26. März 2019

Gemeinde Owingen

Bebauungsplan
Örtliche Bauvorschriften
“Priel – Nikolauskapelle, 4. Teiländerung“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Inhalt:

- Rechtsplan
- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Pflanzenliste
- Örtliche Bauvorschriften

Satzung

der Gemeinde Owingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

"Priel – Nikolauskapelle, 4. Teiländerung"

Der Gemeinderat der Gemeinde Owingen hat am 26.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Priel – Nikolauskapelle, 4. Teiländerung" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017
(BGBl. I S. 3634)

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S.612, 613)

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Die Satzungen bestehen aus:

1.	dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500	vom 26.03.2019
2.	Den planungsrechtlichen Festsetzungen	vom 26.03.2019
3.	und den örtlichen Bauvorschriften	vom 26.03.2019

Den Satzungen sind als Anlagen beigefügt:

1.	Begründung	vom 26.03.2019
2.	Pflanzenliste	vom 26.03.2019
3.	Hinweise	vom 26.03.2019

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Gestaltung der Freianlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
3. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen

verstößt.

§ 4 Aufhebung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Priel - Nikolauskapelle" für die Fl. St. Nr. 559/4, 559/11 und 559 werden aufgehoben und durch den Bebauungsplan „Priel – Nikolauskapelle, 4. Teiländerung" ersetzt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Owingen, den 26.03.2019 …….....
H. Wengert, Bürgermeister

ausgefertigt:

Owingen, den 27.03.2019 …….....
H. Wengert, Bürgermeister

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- und die Höhe der baulichen Anlagen.

1.1.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhe.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

1.1.2.1 Maximale Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Sie werden gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Gebäudefirst.

2.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist für das Baugrundstück im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Festgesetzt ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5. BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind festgesetzt:

FGB = Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Feuerwehr-Gerätehaus.

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen als:

- öffentliche Pkw-Stellplätze,
- Gehweg.

6.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

7.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen

- Parkanlage,
- Sportplatz, Spielplatz

ausgewiesen.

8.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen, Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

8.1 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte von zu erhaltenden Bäumen festgesetzt. Bei Baumaßnahmen sind geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920, insbesondere Stammschutz und Schutzzäune, vorzusehen.

9.0 Anlagen für Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu sammeln und möglichst zu versickern. Der erforderliche Notüberauf kann an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Owingen, den 26.03.2019 …….....
H. Wengert, Bürgermeister

ausgefertigt:

Owingen, den 27.03.2019 …….....
H. Wengert, Bürgermeister

Hinweise

1. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). 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-/ Hangwasser eine Umläufigkeit 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 so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Löschwasser oder von Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, in den Untergrund ausgeschlossen ist.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser 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).

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden" (LOS EWS - Stand September 2015) entnommen werden.

2. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (LAD Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0 schriftlich: E-Mail: julia.goldhammer@rps.bwl.de anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3. Erdaushub / Bodenschutz

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

3.1 Altlasten

Der frühere Standort des Feuerwehrgerätehaus mit den umgebenden Flächen wurde unter der Nr. 06881 in das Bodenschutz- und Altlastenkataster aufgenommen. Die Aufnahme in das Altlastenkataster erfolgte, weil in früheren Jahren auf den Flächen um das Gebäude bei Übungen Löschschäume eingesetzt wurden, die mit großer Wahrscheinlichkeit polyfluorierte Kohlenwasserstoffe (PFC) enthielten. Diese Schadstoffe sind aufgrund ihrer physikalischen Eigenschaften und ihrer Persistenz als sehr kritisch einzustufen.

Da die Übungen in der Regel auf den befestigten Flächen durchgeführt wurden, ist damit zu rechnen, dass Schadstoffbelastungen mit PFC am ehesten in den Randbereichen zur Grünfläche anzutreffen sind, wohin das Regenwasser und auch Löschwasser abgeflossen ist. Es werden daher frühzeitig vor Baubeginn entsprechende orientierende Untersuchungen des Bodenmaterials und eventuell auch des Grundwassers empfohlen, auch um gegebenenfalls die Unbedenklichkeit des Bodenmaterials belegen zu können.

Pflanzenliste

1. Groß-, Mittel- und Kleinbäume auf öffentlichen Grünflächen und Parkplätzen

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Aesculus x carnea	-	Scharlach-Roßkastanie
Aesculus hippocastanum	-	Rosskastanie
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Carpinus betulus	-	Hain-Buche
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Prunus avium`Plena´	-	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Quercus palustris	-	Boulevard-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Priel – Nikolauskapelle, 4. Teiländerung".

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBI. S.612, 613), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBI. S. 221), werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Owingen als Satzung beschlossen.

Inhalt:

1.0 Räumlicher Geltungsbereich
2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3.0 Gestaltung der Freiflächen
4.0 Elektrische Freileitungen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Priel – Nikolauskapelle, 4. Teiländerung", Owingen, entspricht.

2.0 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- Satteldächer, Dachneigung 3° – 15°,
- Flachdächer.

2.2 Dacheindeckung

Glasierte Ziegel und Dachsteine sind unzulässig.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

2.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, sowie stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

3.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht als Flächen für den Gemeinbedarf und Verkehrsflächen ausgewiesenen Bereiche sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Innerhalb des Plangebietes sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

4.0 Elektrische Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

Owingen, den 26.03.2019 …….....
H. Wengert, Bürgermeister

ausgefertigt:

Owingen, den 27.03.2019 …….....
H. Wengert, Bürgermeister

Begründung

Inhalt:

1.0 DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.0 ANLASS DER PLANUNG
2.1 BEBAUUNGSPLAN `PRIEL - NIKOLAUSKAPELLE´

3.0 VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

4.0. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN
4.1 REGIONALPLAN

5.0. BESTAND / NUTZUNG
5.1 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN

6.0 ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG

7.0 ERSCHLIESSUNG, STRASSENVERKEHR

8.0 VER- UND ENTSORGUNG

9.0 GESCHÜTZTE ARTEN

10.0 FLÄCHENBILANZ, BODENORDNUNG

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Hauptstraße, im unmittelbaren Ortskern der Gemeinde Owingen. Der ca. 0,95 ha große Geltungsbereich umfasst die Grundstücke

- Fl. St. Nr. 559/4 - Pkw-Stellplätze,
- Fl. St. Nr. 559/11 - Feuerwehr-Gerätehaus, Grünfläche,
- Fl. St. Nr. 559 - Parkplätze, Umfeld der Sporthalle, Grünfläche.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der Wohnbebauung entlang der Hauptstraße, (Rathaus, Wohn-
- und Geschäftshäuser),
- im Westen von der Nikolausstraße,
- im Osten von öffentlichen Freiflächen (Umfeld Bürgerhaus)
- im Süden von der Mühlenstraße.

Luftbild (ohne Maßstab)

2.0 Anlass der Planung

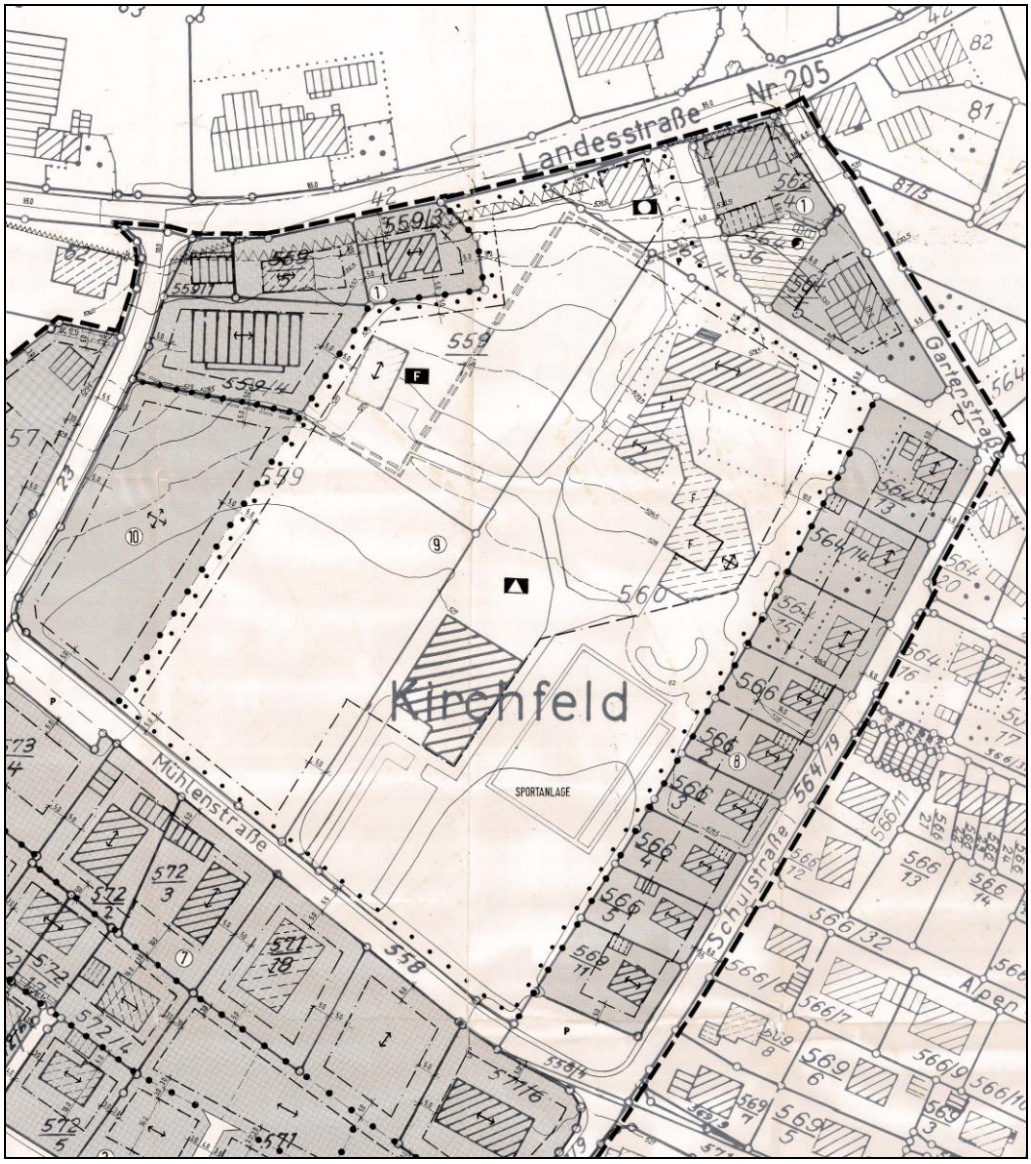
Das Plangebiet ist Teil der Owinger Ortsmitte, die neben dem Rathaus weitere Infrastruktureinrichtungen enthält (Schule, Kindergarten, Bürgerhaus, Sporthalle). Die öffentlichen Einrichtungen sind von großzügigen Freiflächen umgeben. Als weiterer `Baustein´ soll auf dem Areal ein Feuerwehr-Gerätehaus erstellt werden. Hierzu hat die Gemeinde das im Norden des Plangebietes gelegene Grundstück Fl. St. Nr. 559/4 erworben. Es war bisher Standort der Raiffeisen-Warengenossenschaft. Der Gebäudebestand wurde mittlerweile zurückgebaut, die Fläche wir derzeit als Pkw-Parkplatz genutzt.

Für das Feuerwehrhaus liegt ein im Rahmen eines Architekturwettbewerbes ermittelter Entwurf vor. Das alte Feuerwehr-Gerätehaus auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 559/11 wird abgebrochen. Die durch den Neubau entfallenden Parkplätze sollen teilweise entlang der Nikolaus- und der Mühlenstraße neu angelegt werden.

Südlich des neuen Feuerwehr-Gerätehauses soll ein Mini-Spielfeld als Ersatz für den bisherigen, im Norden der Sporthalle gelegenen Bolzplatz entstehen. Die Sportfläche wird Bestandteil der zusammenhängenden Freiflächen, die attraktive Aufenthalts- und Freizeitangebote enthält und deren Weiterentwicklung im Rahmen der Gemeindeentwicklungsplanung `Owingen 2025´ vorgesehen ist.

2.1 Bebauungsplan `Priel - Nikolauskapelle´

Der Bebauungsplan `Priel - Nikolauskapelle´ weist im Westen des Plangebietes entlang der Nikolausstraße ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer dreigeschossigen Bauweise vor. Nach Osten schließt sich eine Fläche für den Gemeinbedarf an.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan `Priel - Nikolauskapelle´ (ohne Maßstab)

3.0 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung" aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m².....

2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,

die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....

2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.....

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig."

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu, die Planinhalte stellen eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Stärkung des Ortskerns dar. Der Geltungsbereich ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Priel-Nikolauskapelle".

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche umfasst deutlich weniger als 20.000 m².

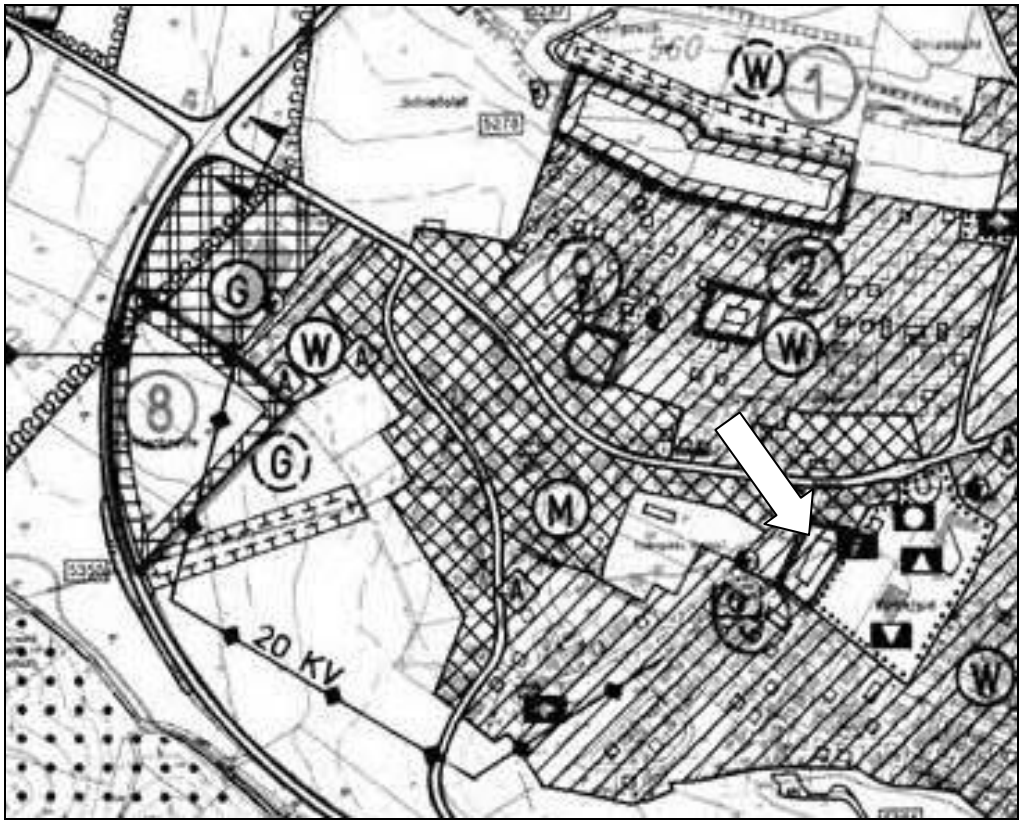
Die Erschließung erfolgt über die Nikolausstraße und die Mühlenstraße.

Prägende Landschaftselemente und / oder Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

4.0 Vorbereitende Bauleitplanung / Einordnung in den Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

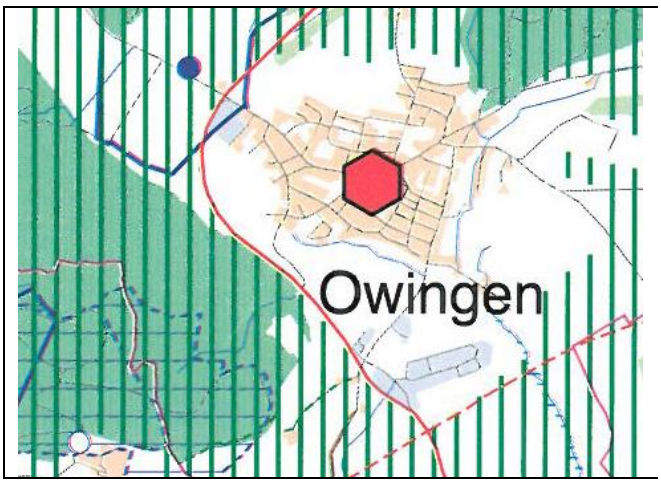
Der westliche Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Im Norden schließen sich gemischte Bauflächen und im Westen Flächen für den Gemeinbedarf an. Der Flächennutzungsplan ist gem. 13a (2) Nr. 2. im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben enthält für das Plangebiet keine Festsetzungen.



Auszug aus dem Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

5. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit als Standort für das bestehende Feuerwehr-Gerätehaus, als Pkw-Parkplatz und als Teil der zusammenhängenden Freiflächen im Ortskern von Owingen genutzt. Entlang der Nikolaus- und der Mühlenstraße sowie am östlichen Rand des Geltungsbereich finden sich stattliche, orts- und straßenbildprägende Baumreihen.

Blick auf das Plangebiet von Westen, links das alte Feuerwehr-Gerätehaus

Blick von der Nikolausstraße auf das derzeit als Parkplatz genutzte ehem. Areal der Raiffeisen-Warengenossenschaft

Baumreihe an der Nikolausstraße

Baumreihe an der Mühlenstraße, links die Sporthalle

5.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine naturschutzrechtlichen Schutzkategorien ausgewiesen

6.0 Ziele und Inhalte der Planung

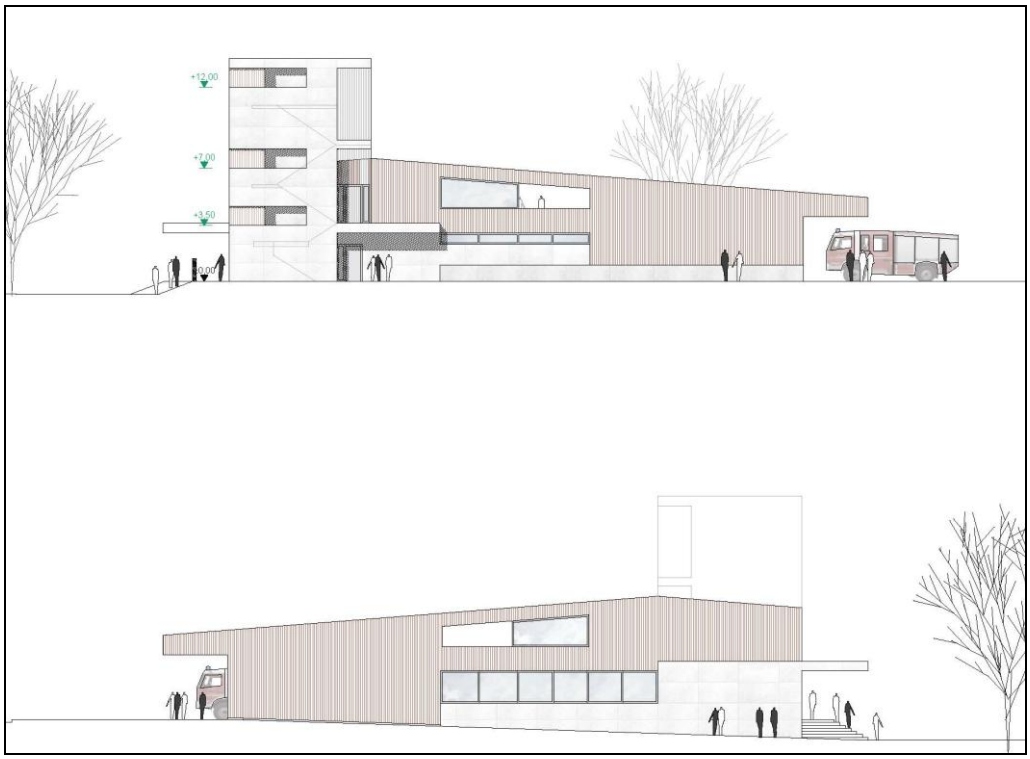
Ziele der vorliegenden Planung sind die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Feuerwehr-Gerätehauses, die Anlage von öffentlichen Pkw-Stellplätzen und die Anlage einer Sportfläche (MIni-Spielfeld) innerhalb der bestehenden Freiflächen im Ortskern.

Es werden ausgewiesen:

- **Flächen für den Gemeinbedarf (FGB**) gem. § 9 (1) Nr.5 BauGB
  für den Standort des neuen Feuerwehr-Gerätehauses.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ)** gem. § 19 BauNVO
  der festgesetzte Wert von 0,60 orientiert sich an der vorliegenden Planung des Architekturbüros Prinz, Ravensburg und umfasst das Gebäude mit allen Vordächern. Er lässt auf dem Areal die erforderlichen Zufahrten sowie Hof- und Freiflächen zu.



Entwurf Feuerwehr-Gerätehaus(Architekturbüro Prinz, Ravensburg

- **Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22, 23 BauNVO
  zulässig ist die offene Bauweise, die sich in die vorhandene Siedlungsstruktur im Ortskern von Owingen einfügt.

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
  - Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
  für die Anlage von Pkw Stellplätzen nördlich und südlich des neuen Feuerwehr-Gerätehauses an der Mühlenstraße,

  -Fußweg entlang der Niklaus- und der Mühlenstraße.

- **Öffentliche Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
  mit den Zweckbestimmungen:
  Parkanlage als Ergänzung und Weiterentwicklung der vorhandenen Freiflächen im Ortskern,
  Spiel- und Sportflächen, für die Anlage eines Mini-Spielfeldes und evtl. weiterer Spielmöglichkeiten.

- **Regenwasserbewirtschaftung** gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB
  Das auf dem Areal des Feuerwehr-Gerätehauses anfallende Niederschlagswasser ist gem. den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu sammeln und möglichst zur Versickerung zu bringen. Da das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz lediglich einen Mischwasserkanal umfasst und der Bau eines zusätzlichen Regenwassersammlers wirtschaftlich nicht vertretbar wäre, können erforderliche Notüberläufe deshalb an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

- **Müllentsorgung** gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB
  Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist innerhalb des an der Mühlenstraße vorgesehenen Parkplatz der Standort für eine Wertstoff.-Sammelstelle ausgewiesen. Sie liegt verkehrsgünstig und weist einen ausreichend großen Abstand zur Wohnbebauung aus.

- **Erhalt von Bäumen** § 9 (1) Nr. 25b BauGB
  für den vorhandenen Baumbestand innerhalb der bestehenden Freiflächen sowie an der Nikolaus- und an der Mühlenstraße. Der Baumbestand stellt ein prägendes Element im Ortskern dar und ist Lebensraum für Vögel und Insekten. Darüber hinaus dient er der Verbesserung und Regulierung des Kleinklimas und der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.

Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet enthält lediglich ein Baufenster für die Errichtung des gemeindeeigenen Feuerwehr-Gerätehauses. Örtliche Bauvorschriften werden daher nur in sehr begrenztem Umfang erforderlich. Zugunsten des Einfügens des Neubau in die bestehende Siedlungsstruktur beschränken sie sich auf die Festsetzung geneigter Dächer und auf das Verbot glänzender glasierter oder greller Materialien bei der Dach- und Fassadengestaltung.

Ebenfalls zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes sind elektrische Freileitungen unzulässig.

Rechtsplan (ohne Maßstab)

7.0 Erschließung, Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Nikolausstraße und die Mühlenstraße, sowie über ein Netz von Fußwegen innerhalb der öffentlichen Freiflächen.
Ein im alten Bebauungsplan zwischen der Nikolausstraße und dem Rathausareal angeordnetes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entfällt, weil das gesamte Areal künftig durchgängig öffentlich sein wird und deshalb Gehrechte über privatem Grund nicht mehr erforderlich sind.

8.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bereits vorhandene, ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz, das in der Nikolausstraße verlegt ist.

9.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

- **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

- **Fläche**

Die Planung trägt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung, indem bereits bebaute / befestigte Flächen innerhalb der Siedlungslage genutzt werden und die erstmalige Inanspruchnahme bislang anderweitig genutzter Flächen (v. a. Landwirtschaft, Naturschutz) vermieden wird.

- **Orts- und Landschaftsbild**

Im Nordwesten des Plangebietes verbessert sich die Situation durch den Neubau des Feuerwehr-Gerätehauses, das eine anspruchsvolle, dem Ort angemessene Architektur aufweist. Das Areal war bislang vom Gebäudebestand der Raiffeisen-Warengenossenschaft und ist aktuell durch Pkw-Stellplätze geprägt. Die Fläche des alten Feuerwehrhauses wird den Freiflächen im Ortskern zugeordnet.

Die künftig südlich des neuen Feuerwehrhauses und an der Mühlenstraße angeordneten Parkflächen führen zu einer punktuellen Beeinträchtigung des Ortsbildes, die jedoch durch den stattlichen Baumbestand abgemildert wird.

- **Boden**

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die Anlage von Parkflächen und die damit verbundene Befestigung / Versiegelung von Flächen. Gleichzeitig wird das Areal des alten Feuerwehrhauses entsiegelt und als Freifläche gestaltet.

Flora / Fauna / Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Geschützte Biotope bzw. Biotopstrukturen sind von der Planung nicht berührt.

Der vorhandene Baumbestand bleibt größtenteils erhalten. Lediglich im Bereich des neuen Feuerwehr-Gerätehaues entfallen einige Laubbäume, die jedoch innerhalb der ausgedehnten Grünflächen im Plangebiet wieder ersetzt werden können. Die Gestaltung dieser Flächen soll im Rahmeneines Bürgerworkshops entwickelt werden. Der Bebauungsplan enthält daher keine Pflanzgebote, um die Rahmenbedingungen möglichst offen zu halten. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, innerhalb der Grünflächen und der neu anzulegenden Parkplätze Neupflanzungen vorzunehmen.

Tiere / Geschützte Arten

Der vorhandene Baumbestand ist Lebensraum für Vogel- und Insektenarten. Da nicht auszuschließen war, dass die Baumreihen auch als Leitlinien und / oder Quartiere für Fledermäuse dienen, wurde vom Büro 365°, Überlingen eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Sie kommt nachstehend zu folgendem Ergebnis:

"Für den Neubau eines Feuerwehr-Gerätehauses im Ortskern von Owingen ist die Entfernung von acht mittelgroßen Laubäumen (Linden, Nussbaum, Ahorn) vorgesehen. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen §44 BNatSchG wurden diese Bäume am 28.11.2018 von Dr. W. Fiedler nach Hinweisen auf Fledermausquartiere

(Höhlen) abgesucht sowie hinsichtlich ihrer Leitlinienfunktion beurteilt. Da das Laub nahezu vollständig abgefallen war, waren die maximal 18 m hohen Bäume von allen Seiten vom Boden aus mittels Fernglas gut einseh- und absuchbar. Die Bäume sind vital, tragen sehr wenig totes oder abgängiges Holz und nur drei Höhlen wurden gefunden. Diese konnten mittels Leiter aufgesucht und aus unmittelbarer Nähe mit einer Handlampe inspiziert werden. Eine weiter gehende Inspektion mit Endoskop war nicht erforderlich. Es wurden keine Hinweise auf Fledermausquartiere in den Bäumen gefunden. Die bestehenden Höhlen sind entweder nicht tief genug oder in einem Fall zwar ausgeprägt aber nicht regensicher und aktuell trotz der geringen Niederschlagsmengen der letzten Monate sehr nass.

Eine mögliche Funktion dieser Bäume als Leitstrukturen für Fledermäuse, die zwischen Quartieren und Jagdgebieten wechseln, konnte aufgrund der Jahreszeit nur durch Beurteilung der Gesamtsituation vor Ort und im Luftbild erfolgen. Von einer solchen Funktion ist bei den zur Fällung anstehenden Bäume nicht auszugehen, da sie keine Linien ausbilden, die zwischen anderen, für Fledermäuse attraktiven Bereichen vermitteln würden. Flurstück 59 hat an seiner West-, Süd und Ostkante Baumreihen, deren Leitlinienfunktion bei Eingriffen in diesen Bereichen zu prüfen wäre, obwohl auch hier die zum Ortsrand weiterführenden Grünzüge fehlen und die Leitlinienfunktion daher fraglich erscheint. In diesen Bereichen sind nur zwei Bäume zur Fällung vorgesehen und zwar in der Nordwestecke von Flurstück 59 an der Nikolausstraße. Die Baumreihe entlang der Nikolausstraße hat nach Norden zu ohnehin keinen Anschluss an eine weiterführende Leitstruktur, so dass sich ihr blindes Ende nur um 20m nach Süden verschiebt. Im Zuge des Vorhabens werden neue Baumreihen gepflanzt , welche langfristig eine mögliche Funktion als Nahrungshabitat für Fledermäuse bieten können.

Hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung von Vögeln ist auszuführen: Die Baumhöhlen sind für höhlenbrütende Vogelarten ungeeignet. Sie sind möglicherweise Bruthabitat für sehr häufige freibrütende Vogelarten wie Buchfink und Stieglitz. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Bestände dieser Arten kann jedoch ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und für sonstige geschützte Tierarten erhebliche Beeinträchtigungen durch die Fällung der Bäume im Zuge des Neubaus des neuen Feuerwehrgerätehauses ausgeschlossen werden können. Es ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Ein Ausnahmeverfahren gem. §45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

- **Klima / Luft**

Die Grünflächen und der Baumbestand im Plangebiet haben in begrenztem Umfang eine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion, die aufgrund der Ausweisung von Grünflächen und der Erhaltungsgebote für Bäume durch die vorliegenden Planung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

- **Wasser**

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht berührt.

Die mit der Bebauung und der Anlage von Parkflächen verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Durch den hohen Anteil nicht befestigter Flächen (öffentliche Grünflächen) sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter sind die gemeindeeigenen Flächen zu werten, die jedoch durch den Bau eines neuen Feuerwehr-Gerätehauses und die Weiterentwicklung der öffentlichen Grünflächen eine Aufwertung erfahren.

- **Mensch / Naherholung**

Mit der vorliegenden Planung wird die Ortsmitte von Owingen weiter entwickelt. Die öffentlichen Grünflächen erhalten weitere Spiel-, Sport- und Freizeitangebote. Der Neubau des Feuerwehr-Gerätehauses trägt zu verbesserten Arbeitsbedingungen für die freiwillige Feuerwehr und zur Stärkung des ehrenamtlichen Engagements bei.

Im Vergleich zur bisherigen Situation wird es durch den Neubau des Feuerwehr-Gerätehauses zu keiner wesentlichen Veränderung bezüglich der zu erwartenden Verkehrsmengen (An- und Abfahrten) kommen.

Fazit

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- die Ausweisung öffentlicher Grünflächen,
- Erhaltungsgebote für den Baumbestand,
- Neupflanzungen, die im Rahmen der Weiterentwicklung der öffentlichen Grünflächen (Bürgerworkshop) festgelegt werden.

10.0 Flächenbilanz, Bodenordnung

In der vorliegenden Planung werden ausgewiesen:

• Flächen für den Gemeinbedarf (FGB)	1.646 m²	17 %
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplätze	3.096 m²	33 %
• Gehwege	314 m²	3 %
• öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage	3.938 m²	41 %
• öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Sport- und Spielflächen	540 m²	6 %
Plangebiet gesamt:	9.534 m²	100 %

Die Flächen im Plangebiet sind Eigentum der Gemeinde Owingen. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Owingen, den 26.03.2019

.....
H. Wengert, Bürgermeister