

Gemeinde Owingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Feriendorf“
Gemarkung Owingen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und
örtliche Bauvorschriften**

Entwurf Stand
28.11.2025

Änderungen zum Vorentwurf
Stand 16.12.2024
sind im Text in blau gekennzeichnet

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. Satzung	4
2. Verfahrensvermerke	6
3. Rechtsgrundlagen	7
4. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.1 § 1 Räumlicher Geltungsbereich	8
4.2 Allgemeine Bestimmungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP)	8
4.3 § 2 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.4 § 3 Ausnahmen und Befreiungen	14
4.5 § 4 Ordnungswidrigkeiten	14
4.6 § 5 Inkrafttreten	14
5. Hinweise	15
5.1 Denkmalschutz	15
5.2 Bodenschutz	15
5.3 Geotechnik	16
5.4 Umgang mit Grundwasser (vgl. Umweltbericht V6)	16
5.5 Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen (vgl. Umweltbericht V5)	17
5.6 Löschwasserversorgung	17
5.7 Abwasserbeseitigung, Regenwasserbehandlung	18
5.8 Altlasten	18
5.9 Erhalt wertvoller Habitats und geschützter Biotope	18
6. Örtliche Bauvorschriften	19
6.1 § 1 Räumlicher Geltungsbereich	19
6.2 § 2 Örtliche Bauvorschriften	19
6.3 § 3 Ordnungswidrigkeiten	20
7. Anlagen	21
7.1 Gehölze	21
7.2 Gräser und Stauden	22
7.3 Dachbegrünung	23
7.4 Streuobst	24

1. Satzung

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802), hat der Gemeinderat der Gemeinde Owingen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Feriendorf“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am __. __. __ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

1. der Planzeichnung vom
2. den Planungsrechtlichen Festsetzungen vom
3. den Örtlichen Bauvorschriften vom ...
4. Vorhaben und Erschließungsplan

Beigefügt sind:

1. die Begründung vom
2. der Umweltbericht vom...
3. Lärmschutzgutachten vom ...
4. Betriebskonzept

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

Owingen, den

Henrik Wengert

Bürgermeister

2. Verfahrensvermerke

1	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	28.01.2025
2	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	08.02.2025
3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	11.02.2025 – 12.03.2025
4	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	03.02.2025 – 12.03.2025
5	Billigung des Entwurfs und Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, sowie der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	09.12.2025
6	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
7	Förmliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, Fassung __.__.__ gem. § 3 (2) BauGB	
8	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
9	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	

1 0	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	—·—·—
--------	---	-------

3. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

3. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

4. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

7. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom ___ __ __ maßgeblich.

4.2 Allgemeine Bestimmungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Büros Seiler GmbH vom 21.11.2025 ist gem. § 12 (3) BauGB rechtskräftiger Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die hierin festgesetzten Planinhalte sind in Kombination mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Örtlichen Bauvorschriften einzuhalten.

Gem. § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB sind im Rahmen der in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan allgemein festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

4.3 § 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 12 Abs. 3a BauGB

Vorhabenfläche „Feriendorf“

Gemäß Planzeichnung ist eine Vorhabenfläche festgesetzt.

Auf der Vorhabenfläche „Feriendorf“ sind zulässig:

- Ferienhäuser
- Versorgungsgebäude mit Rezeption und Lager
- Mitarbeiter/Betriebsleiterwohnung
- Grillplatz
- Sport – und Freizeitflächen

- Stellplätze
- Fußwege
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 18 BauNVO

Grundfläche (GR)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Vorhabenfläche „Feriendorf“ über die Grundfläche (GR) der einzelnen Häuser und des Verwaltungsgebäudes gemäß Eintragung in der Planzeichnung definiert.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Eintragung in der Planzeichnung als Maximalhöhe (GH) über Normalnull (NN) festgesetzt und entspricht den Planungen des Vorhaben – und Erschließungsplanes (VEP).

Eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe mit Anlagen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie von max. 0,50 m ist zulässig.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Als Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO ist im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 19 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und bestimmen sich gemäß den Einträgen im Planteil.

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr.22 BauGB

In der Vorhabenfläche „Feriendorf“ sind Stellplätze, [Carports](#) und Anlagen für die Mülllagerung in den gemäß Planteil mit den Kennzeichnungen „STP“ „[CP](#)“ und „M“ festgesetzten Flächen zulässig.

In der Vorhabenfläche sind Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Grillplätze, Ruhezone, Spiel und Sportbereiche in den festgesetzten Flächen zulässig.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Den Eintragungen im Planteil entsprechend, sind folgende Verkehrsfläche festgesetzt:

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Erschließung“
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Fußweg“

7. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Gemäß Planzeichnung ist eine private Grünfläche festgesetzt.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Vermeidungsmaßnahmen

Zeitenregelung für die Baufeldfreimachung (vgl. Umweltbericht V1):

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind etwaige Gehölzrodungen im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen und somit außerhalb der Vegetationszeit und außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln, dem Vorhandensein von Fledermäusen in Sommer-, Wochenstuben oder Zwischenquartieren sowie dem Aktionszeitraum des Grasfroschs.

[Geschütztes Biotop \(vgl. Umweltbericht V4\)](#)

Zum Schutz des Biotopes entlang des Ortsbachs sind bei Verlust von Gehölzstrukturen durch Sturmereignisse, oder aus Gründen der Verkehrssicherung diese durch geeignete Neupflanzungen zu ersetzen. Totholztorso sind zu erhalten und senkrecht aufzustellen, oder auf der angelegten Streuobstwiese (siehe externe Ausgleichsmaßnahme A – e1) abzulegen.

Barrieren zum Offenlandbiotop entlang des Ortsbachs sind zu vermeiden. Die Vegetationsstrukturen entlang des Ortsbachs und des Offenlandbiotops sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch einen fest installierten Bauzaun mit einem Mindestabstand von 1,5 m zu den Kronenbereichen vor Beschädigungen zu schützen. Lagerflächen im Kronen – und Wurzelbereich sind während der Bauphase unzulässig.

Minimierungsmaßnahmen

Insektenschonende Beleuchtung (vgl. Umweltbericht M1):

Die Straßen- und sonstige Außenbeleuchtung sind insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten. Die Beleuchtung ist auf notwendigen Umfang und Intensität zu reduzieren. Es muss darauf geachtet werden, dass die Beleuchtungen keine erhebliche Veränderung der Lichtemissionen bewirken.

- Zur Außenbeleuchtung ist ein insektenschonendes Beleuchtungskonzept einzuhalten:
- Die Beleuchtung soll in gekofferten, nach unten konzentrierten Leuchten erfolgen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen.
- Die Leuchtentypen sind geschlossen auszugestalten
- Bodennahe Anbringung der Außenbeleuchtung
- Ausrichtung des Lichts ausschließlich auf die Wege (nicht auf die Vegetation gerichtet)
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 40 °C nicht überschreiten
- Verwendung dimmbarer, insektenverträglicher Leuchtmittel ohne UV- und Blauanteil im
- Farbspektrum (z.B. warmweiße LEDs unter 3000 Kelvin, idealerweise unterhalb 2400 Kelvin)
- Abschaltung der Außenbeleuchtung bei Nichtgebrauch Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

Außenbeleuchtungen sind so zu gestalten, dass diese nicht in Richtung des geschützten Biotops abstrahlen und sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Hierfür sind geeignete Steuerungen wie Schalte, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder vorzusehen.

Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag (vgl. Umweltbericht M2):

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben dürfen

- keine freistehenden transparenten Scheiben
- keine hochgradig reflektierenden Glas- oder Metallelemente

- keine Eckverglasungen oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsicht verwendet werden.

Fensterscheiben der Gebäude mit über 3 m² zusammenliegender Fläche müssen entsprechend dem Stand der Wissenschaft sichtbar gemacht werden.

- Vermeidung von Spiegelung durch Verwendung reflexionsarmen Glases und
- Verwendung (hoch)wirksam geprüfter Markierungen gem. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht – 3. überarbeitete Auflage“ der Vogelwarte Sempach.

Die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken.

Schutz des Oberbodens (vgl. Umweltbericht M4):

Erdmassenbewegungen sind so weit wie möglich zu reduzieren, es sollte möglichst wenig Erdaushub anfallen und nach Möglichkeit im Geltungsbereich wiederverwertet werden. Bei der Erdmassenbewegungen sind folgende Punkte zu beachten:

- Soweit möglich Wiederverwendung von überschüssigem Erdaushub innerhalb des Geltungsbereichs. Verwertung von Bodenmaterial unter Beachtung der DIN 19731 sowie des Merkblatts „Erdauffüllungen / Erdaufschüttungen im Außenbereich“.
- Separate Abtragung von Oberboden und kulturfähigem Bodenmaterial, sachgerechte Lagerung unter Verwendung von leichtem Gerät (vgl. DIN 18320).
- Der abgeschobene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb zwischenzulagern und bis zu seinem Einbau zu pflegen (vgl. DIN 18915).
- Der abgeschobene Oberboden ist vorwiegend für die Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes zu verwenden.
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen.
- Sicherstellung des sach- und fachgerechten Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während und nach der Bauphase
- Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Pflege der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. Umweltbericht A4)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen die nicht für die Zuwegung zu den Ferienhäusern oder als Fußwege angelegt werden, sind durch eine zwei bis dreimalige Mahd als Fettwiesen mittlerer Standorte zu entwickeln. Das Mahdgut ist dabei von den Flächen zu entfernen. Die Bereiche in denen durch die Bauarbeiten die bestehende Grasnabe in Mitleidenschaft gezogen wurden müssen

durch die Ausbringung und Ansaat wieder zu einer Fettwiese Mittleren Standorts entwickelt und angelegt werden. Dafür ist eine Saatgutmischung gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden.

9. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Pflanzbindung Bestandshecke (vgl. Umweltbericht V3):

Gemäß Planzeichnung ist ein Fläche für den Erhalt der Bestandshecke zur Nachbarbebauung entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs festgesetzt.

Pflanzbindung Bestandsbäume (vgl. Umweltbericht A1):

Gemäß Planzeichnung sind zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Bei Abgang oder Verlust sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgebote (vgl. Umweltbericht A1):

Gemäß Planzeichnung sind zu pflanzende Bäume innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Die Positionierung der Baumpflanzungen darf um bis zu 5 m von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen. Für die Pflanzungen ist Pflanzliste 1 zu verwenden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind des Weiteren 20 Sträucher zu pflanzen. Für die Pflanzungen ist Pflanzliste 1 zu verwenden.

Flächen für die Anpflanzung einer Hecke (vgl. Umweltbericht A2):

Gemäß Planzeichnung mit der Kennzeichnung A2 ist ein Fläche für die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt. Für die Pflanzungen ist Pflanzliste 1 zu verwenden.

Für Hecken mit einer Höhe von 5 Metern gelten besondere Regelungen:

- Gemäß § 16 des Nachbarrechtsgesetzes ist ein Grenzabstand von mindestens 2 Metern einzuhalten, sofern keine Zustimmung der Nachbarn für eine geringere Entfernung vorliegt.
- Die Pflege der Hecken muss die Vorschriften des § 39 Bundesnaturschutzgesetzes beachten. Rückschnitte dürfen nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgen, um brütende Vögel und andere Tiere zu schützen. Pflege- und Formschnitte außerhalb der Vegetationsperiode sind erlaubt.

Zur Einhaltung der geplanten Wuchshöhe ist ein regelmäßiger Formschnitt erforderlich.

Anlegen von Lesesteinhaufen (vgl. Umweltbericht A3):

Innerhalb des Geltungsbereichs sind gemäß Umweltbericht zwei Lesesteinhaufen anzulegen.

10. Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Externer Ausgleich Streuobst (vgl. Umweltbericht A-e1)

Innerhalb der in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen auf den Flurstücken 609 und 613 sind als Ausgleich für den Eingriff durch die Planung 19 Streuobstbäume gemäß Umweltbericht zu pflanzen. Es ist Pflanzliste 4 zu verwenden

Externer Ausgleich Extensivierung (vgl. Umweltbericht A-e2)

Innerhalb der in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen auf den Flurstücken 609 und 613 ist die neu angelegte Streuobstwiese gemäß Umweltbericht durch eine extensive Bewirtschaftung mit zwei bis dreimaliger Mahd und Abräumen des Mahdgutes zu extensivieren. Der Einsatz von Pestiziden ist dabei ausgeschlossen. Die Düngung ist nur in eingeschränktem Umfang und in mehrjährigen Abständen zulässig. Es ist Pflanzliste 2 zu verwenden.

Externer Ausgleich Dachbegrünung (vgl. Umweltbericht A-e3)

Innerhalb der in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen auf den Flurstücken 598 ist auf den Dachflächen des Gebäudes mit Flachdach auf einer Fläche von 115 m² gemäß dem Umweltbericht eine extensive Dachbegrünung mit mindestens 12 cm Substratschicht umzusetzen. Es ist Pflanzliste 3 zu verwenden

Externer Ausgleich Trockenmauer (A-e4)

Innerhalb der in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen auf den Flurstücken 598 ist gemäß Umweltbericht eine Trockenmauer zu errichten.

4.4 § 3 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

4.5 § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

4.6 § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Owingen, den

Henrik Wengert

Bürgermeister

5. Hinweise

5.1 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5.2 Bodenschutz

Es gilt gemäß §§ 1,4 und 7 Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Funktionen der Böden nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf Böden zu treffen.

Auf die Pflicht zur Beachtung des BBodSchG und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sowie der bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen.

Dazu gehören:

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“, Ausgabe 1998-05
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06
- DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09.

Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden/ Mutterboden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten.

Seit dem 01.08.2023 regelt die Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) die Anforderungen an das Auf - und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden.

Seit dem 01.08.2023 wird der Einsatz von Bodenmaterial und Recyclingmaterial in technische Bauwerke durch die "Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (Ersatzbaustoffverordnung – Ersatzbaustoff)" geregelt. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist auf technische Bauwerke zu begrenzen.

Soweit für ein Vorhaben auf einer unbebauten Fläche von mehr als 0,3 ha auf den Boden eingewirkt wird, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 4 Abs. 5 Bundesbodenschutzverordnung neuer Fassung). Die Bodenschutz- und Altlastenbehörde kann verlangen, dass die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes während der Ausführung eines Vorhabens auf einer Fläche von mehr als 1,0 Hektar von einer von ihm zu bestellenden bodenkundlichen Baubegleitung überwacht wird. Mit den Bauvorlagen ist für das Vorhaben ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 und der Nachweis über die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 vorzulegen.

Die hier genannten Belange sind auf Ebene des Zulassungsverfahrens zu beachten.

Um negative Auswirkungen auf Blütenpflanzen und Moose sowie den pH-Wert des Bodens zu vermeiden, sind die Baustraßen aus gebietstypischem / geogenem Kies auszubilden und nach Beendigung der Bauphase zurückzubauen, soweit diese nicht für den weiteren Betrieb notwendig sind. Kalkschotter darf nicht verwendet werden (vgl. Umweltbericht V8).

5.3 Geotechnik

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozäne Abschwemmassen", "Hasenweiler-Formation" und "Hasenweiler-Schotter" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Molasse" im Untergrund zu erwarten.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.4 Umgang mit Grundwasser (vgl. Umweltbericht V6)

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis anzuzeigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund-, Hang-, Schichtwasser eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln so zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen, etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).“

5.5 Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen (vgl. Umweltbericht V5)

Beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen wie Ölen, Benzin etc. muss darauf geachtet werden, dass ein Eintrag in Boden und Gewässer vermieden wird. Anfallender Bauschutt, Abfälle und Abbruchmaterial sind fachgemäß zu trennen und zu entsorgen oder zu verwerten. Falls während der Bodenarbeiten Altlasten gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Altlasten zu melden.

Baumaschinen und Geräte, die für die Arbeiten im Gewässer eingesetzt werden, sind vor Beginn der Arbeiten auf einem geeigneten Waschplatz von Treibstoff-, Öl- und Schmierstoffrückständen zu reinigen. Für die Arbeiten sind Baumaschinen einzusetzen, deren Hydrauliksystem mit einer biologisch abbaubaren Hydraulikflüssigkeit befüllt ist. Die Hydraulikflüssigkeit darf nicht wasserlöslich sein.

5.6 Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.

Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

5.7 Abwasserbeseitigung, Regenwasserbehandlung

Im Verfahren sind § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen und anzuwenden. Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist möglichst flächig oder in Mulden über eine mindestens 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern oder ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser gedrosselt in ein Gewässer einzuleiten. Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind.

5.8 Altlasten

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Sollten im weiteren Verlauf der Planung oder im Zuge der Aushubarbeiten für die Neubebauung visuelle und/ oder olfaktorische Auffälligkeiten zu Tage treten, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt Bodenseekreis) zu informieren.

5.9 Erhalt wertvoller Habitats und geschützter Biotops

Es ist zu jedem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen sicherzustellen, dass ausreichend Rückzugsorte für die Fauna gegeben sind. Als Rückzugsorte gelten Gehölzstrukturen und die offene Feldflur, welche in ausreichendem Abstand zu den geplanten Maßnahmen liegen. Hierzu zählen besonders die Offenlandbiotops in der Umgebung des Plangebietes. Unnötiges Entfernen von Gehölzen ist zu vermeiden. Größere Barrieren während der Baumaßnahmen (bspw. in Form von Erdaushub, Materiallagerung, etc.) zwischen den Offenlandbiotops sind zu vermeiden. Die Vegetationsstrukturen entlang des Ortsbachs sowie das geschützte Biotop im Gebiet sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) vor Beschädigung zu schützen

6. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231) hat der Gemeinderat der Gemeinde Owingen in der öffentlichen Sitzung am __.__.__ die nachstehende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Feriendorf“ als Satzung beschlossen.

6.1 § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan maßgebend.

6.2 § 2 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen (z.B. polierte Metalloberflächen), sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster, Bauteile zur Energiegewinnung und Einsparung sowie Anlagen zur Energiegewinnung.

Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Zur Vermeidung von Barriereeffekten sind Hecken an Stelle von Zäunen zu verwenden oder Zäune durchlässig für Kleintiere zu gestalten. Dafür ist zwischen Unterkante des Zauns und dem Boden ein Mindestabstand von 15 cm zu gewährleisten. Alternativ können Kleintierdurchlässe von min. 10 x 10 cm etwa alle 10-15 m integriert werden (vgl. Umweltbericht V2)

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht bebauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege oder Stellplätze verwendet werden, im Bestand zu erhalten und gärtnerisch zu unterhalten.

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Wege sowie Aufenthaltsbereiche im Freien sind gemäß dem Maßnahmenplan im Umweltbericht möglichst aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasengittersteine oder Pflaster) (vgl. Umweltbericht M6).

Zur Vermeidung von Falleneffekten, wie Gullideckeln, Licht- und Lüftungsschächten, sind möglichst engstrebige Gullideckel und engmaschige Schachtabdeckungen zu verwenden. Metallelemente mit Durchbrüchen dürfen eine maximale Maschenweite von unter 2 cm aufweisen, Licht- und Lüftungsschächte mit engmaschigen Abdeckgittern von maximal 0,5 cm.

6.3 § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Owingen, den

Henrik Wengert
Bürgermeister

7. Anlagen

Die nachfolgenden Listen stellen eine Auswahl an Gehölzarten dar, die für die Pflanzung der Einzelgehölze sowie die Pflanzung von Sträuchern als Einzelsträucher oder als Heckenstruktur im Geltungsbereich verwendet werden sollten. Bei der Pflanzqualität der geplanten Bäume und Sträucher sollte auf deren Regionalität und Toleranz in Hinblick auf den Klimawandel sowie Eignung als Insekten-, Vogelnähr- und Vogelschutzgehölz geachtet werden.

Dabei sind geeignete Pflanzqualitäten

- bei Bäumen: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit mindestens 18/20 cm Stammumfang in 1 m Höhe
- bei Sträuchern: mindestens verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
- bei Obstbäumen: Hochstämme mit mind. 8-10 cm Stammumfang

7.1 Gehölze

Pflanzliste 1:

Botanischer Name	Deutscher Name
Baumarten 1. Ordnung (Mittelgroße bis große Bäume)	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
Baumarten 2. Ordnung (Kleine bis mittelgroße Bäume / Säulenform)	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gew. Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel- Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche
Straucharten	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

7.2 Gräser und Stauden

Zur Anlage der Gräser- und Staudenbeete für die Fettwiese mittlerer Standorte im Geltungsbereich sind Saatgutmischungen mit mindestens 30% Blütenpflanzen bei einer Ansaatstärke von 1 - 2 g/m² auszusäen. Dabei ist auf eine Standortgerechte Artenzusammensetzung zu achten.

Bsp. Vertreiber sind Rieger-Hofmann, Syringa oder Saaten Zeller.

Die Saatgutmischung sollte bspw. u.A. folgende Arten beinhalten:

Pflanzliste 2:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Anemone nemorosa</i>	Busch-Windröschen
<i>Barbarea vulgaris</i>	Echtes Barbarakraut
<i>Betonica officinalis</i>	Heilziest
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume
<i>Carum carvi</i>	Wiesen-Kümmel
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Corydalis solida</i>	Gefingerter Lerchensporn
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf
<i>Filipendula ulmaria</i>	Mädesüß
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Malva moschata</i>	Moschus-Malve

<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn
<i>Pastinaca sativa</i>	Gewöhnlicher Pastinak
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle
<i>Rosa majalis</i>	Zimtrose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Saponaria officinalis</i>	Echtes Seifenkraut
<i>Scilla bifolia</i>	Zweiblättriger Blaustern
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke
<i>Silene latifolia ssp. alba</i>	Weißer Lichtnelke
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Wiesenknopf
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart

7.3 Dachbegrünung

Zur Anlage der extensiven Dachbegrünung kann eine Saatgutmischung mit mindestens 20% Blütenpflanzen bei einer Ansaatstärke von 25 g/m² ausgesät werden (40 g/m² bei Schrägdächern). Dabei ist auf eine Standortgerechte Artenzusammensetzung zu achten. Bsp. Vertreiber sind Rieger-Hofmann, OptiGrün oder ZinCo. Die Saatgutmischung kann bspw. folgende Arten beinhalten und kann zudem erweitert werden:

Pflanzliste 3:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Anthemis carpatica</i>	Hundskamille
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille
<i>Aster amellus</i>	Kalk-Aster
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäuser-Nelke
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Galium verum</i>	Labkraut
<i>Hieracium aurantiacum</i>	Orangerotes Habichtskraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Lavandula angustifolia</i>	Echter Lavendel
<i>Linaria vulgaris</i>	Echtes Leinkraut
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke

<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Thymus pulegioides</i>	Arznei-Thymian
<i>Thymus serpyllum</i>	Sand-Thymian

7.4 Streuobst

Pflanzliste 4

Apfel
Hochstamm StU 14 -16- cm
<i>Bittenfelder Sämling</i>
<i>Börtlinger Weinapfel</i>
<i>Großer Rheinischer Bohnapfel</i>
<i>Boskoop</i>
<i>Jakob Fischer</i>
<i>Brettacher</i>
<i>Gravensteiner</i>
<i>Rote Sternrenette</i>
<i>Horneburger Pfannkuchen</i>
<i>Goldparmäne</i>
<i>Weißer Klarapfel</i>
<i>Bittenfelder Sämling</i>
<i>Börtlinger Weinapfel</i>
<i>Großer Rheinischer Bohnapfel</i>
<i>Boskoop</i>
<i>Jakob Fischer</i>
<i>Brettacher</i>
<i>Gravensteiner</i>
<i>Rote Sternrenette</i>
<i>Horneburger Pfannkuchen</i>
<i>Goldparmäne</i>
Birne
Hochstamm StU 14 -16- cm
<i>Champagner Bratbirne</i>
<i>Gelbmöstler</i>
<i>Grüne Jagdbirne</i>
<i>Luxemburger Mostbirne</i>
<i>Schweizer Wasserbirne</i>
<i>Gellerts Butterbirne</i>

<i>Gute Graue</i>
<i>Köstliche von Charneu</i>
Kirsche
Hochstamm StU 14 -16- cm
<i>Große Schwarze Knorpelkirsche</i>
<i>Hedelfinger</i>
<i>Merton Glory</i>
<i>Oktavia</i>
<i>Schauenburger</i>
<i>Summit</i>
<i>Unterländer</i>
<i>Dolleseppler</i>
Zwetschge
Hochstamm StU 14 -16- cm
<i>Bühler Frühzwetschge</i>
<i>Deutsche Hauszwetschge</i>
<i>Čačaks Schöne</i>
<i>Elena</i>
<i>Hanita</i>
<i>Jojo</i>
<i>Ortenauer</i>