



**Gemeinde Owingen  
Bodenseekreis**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Tankstelle Henkerberg VIII“**

Vorhabenträger:

JTP Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft mbH  
Schloßstraße 19  
82031 Grünwald

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**04.08.2021**

Dettenseer Straße 23		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

**BÜROGRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



## I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz zur baulichen Anpassung von Anlagen der Jungsaunen- und Sauehaltung vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes – in Ergänzung des zeichnerischen Teils vom 04.08.2021 – nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

## **II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

### **2. Art der baulichen Nutzung**

Zulässig ist eine Tankstelle mit Shop, Bistro, Waschanlage und Saugplatz. Der Verkauf von Einzelhandelsrandsortimenten ist bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 80 m<sup>2</sup> zulässig.

Der Betrieb von 24h-Tankautomaten ist nicht zulässig.

### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

#### **3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen (GH<sub>max</sub>) wird im zeichnerischen in Metern über Normal Null (NN) festgesetzt. Die festgesetzte Höhe darf durch Aufbauten, die der Nutzung von regenerativen Energien dienen, um bis zu 1 m überschritten werden.

#### **3.2. Grundflächenzahl - GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)**

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

### **4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

#### **4.1. Bauweise**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### **4.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

### **5. Flächen für Nebenanlagen (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

#### **5.1. Nebenanlagen**

Für Nebenanlagen gilt:

- Untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind – mit Ausnahme der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke oder dem Plangebiet selbst dienen und keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

- Aufbauten (z. B. Aufständerungen) zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Rahmen der Mindestanforderung nach der jeweils geltenden EnEV (Energieeinsparverordnung) zulässig. Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt.
- Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

## **5.2. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6. Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist“, sind sämtliche bauliche Anlagen – mit Ausnahme einer Preismastanzeige – unzulässig.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtdreiecke sind im Bereich von 0,80 bis 2,50 m über dem Boden von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

## **7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **7.1. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt“ sind Zufahrten und Zuwegungen auf das Grundstück unzulässig.

### **7.2. Ein- und Ausfahrtsbereiche**

Zufahrten und Zuwegungen auf das Grundstück sind ausschließlich innerhalb des im zeichnerischen Teil festgesetzten „Ein- und Ausfahrtsbereiches“ zulässig.

## **8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

## **9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **9.1. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs**

Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt:

- Je 750 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Auf die Pflanzliste wird verwiesen.

- Die nicht für den Tankstellenbetrieb erforderlichen Flächen sind zu begrünen, mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## 9.2. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen über externe Ausgleichsmaßnahmen

Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt (Zuordnungsfestsetzung):

Auf der Gemarkung 78357 Mühlingen-Mainwangen, Flurstück 648 (Teilfläche) ist auf einer Fläche von 4.438 qm eine Magerwiese mittlerer Standorte sowie eine gewässerbegleitende Hochstaudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die gewässerbegleitende Hochstaudenflur ist wie folgt zu bewirtschaften:

- Der 5 m breite Streifen ist zusammen mit der restlichen Fläche mit dem gleichen Saatgut einzusäen.
- Nachdem sich ein geschlossener Pflanzenbestand entwickelt hat (spätestens aber 3 Jahre nach der Einsaat) ist nur noch alle 2 Jahre eine Mahd im Spätherbst zulässig.
- Mahdzeitpunkt und Mahdhäufigkeit können je nach der aktuellen Entwicklung in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Konstanz angepasst werden.
- Der Streifen ist durch Pfostensetzungen im 50m-Abstand deutlich zu markieren und von der Grünlandfläche abzugrenzen.

## 9.3. Übersicht der Zuordnung von Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Eingriffen des Bebauungsplans sind folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Eingriff	Ausgleichsmaßnahmen	
	Innerhalb des Geltungsbereichs	Außerhalb des Geltungsbereichs (externe Ausgleichsmaßnahme)
Tankstelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzung von 5 großkronigen Laubbäumen</li> <li>• Begrünung der nicht für die Tankstelle erforderlichen Flächen, Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen, dauerhafter Erhalt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung und dauerhafte Erhaltung einer Magerwiese mittlerer Standorte sowie einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur auf einer Teilfläche des Flurstücks 648 (Gemarkung 78357 Mühlingen-Mainwangen) auf einer Gesamtfläche von 4.438 qm.</li> </ul>

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

## 9.4. Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen – also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 15. November – zulässig.
- Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen sind streulichtarme, geschlossene, nach oben nicht

abstrahlende Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) zu verwenden. Die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abgestrahlt wird.

- Die Beleuchtung innerhalb und außerhalb der baulichen Anlagen ist außerhalb der Betriebszeiten auszuschalten bzw. auf ein Minimum zu reduzieren.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.

#### **10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

---

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ können Lärmschutzeinrichtungen errichtet werden.

#### **11. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

---

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche sind Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### **III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

#### **1. Oberboden und Erdarbeiten**

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für evtl. anfallenden Überschuss an Erdaushub zu erstellen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

#### **2. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung**

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### **3. Geologie, Geotechnik und Baugrund**

Nach dem geologischen Basisdatensatz des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau bilden im südwestlichen Teil des Plangebiets holozäne Abschwemmmassen, im übrigen Plangebiet quartäre Diamikte, Schotter und Feinsedimente der Hasenweiler-Formation jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) der tonigen / tonig-schluffigen Abschwemmmassen 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.

#### **4. Grundwasserschutz**

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

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).

## **5. Beseitigung von Schmutz- und Oberflächenwasser**

---

Bei der Schmutz- und Oberflächenentwässerung sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten. Details der Entwässerung sind im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu klären

## **6. Denkmalschutz**

---

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen. Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

## **7. Vermessungs- und Grenzzeichen**

---

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

## **8. Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen**

---

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.



## 9. Pflanzliste

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bei Pflanzungen folgende Pflanzliste anzuwenden:

### 9.1. Laubbäume 1. und 2. Ordnung entlang von Straßen und für Haus- und Vorgärten

Carpinus betulus (Hainbuche)	Pyrus calleryana "Chanticleer (Stadtbirne)
Corylus colurna (Baumhasel)	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Tilia cordata (Winterlinde)	

### 9.2. Bäume 3. Ordnung für Haus- und Vorgärten

Fraxinus ornus (Blumenesche)	Malus floribunda (Zierapfel)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Prunus padus (Traubenkirsche)

### 9.3. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen in Hausgärten

Cornus mas (Kornelkirsche)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Cornus sanguinea (Hartriegel)	Corylus avellana (Haselnuß)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Malus silvestris (Holzapfel)
Prunus spinosa (Schlehe, Schwarzdorn)	Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum opulus (Schneeball)	Rosa canina (Hundsrose)
Rosa gallica (Essigrose)	Rosa glauca (Hechtrose)
Rosa majalis (Zimtrose)	Rosa pimpinellifolia (Bibernellrose)

### 9.4. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten

wie vorstehend, zusätzlich:

Buxus sempervirens (Buchsbaum)	Philadelphus coronarius (Bauernjasmin)
Berg-, Spitz- oder Feldahorn	Strauchrosen

### 9.5. Geschnittene Hecken für Hausgärten

Carpinus betulus (Hainbuche)	Buxus sempervirens (Buchs)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Cornus mas (Kornelkirsche)

### 9.6. Fassadenbegrünung für Hauswände

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)	Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)	Hydrangea anomala ssp (Kletterhortensie)

Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)	Wisteria sinensis (Blauregen)
---	-------------------------------

### 9.7. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Hausgärten

Hedera helix (Efeu)	Ligustrum vulgare "Lodense" (Zwerg-Liguster)
Rosen	bodendeckende Vinca minor (Immergrün)
heimische Stauden, z.B. Lamium maculatum (Goldnessel)	Ranunculus acris (Hahnenfuß)

**Aufgestellt:**

Owingen, den 04.08.2021

**Bearbeitende:**

Axel Philipp

Owingen, den 21.09.2021

.....  
Henrik Wengert (Bürgermeister)



Gottlieb-Daimler-Str. 2  
88696 Owingen  
07551/83498-0  
info@buero-gfroerer.de

Ausgefertigt Owingen, den 22.09.2021

.....  
Henrik Wengert (Bürgermeister)