefügt.

1.4 Textliche Festsetzungen

Allg. Bestimmungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Zur rechtlichen Klarstellung der Planungsverhältnisse wird die Zugehörigkeit des vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

Bei der Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 (3) Satz 2 BauGB. Die Gemeinde Owingen ist deshalb im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Art und Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung gebunden. Auf dieser Grundlage wird für das Gebiet auf die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. (2) BauNVO verzichtet. Innerhalb der Vorhabenflächen wird festgesetzt, dass Ferienhäuser, Versorgungsgebäude mit Rezeption und Lager, Mitarbeiter/Betriebsleiterwohnung, Grillplatz, Sportflächen, Stellplätze, Fußwege, sowie die notwendigen Nebenanlagen zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Grundfläche

Da dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Planung des Büros Seiler GmbH zugrunde liegt und diese umgesetzt werden soll, wird als Maß der baulichen Nutzung in der Vorhabenfläche keine GRZ und GFZ festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich hier über die maximale Grundfläche (GR).

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe entsprechend der Planung des Architekturbüros Seiler GmbH in m über NN an der Oberkante des First der Ferienhäuser und des Versorgungsgebäudes gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt. Dies garantiert eine städtebaulich verträgliche und für ein Feriendorf charakteristische Einbindung der Bauten in die Bestandsbebauung in der Umgebung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster entspricht der Entwurfsplanung für die zu errichtende Gebäude mit An- und Vorbauten und ermöglicht eine angemessene Überbauung des Grundstücks.

Die notwendigen Stellplätze, Carports und die Flächen zum Abstellen der Müllcontainer sollen um das zentrale Versorgungsgebäude und entlang des Auenwegs positioniert werden um den anfallenden Verkehr nicht in das Feriendorf zu leiten. Im Bebauungsplan werden deshalb Flächen ausgewiesen auf denen die Stellplätze, Carports und Müllabstellflächen zulässig sind.

Im Feriendorf sind Treffpunkte und Gemeinschaftsanlagen wie Grillplätze, Ruhezone, Sport – und Spielbereiche vorgesehen. Diese sind entsprechend des Vorhaben und Erschließungsplanes innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Gebietes sind die notwendigen Verkehrsflächen gemäß Planteil festgesetzt. Neben der Haupteerschließung sind die Fußwege zu den Häusern ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt.

Regenwasser

Zur Sicherung und Stärkung des örtlichen Wasserkreislaufes, ist das anfallende Regenwasser innerhalb des Geltungsbereichs zurückzuhalten oder zu versickern.

Grünflächen

Die ausgewiesenen privaten Grünflächen dienen der Sicherung der Bestandshecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur Bestandsbebauung entlang der Kreuzstraße, sowie für die Anpflanzung einer weiteren Hecke zur Abgrenzung der nördlichen Plangebietsgrenze.

Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die vorgesehene Planung und die Bebauung kommt es zu einem Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter. Um den Eingriff in die Schutzgüter und die bestehende Vegetation möglichst gering zu halten und bei Verlust einen Ausgleich zu schaffen, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form von Vermeidungs – und Minimierungsmaßnahmen und

Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem Maßnahmenkonzept des Umweltberichts festgesetzt.

Neben der Funktion für den Ausgleich des Eingriffs in die entsprechend dem Umweltbericht dargestellten Schutzgüter dienen die Maßnahmen auch der Eingrünung und Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzbindung Bestandshecke

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze besteht eine Hecke, die das Plangebiet von der Bebauung entlang der Kreuzstraße abgrenzt. Um weiterhin eine Abgrenzung zum Feriendorf zu haben, ist gemäß des Bebauungsplan eine Pflanzbindung für den Erhalt der Hecke festgesetzt.

Pflanzbindung Bestandsbäume

Innerhalb des Geltungsbereichs werden zu Eingrünung und aus artenschutzrechtlichen Gründen, die zu erhaltenden Bäume festgesetzt.

Pflanzgebote

Zur Eingrünung und Aufwertung des Feriendorfes, sowie für den Ausgleich und den Verlust von Bestandsbäumen und den Eingriff durch die Maßnahme sind innerhalb des Geltungsbereichs 20 zu pflanzende Bäume festgesetzt. Um dem Bauherrn eine Flexibilität bei der Standortwahl der Pflanzungen zu ermöglichen darf die finale Positionierung der zu pflanzenden Bäume um bis zu 5 m von der Darstellung im Bebauungsplan abweichen.

Zur nördlichen Eingrünung des Plangebietes und Abgrenzung des Feriendorfs ist ein Pflanzgebot zur Anpflanzung einer Hecke im Bebauungsplan festgesetzt.

Anlegen von Lesesteinhaufen

Um die Artenvielfalt im Plangebiet zu stärken und für den Ausgleich des Verlust von Lebensräumen und Habitaten sind innerhalb des Geltungsbereichs zwei Lesesteinhaufen gemäß des Umweltberichts anzulegen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Durch die vorgesehene Planung und die Bebauung kommt es zu einem Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter. Um den Eingriff in die Schutzgüter und die bestehende Vegetation möglichst gering zu halten und bei Verlust einen Ausgleich zu schaffen ist es gemäß der Eingriffs – Ausgleichsbilanz notwendig Externe Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen, da der Eingriff nicht komplett innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden kann. Im Bebauungsplan sind deshalb gesondert die externen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt und festgesetzt.

1.5 Örtliche Bauvorschriften

Gemeinsam mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Ziel ist es, einen Rahmen für die Gestaltung der Gebäude einschließlich der Dachflächen zu schaffen, der sicherstellt, dass sich die geplante Nutzung in die umgebende Bebauung einfügt.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Regelung der Oberflächengestaltung der baulichen Anlagen dienen der einheitlichen Gestaltung des Gebietes und durch den Ausschluss von reflektierenden Materialien, auch dem Artenschutz.

Einfriedungen

Um eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen zu erreichen, sowie diese für Kleintiere durchlässig zu gestalten, müssen Einfriedungen einen Abstand von 15 cm zum Boden aufweisen, oder es müssen alle 10 - 15 m Durchlässe (10 cm x 10 cm) umgesetzt werden.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sind unbebaute Flächen, Stellplätze, Wege sowie Aufenthaltsflächen möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

1.6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m ²	Prozentualer Anteil
Vorhabenfläche	10.905,88	80,4 %
Straßenverkehrsflächen „Erschließung“	1.377,87	10,1 %
Fußwege	389,58	3,0 %
Private Grünflächen	888,80	6,5 %
Gesamtsumme Geltungsbereich	13.562,13	100 %