



Gemeinde Owingen
Bodenseekreis

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Tankstelle Henkerberg VIII“**

Regelverfahren

in Owingen

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Fassung vom 24.09.2021



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Vorbemerkung

§ 10a BauGB Gemäß § 10a BauGB wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigefügt, die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde. Sie dient einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss des Verfahrens.

2. Anlass und Ziele der Planung

Anlass und Ziele Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Tankstelle Henkerberg VIII“ soll auf der Achse der L 195 zwischen Überlingen und Pfullendorf eine weitere Tankstelle entstehen. Auf dieser Achse gibt es lediglich im Nahbereich von Pfullendorf – in Aach-Linz – sowie in Überlingen-Lippertsreute eine Tankstelle. Hinzu kommt, dass das Gewerbegebiet Owingen in den letzten Jahren stark gewachsen ist und zudem ein reger Pendlerverkehr auf der L 195 zwischen Pfullendorf und Überlingen herrscht.

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplante Fläche von rd. 0,34 ha ist im geltenden Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Art der baulichen Nutzung weist die städtebauliche Konzeption der Gemeinde aus, wonach westlich im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung ermöglicht werden soll. Dazu gehören nach der Baunutzungsverordnung auch Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, durch die Schaffung von Planungsrecht den Bau einer Tankstelle zu ermöglichen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

<p>Prüfung der Umweltbelange</p>	<p>Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung begutachtet und sind in die Abwägung eingeflossen. Hierfür wurde ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.</p>										
<p>Ergebnis der Umweltprüfung</p>	<p>Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.</p> <p>Gemäß den durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen für die Schutzgüter Biotope / biologische Vielfalt, Boden / Fläche und Landschaftsbild ergibt sich zusammenfassend folgender Ausgleichsbedarf:</p> <table data-bbox="496 880 1326 1077" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt:</td> <td style="text-align: right;">35.689 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Schutzgut Boden / Fläche:</td> <td style="text-align: right;">32.298 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Schutzgut Landschaftsbild</td> <td style="text-align: right;">6.003 Punkte</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black; padding-top: 5px;">Summe Ausgleichsdefizit:</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">73.990 Punkte</td> </tr> </table> <p>Das vorhabensbedingt verursachte Ausgleichsdefizit von insgesamt 73.990 Punkten wird außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.</p> <p>Als externe Ausgleichsmaßnahme wird realisiert:</p> <p>Auf der Gemarkung 78357 Mühlingen-Mainwangen wird auf Teilen des Flurstücks 648 ein Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation in eine Magerwiese mittlerer Standorte sowie eine gewässerbegleitende Hochstaudenflur entwickelt. Die Maßnahme ist mit dem Landratsamt Konstanz abgestimmt und von dort anerkannt.</p>	Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt:	35.689 Punkte	Schutzgut Boden / Fläche:	32.298 Punkte	Schutzgut Landschaftsbild	6.003 Punkte	Summe Ausgleichsdefizit:			73.990 Punkte
Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt:	35.689 Punkte										
Schutzgut Boden / Fläche:	32.298 Punkte										
Schutzgut Landschaftsbild	6.003 Punkte										
Summe Ausgleichsdefizit:											
	73.990 Punkte										
<p>Ergebnis der Artenschutzuntersuchungen</p>	<p>Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der im Fachbeitrag genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird. Die im Fachbeitrag genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.</p>										

4. Berücksichtigung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Sichtdreiecke	<p>Das Polizeipräsidium Konstanz – Straßenverkehrsbehörde (Stadt Überlingen) empfiehlt, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit Sichtdreiecke an der Grundstücksausfahrt freizuhalten sind.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es werden entsprechende Sichtdreiecke festgesetzt.</p> <p>Zudem regen das Polizeipräsidium Konstanz – Straßenverkehrsbehörde (Stadt Überlingen) und das Regierungspräsidium Tübingen freizuhaltende Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich Kreuzstraße / L 195 an.</p> <p>Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund des Hinweises wurden die Sichtfelder entsprechend geprüft. Die freizuhaltenden Sichtdreiecke liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die Sichtbeziehungen werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert.</p>
Anbauverbot nach § 22 StrG BW	<p>Das Polizeipräsidium Konstanz und das Regierungspräsidium Tübingen weisen daraufhin, dass zwischen Baugrenzen und L 195 nicht errichtet werden dürfen: Hochbauten und bauliche Anlagen, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und Werbeanlagen. Eine Ausnahme vom Anbauverbot wäre im vorliegenden Fall nicht begründet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine Umplanung, sodass sich nur noch Grün- und Verkehrsflächen im Bereich des Anbauverbots entlang der Landesstraße befinden. Der Preismast wurde verschoben und hält nun einen Abstand von 10m vom Fahrbahnrand der L195 ein. Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen kann das Einverständnis für die Ausnahme vom Anbauverbot in Aussicht gestellt werden.</p>
Strominfrastruktur	<p>Die Netze BW weisen darauf hin, dass sich im Bereich ein 0,4 kV-Kabel der Seeallianz GmbH & Co. KG befindet und die Einholung aktueller Kabellagepläne vor Beginn der Tiefbau- bzw. der Abbrucharbeiten nötig ist.</p> <p>Dies wird unabhängig vom Planverfahren behandelt. Die Anregung betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachgelagerte Bauausführung. Die erforderlichen Planunterlagen werden rechtzeitig eingeholt und berücksichtigt.</p>

<p>Geologie</p>	<p>Das Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist drauf hin, dass ein geotechnischen Hinweis zum Baugrund aufzunehmen sei.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die geotechnischen Ausführungen in die Hinweise aufgenommen.</p>
<p>Straßenbegleitgrün und notwendige Sicherheitsabstände</p>	<p>Das Regierungspräsidium Tübingen weist auf die Richtlinie für passiven Schutz an Straßen hin. Die Bäume an der L 195 würden Hindernisse mit besonderer Gefährdung von Fahrzeuginsassen darstellen. Außerdem seien entsprechende Mindestabstände von Fahrbahnen einzuhalten und auch die hochwachsenden Sträucher auf ihr Gefahrenpotenzial hin zu prüfen.</p> <p>Diese Anregungen sind nicht relevant. Der erforderliche Abstand ist abhängig von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und Böschungshöhe des angrenzenden Geländes. Im vorliegenden Fall ist ab der seitlichen Grenze des Verkehrsraums ein ca. 5,50 m breiter Bereich von relevanten Hindernissen freizuhalten. Der frei zu haltende Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan.</p>
<p>Pflanzung Obstbäume</p>	<p>Das Landratsamt Bodenseekreis regt an, auf dem Flurstück 481/Teil zwei Obsthochstämme zu pflanzen.</p> <p>Die Anregung wird unabhängig vom Planverfahren behandelt. Sie betrifft den Bereich zwischen der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und dem auf Flurstück 481 befindlichen nördlichen Schuppen. Der Standort der Bäume liegt außerhalb des Geltungsbereichs und betrifft somit nicht das gegenständliche Bebauungsplanverfahren.</p>
<p>Bürgerbeteiligung</p>	<p>Ein Bürger weist darauf hin, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung eine Farce sei, denn sie sei so spät erfolgt, dass der Bau nicht mehr verhindert werden könne. Der Bürgermeister hätte zur Vorbereitung dieses „Schildbürgerstreichs“ mindestens 1,5 Jahre Zeit gehabt. Der Bürger könne sich nur einen Monat lang dazu äußern.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein gesetzlich geregeltes Verfahren. Die Informationspflichten der Gemeinde ergeben sich hierbei insbesondere aus § 3 BauGB, in dem die Beteiligung der Öffentlichkeit geregelt ist. Diese gesetzlichen Vorschriften zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden vorliegend vollumfänglich erfüllt.</p>
<p>Kritik am Kaufvertrag zwischen Voreigentümer und Käufer</p>	<p>Ein Bürger weist darauf hin, dass der Grundstückskaufvertrag so gestaltet worden sei, dass der Alteigentümer bei Nichterstellung der Tankstelle alle bisher angefallene</p>

	<p>nen Kosten zu tragen hätte.</p> <p>Die Anregungen sind nicht relevant. Der Inhalt privatrechtlicher Kaufverträge ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und für das gegenständliche Verfahren nicht relevant.</p>
Ausführungen ohne erkennbaren Zusammenhang zum Bebauungsplan	<p>Ein Bürger legt dar, dass Rechtsunsicherheit bestehe. Das Handeln der Verwaltung sei nicht prüfbar, man könne ihr nur glauben. Außerdem sehe er vorliegend eine Rechtswillkür: Die Erlangung von Recht und Gerechtigkeit sei abhängig von Geld. Des Weiteren ist er der Ansicht, dass der Architekt schon lange gewusst habe, dass die Tankstelle gebaut werde. Er verlange Rechtsgarantien vom Bürgermeister durch Veröffentlichung im Amtsblatt.</p> <p>Die Ausführungen stehen in keinem erkennbaren Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren und sind für das gegenständliche Verfahren daher nicht relevant.</p>
Erforderlichkeit einer Tankstelle	<p>Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass eine weitere Tankstelle nicht erforderlich sei. Es würden in geringerer Entfernung ausreichend Tankstellen existieren. Die Zahl der Tankstellen sei in den letzten Jahren stetig zurückgegangen.</p> <p>Die Anregungen sind nicht relevant. Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtliche Grundlagen zur Realisierung einer Tankstelle im bestehenden Gewerbegebiet. Tankstellen sind im Gewerbegebiet planungsrechtlich allgemein zulässig. Die allgemeine Versorgungslage in Deutschland, der Region anderen Gemeinden und die damit verbundene Frage nach der Erforderlichkeit einer Tankstelle in Owingen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung</p>
Keine übergeordnete Verpflichtung zur Realisierung einer Tankstelle	<p>Ein Bürger weist darauf hin, dass es keine übergeordnete Verpflichtung gebe, eine Tankstelle zu planen. Der Regionalplan sehe diese Verpflichtung vielmehr für Ober-, Mittel- und Unterzentren vor.</p> <p>Die Anregungen werden lediglich zur Kenntnis genommen. Die Kommunale Selbstverwaltung sieht vor, dass Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen sind. Der Owinger Gemeinderat hat von der kommunalen Planungshoheit Gebrauch gemacht und einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung einer Tankstelle schaffen. Es ist keine aus einem übergeordneten Planwerk resultierende Verpflichtung erforderlich, um eine Bauleitplanung durchzuführen.</p>

<p>Allgemeine Klima- schutzziele- und Poli- tik</p>	<p>Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass das Vorhaben im Widerspruch zu den EU-Klimazielen stehe. Eine Mineralöltankstelle stehe im Geist der 60 Jahre und sei ein Auslaufmodell. Sie stelle einen klimapolitischen Rückschritt dar.</p> <p>Die Anregungen sind nicht relevant. Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtliche Grundlagen zur Realisierung einer Tankstelle im bestehenden Gewerbegebiet. Allgemeine klimapolitische Zielsetzungen im Hinblick auf die Art der Mobilität sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und für das gegenständliche Verfahren nicht relevant</p>
<p>Kritik an Betreiberge- sellschaft der Tank- stelle</p>	<p>Mehrere Bürger weisen daraufhin, dass die Betreibergesellschaft laut der Presse bereits in Umweltskandale verwickelt gewesen sei.</p> <p>Die Anregungen sind nicht relevant. Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtliche Grundlagen zur Realisierung einer Tankstelle im bestehenden Gewerbegebiet. Fragestellungen bezüglich der potenziellen Betreibergesellschaft sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und für das Verfahren daher nicht relevant.</p>
<p>Ablehnung einer Be- bauung in der Ver- gangenheit</p>	<p>Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass in der Vergangenheit die Bebauung mit einem Autohaus abgelehnt worden sei, da das Grundstück aus ästhetischen Gründen frei bleiben sollte. Eine Ausnahme könne nur dann möglich sein, wenn ein besonderes, architektonisches herausragendes Objekt gebaut werde, was jedoch bei einer Tankstelle nicht zutreffe.</p> <p>Die Anregungen sind nicht relevant. Der Flächennutzungsplan stellt vorliegend eine Gewerbefläche dar, womit die bauplanungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan vorhanden ist. Der Owinger Gemeinderat hat von der kommunalen Planungshoheit Gebrauch gemacht und Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. In der Vergangenheit gemachte Äußerungen zur Nutzung des Grundstücks sind für das Verfahren nicht relevant.</p>
<p>Beeinträchtigung Ortsbild</p>	<p>Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass Owingen ein Fremdenverkehrsort sei. Eine Tankstelle vermittele keinen freundlichen und einladenden Eindruck am Ortseingang. Das Ortsbild würde dadurch negativ beeinflusst werden. Für die Beherbergungsbetriebe und für den Golfplatz sei eine ansprechende Umgebung nötig.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Tankstelle liegt nicht in unmittelbarer Nähe zum Golfplatz oder dem geplanten Campinggarten, sondern in einem Gewerbegebiet, dessen Ursprünge bis in die 1980er Jahre zurückgehen. Es sind folglich keine optischen Beeinträchtigungen oder sonstige negative Auswirkungen auf die Einrich-</p>

	<p>tungen zu erwarten. Eine Tankstelle ist in einem Gewerbegebiet planungsrechtlich allgemeinen zulässig. Zudem liegt das Gewerbegebiet außerhalb des Kernorts und ist von diesem durch Freiflächen getrennt. Selbst wenn man von einer negativen Auswirkung von Tankstellen auf Ortsbilder ausginge sind vorliegend keine Beeinträchtigungen des Owinger Ortsbilds zu erwarten.</p>
Forderung nach Bau- merhalt	<p>Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass durch die Planung ein landschaftsprägender Baum entfallen würde.</p> <p>Der FNP stellt eine Gewerbefläche dar, womit die bauplanungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan und damit eine Bebauung vorhanden ist. Es handelt sich vorliegend um eine Sommerlinde, die gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag nicht als Habitatbaum dient. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Sollten sich bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung unvermeidbare, nicht weiter zu minimierende Beeinträchtigungen ergeben, so sind diese durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.</p>
Unfallschwerpunkt	<p>Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass die Kreuzung L 195 / Kreuzstraße schon heute einen Unfallschwerpunkt darstelle.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Tankstelle ist nicht über die L 195 sondern über die Straße „Henkerberg“ erschlossen. Die Erschließung hat somit keine direkten Auswirkungen auf den Kreuzungsbereich. Das Polizeipräsidium Konstanz sieht aus verkehrspolizeilicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan. Das Polizeipräsidium Ravensburg hat mitgeteilt, dass es an der Kreuzung zwar immer wieder Unfälle gebe, jedoch nie in der Häufigkeit, dass von einer Unfallhäufungsstelle gesprochen werden kann.</p>
Verkehrszunahme	<p>Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass die Planung zu einer Verkehrszunahme auf der Kreuzstraße führe.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Tankstelle befindet sich direkt an der Ortsumgehungsstraße L 195. Daher liegt keine zusätzliche Belastung der Kreuzstraße oder der Ortslage von Owingen vor. Aus Hohenbodman (225 Einwohner) und Taisersdorf (292 Einwohner) werden – selbst unter der Annahme, dass alle dort vorhandenen Pkw ausschließlich an der neuen Tankstelle in Owingen tanken – in der Ortslage von Owingen oder in der Kreuzstraße keine Verkehrserhöhungen in einer relevanten Größenordnung hervorgerufen.</p>

Betriebszeiten	<p>Mehrere Bürger haben Sorge bezüglich einer möglichen Ausweitung der Betriebszeiten.</p> <p>Der Anregung wird im Durchführungsvertrag gefolgt. Die Beschränkung der Öffnungszeiten wird im Durchführungsvertrag fixiert, sodass keine eigenmächtige Ausweitung durch den Betreiber möglich ist. Der Betrieb von 24h-Tankautomaten ist unzulässig.</p>
Nächtliche Beleuchtung	<p>Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass die Beleuchtung auf ein Mindestmaß reduziert werden müsse. Eine nächtliche Beleuchtung sei inakzeptabel.</p> <p>Der Anregung wird im Durchführungsvertrag gefolgt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Minimalbeleuchtung notwendig ist, um zu verhindern, dass sich bspw. nachts Personen(gruppen) im Schutz der Dunkelheit unbemerkt im Tankstellenbereich aufhalten. Es wird festgesetzt, dass die Beleuchtung von Werbeanlagen und Preismastanzeigen außerhalb der Betriebszeiten vollständig ausgeschaltet werden muss. Das Mindestmaß der Beleuchtung und Beleuchtungszeiten wird im Durchführungsvertrag fixiert. Eine Kontrolle erfolgt durch die zuständigen Behörden.</p>
Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	<p>Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass vorliegend das Risiko eines Schadstoffeintrags bestehe.</p> <p>Die Anregung wird unabhängig vom Planverfahren behandelt. Abgegebene Treibstoffe (Benzin, Diesel) und Zusatzstoffe (AdBlue) sind wassergefährdend. Es sind weitere gesetzliche Regelungen, wie z.B. das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder auch die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten, sodass die Verhinderung von Verunreinigungen von Boden und Gewässern bzw. Grundwasser in ausreichendem Maße gewährleistet ist. Die Details werden im nachgelagerten immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren geklärt und festgelegt.</p>
Erforderlichkeit einer Waschanlage	<p>Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass eine weitere Waschanlage nicht erforderlich sei.</p> <p>Die Anregung ist nicht relevant. Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Realisierung einer Tankstelle im bestehenden Gewerbegebiet. Die Erforderlichkeit einer weiteren Waschanlage ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und somit für das gegenständliche Verfahren nicht relevant.</p>
Randsortiment und Bistro	<p>Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass das Verkaufssortiment und Bistro bestehendem Einzelhandel und Gastronomie schaden würde. Statt regionaler Produkte</p>

	<p>werde die Globalisierung gefördert. Zudem würde für ein solches Angebot kein Bedarf bestehen. Ein Einkaufen nach Geschäftsschluss sei nicht gewünscht. Außerdem würde der Alkoholkonsum ein bestimmtes Klientel anziehen.</p> <p>Die Anregungen sind nicht relevant. Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtliche Grundlagen zur Realisierung einer Tankstelle im bestehenden Gewerbegebiet. Aspekte wie die Globalisierung, die Auswirkungen auf die freie Marktwirtschaft, die Sortimentsgestaltung oder das potenzielle Konsumverhalten von Tankstellenkunden sind aufgrund der geringen Größe von Shop / Bistro nicht Gegenstand der Bauleitplanung und somit für das gegenständliche Verfahren nicht relevant.</p>
Nur wenige/gering qualifizierte Arbeitsplätze	<p>Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass eine Tankstelle nur eine geringe Zahl an Beschäftigten im Niedriglohnssektor schaffe.</p> <p>Die Anregungen sind nicht relevant. Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Realisierung einer Tankstelle im bestehenden Gewerbegebiet. Eventuelle Geschäftsmodelle und andere betriebs-/volkswirtschaftliche Fragestellungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und somit für das Verfahren nicht relevant.</p>
Landschaftsbild	<p>Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass das Vorhaben das Landschaftsbild zerstören würde.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Tankstelle liegt in einem Gewerbegebiet, dessen Ursprünge bis in die 1980er Jahre zurückgehen. Tankstellen sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig. Es sind daher keine wesentlichen optischen Beeinträchtigungen oder sonstige negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung ermittelt, beschrieben und bewertet. Sollten sich bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung unvermeidbare, nicht weiter zu minimierende Beeinträchtigungen ergeben, so sind diese durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.</p>
Hohe Versiegelung	<p>Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass eine hohe Flächenversiegelung inakzeptabel sei.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die geplante Tankstelle liegt in einem Gewerbegebiet. Die GRZ von 0,8 bewegt sich im gesetzlichen Rahmen. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Bau-</p>

	<p>leitplanung ermittelt, beschrieben und bewertet. Sollten sich bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung unvermeidbare, nicht weiter zu minimierende Beeinträchtigungen ergeben, so sind diese durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.</p>
Lärmimmissionen	<p>Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass eine Zunahme der Lärmimmissionen zu erwarten sei. Die Maßnahmen bzgl. der Lärmimmissionen seien nicht ausreichend. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigen alle „typischen Tankstellenereignisse“ wie die Benutzung von Mattenklopfern, Staubsaugern, etc.. Die gesetzlichen Immissionsrichtwerte werden sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Planung ist aus Sicht des Schallimmissionsschutzes somit genehmigungsfähig und verursacht keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Auch das Landratsamt Bodenseekreis als zuständige Immissionsschutzbehörde hat hiergegen keine Bedenken vorgebracht.</p>
Plakatvitri- nen	<p>Mehrere Bürger regen eine Begrenzung der Anzahl der Plakatvitri- nen an. Der Anregung wird gefolgt. Die zulässige Anzahl an Vitri- nen wird auf zwei festge- setzt. Der Vorhabenträger erstellt für das weitere Verfahren noch detaillierte Pläne in Bezug auf Werbeanlagen, Plakatvitri- nen, etc.</p>
Sichtbeeinträchti- gungen für den Verkehr	<p>Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass die Bepflanzung hinter der Waschhalle die Übersichtlichkeit beeinträch- tigt. Zudem würde eine schlechtere Einsicht von der Kreuzstraße in die L 195, u.a. durch Reklame und Preismasten bestehen. Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine Umplanung, sodass sich nur noch Grün- und Verkehrsflächen im Bereich des Anbauverbots (§ 22 Straßengesetz BW) entlang der Landesstraße befinden. Der Preismast wurde verschoben und hält nun einen Abstand von 10m vom Fahrbahnrand der L195 ein.</p>
Wertminderung Grundstück / Wohn- und Lebensqualität	<p>Ein Bürger weist darauf hin, dass das Vorhaben zu einer Wertminderung seines Grundstücks führen würde und die Wohn- und Lebensqualität beeinträchtigt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Tankstelle liegt in einem Gewerbegebiet, des- sen Ursprünge bis in die 1980er Jahre zurückgehen. Tankstellen sind im Gewerbe- gebiet allgemein zulässig. Der FNP stellt eine Gewerbefläche dar, womit die bau- planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan vorhanden ist. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen hat sich ergeben, dass die gesetzlichen Im- missionsrichtwerte sowohl am Tag als auch in der Nach eingehalten werden bzw. deutlich unterschritten werden. Die Planung ist somit genehmigungsfähig und ver-</p>

	<p>ursacht keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Das Vorhaben stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung dar und es ist keine objektive Wertminderung für das angesprochene Anwesen vorhanden.</p>
<p>Forderung nach „Rundumbegrünung“ der Tankstelle</p>	<p>Mehrere Bürger regen an, dass das Gewerbegebiet nicht einsehbar sein sollte. Es wird ein ganzjähriger Sichtschutz mit hochwachsenden Sträuchern und Pflanzen auf der gesamten Länge der L 195 gefordert.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Tankstelle liegt in einem Gewerbegebiet, dessen Ursprünge bis in die 1980er Jahre zurückgehen. Tankstellen sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig. Es gibt keinen Anlass, die Tankstelle vollständig hinter einer „grünen Wand“ verschwinden zu lassen, da sie in Richtung Süden bereits ausreichend eingegrünt ist und entlang der Landstraße eine Eingrünung festgesetzt wird.</p>
<p>Verzicht auf überhohe Werbeschilder</p>	<p>Mehrere Bürger regen den Verzicht auf „überhohe“ Werbeschilder an.</p> <p>Der Hinweis wird lediglich zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen entsprechen dem üblichen Rahmen für Tankstellen.</p>
<p>Neuplanung Kreuzungsbereich L 195/ Kreuzstraße</p>	<p>Mehrere Bürger fordern eine Neuplanung der Kreuzung.</p> <p>Die Anregung wird unabhängig vom Planverfahren behandelt. Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtliche Grundlagen zur Realisierung einer Tankstelle im bestehenden Gewerbegebiet. Die bauliche Ausgestaltung des Kreuzungsbereichs L 195 / Kreuzstraße ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und wird daher außerhalb des Verfahrens behandelt.</p>
<p>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung</p>	<p>Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass der Umweltbericht auf die Erstellung einer E-A-Bilanzierung im weiteren Verfahren verweist. Sie sind der Ansicht, dass dies bereits jetzt geschehen sollte.</p> <p>Der Anregung wird in der öffentlichen Auslegung gefolgt. Der Bebauungsplan wird im sog. Regelverfahren aufgestellt. Bei der folgenden förmlichen Beteiligung wird der in Erarbeitung befindliche Umweltbericht enthalten sein, sodass auch hierzu Anregungen und Hinweise hervorgebracht werden können.</p>
<p>Regionalplanfortschreibung / Allgemeine Gewerbeentwicklung</p>	<p>Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans geplant sei, am westlichen Dorfrand in das Billafinger Tal hinein eine gewerbliche Entwicklung vorzusehen. Dort sei höchste Priorität auf eine verträgliche Gestaltung zu legen. Es sei unverantwortlich, wenn ein „Gürtel mit Industrie- und Gewerbebauten, Lichtreklame, versiegelten Flächen“ entstehen würde.</p>

	<p>Die Anregungen sind nicht relevant. Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtliche Grundlagen zur Realisierung einer Tankstelle im bestehenden Gewerbegebiet. Überlegungen bezüglich der perspektivischen Gewerbeentwicklung der Gemeinde sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und somit für das Verfahren nicht relevant.</p>
<p>Tankstelle liegt im Außenbereich</p>	<p>Ein Bürger teilt mit, dass sich das Flurstück im Außenbereich befindet und daher für eine Bebauung nicht vorgesehen sei. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sei ein mieser Trick.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der FNP stellt eine Gewerbefläche dar, womit die bauplanungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan vorhanden ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein gesetzeskonformes Vorgehen zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung einer Tankstelle. Der VBPP bietet darüber hinaus die Möglichkeit, im zugehörigen Durchführungsvertrag noch weitere Aspekte zu fixieren, z.B. Öffnungs- und Betriebszeiten oder Beleuchtungstärke und -zeiten.</p>
<p>Kein Planungsauftrag der Verwaltung / Fehlende Legitimation</p>	<p>Ein Bürger weist darauf hin, dass nicht ersichtlich sei, inwieweit überhaupt ein Planungsauftrag an die Verwaltung ergangen sei. Die Verwaltung hätte wohl „pro-aktiv“ die vorliegende Planung erarbeitet und diese erst mit der Gemeinderatssitzung vom 12.11.2019 legitimiert.</p> <p>Die Anregung ist nicht relevant. Die kommunale Selbstverwaltung sieht vor, dass Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen sind. Der Owinger Gemeinderat hat von der kommunalen Planungshoheit Gebrauch gemacht und einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Ob und in welcher Form die Owinger Verwaltung bereits vorher Planungsüberlegungen anstellte oder externe Planungsleistungen beauftragte, spielt in Zusammenhang mit dem gesetzeskonformen Zustandekommen eines Bebauungsplans keine Rolle und ist für die vorliegende Bauleitplanung irrelevant.</p>
<p>Bericht im Amtsblatt zur GR-Sitzung vom 12.11.20</p>	<p>Mehrere Bürger möchten wissen, ob die Aufstellung eines Bebauungsplans, der den Bau einer Tankstelle ausschließt, nicht möglich wäre, da die Gemeinde ja die Planungshoheit habe.</p> <p>Der Hinweis wird lediglich zur Kenntnis genommen. Der Owinger Gemeinderat hat von der kommunalen Planungshoheit Gebrauch gemacht und Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Grundlagen</p>

	<p>zur Realisierung einer Tankstelle schaffen. Der Bericht im Amtsblatt bezieht sich darauf, dass die Gemeinde durch die Aufstellung des VBP gewährleisten kann, dass auf dem Grundstück ausschließlich eine Tankstelle errichtet werden kann. Der VBP bietet die Möglichkeit, im zugehörigen Durchführungsvertrag noch weitere Aspekte zu fixieren, z.B. Öffnungs- und Betriebszeiten oder Beleuchtungstärke und -zeiten.</p>
Kein öffentliches Interesse an einer Tankstelle vorhanden	<p>Ein Bürger weist darauf hin, dass vorliegend kein öffentliches Interesse erkennbar sei, weshalb eine Tankstelle geplant werden soll.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Owinger Gemeinderat hat von der kommunalen Planungshoheit Gebrauch gemacht und Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung einer Tankstelle schaffen.</p>
Entwicklungsgebot	<p>Ein Bürger weist darauf hin, dass der Hinweis auf das Entwicklungsgebot ins Leere laufe, weil die Errichtung einer Tankstelle nicht die einzige Möglichkeit sei, das Plangebiet zu entwickeln. Es gebe dutzende andere Möglichkeiten von weitaus größerer Werthaltigkeit.</p> <p>Die Anregung wird lediglich zur Kenntnis genommen. Das Entwicklungsgebot bezieht sich nicht auf die Pflicht zur baulichen Entwicklung eines Grundstücks, sondern darauf, dass ein Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln ist (= Zweistufigkeit der Bauleitplanung). Der FNP stellt eine Gewerbefläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.</p>
Privatrechtlicher Kauf / Verkauf des Grundstücks	<p>Ein Bürger weist darauf hin, dass bereits vor der Gemeinderatssitzung Rechtsgeschäfte zwischen einem Mineralölkonzern und einem privaten Grundstücksanbieter getätigt worden seien. Der Käufer müsse sich also schon zu einem viel früheren Zeitpunkt sicher gewesen sein, dass er auf dem Grundstück eine Tankstelle realisieren kann. Er muss also vor der Öffentlichkeit über die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bescheid gewusst haben.</p> <p>Die Anregung ist nicht relevant. Ob und in welcher Form bereits vor dem Aufstellungsbeschluss private Grundstücksgeschäfte durchgeführt wurden und von welchen Annahmen die Geschäftspartner dabei ausgingen, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und für das gegenständliche Verfahren nicht relevant.</p>

5. Berücksichtigung der förmlichen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der förmlichen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

<p>Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehrsplatz</p>	<p>Das Polizeipräsidium Ravensburg hat gegen den Bebauungsplan aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken. Es handelt sich bei der Kreuzung um keine Unfallhäufungsstelle, bei der prognostizierten Mehr-Belastung durch den Tankstellen-Zielverkehr könnte sich das Unfallgeschehen aber erhöhen. Es wird daher angeregt, den beabsichtigten Umbau zu einem Kreisverkehrsplatz zu forcieren.</p> <p>Der Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehrsplatz ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung, daher wird die Anregung unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p>
<p>Tierfreundliche Beleuchtung</p>	<p>Das Landratsamt Bodenseekreis empfiehlt zum Schutz nachtaktiver Tiere in die planungsrechtliche Festsetzung aufzunehmen, dass eine Abstrahlung nach oben nicht zulässig ist.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend angepasst.</p>
<p>Angabe Vorhabenträger / Abschluss Durchführungsvertrag</p>	<p>Das Landratsamt Bodenseekreis weist darauf hin, dass der Vorhabenträger anzugeben ist. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss schriftlich mit Unterschrift des Vorhabenträgers vorliegen sowie vom Gemeinderat gebilligt sein.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Vorhabenträger wird in den Planunterlagen angegeben. Es wird rechtzeitig ein Durchführungsvertrag geschlossen und vom Gemeinderat gebilligt.</p>
<p>Anpassung der Pflanzliste</p>	<p>Das Landratsamt Bodenseekreis empfiehlt, dass in der Pflanzliste nur standortheimische Arten Verwendung finden sollten.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Pflanzliste wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Korrektur Rechtsgrundlagen</p>	<p>Die Stadt Überlingen weist darauf hin, dass im zeichnerischen Teil die Rechtsgrundlagen für die „Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind“ und den „Anschluss an die Verkehrsflächen“ vertauscht wurden.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Angaben werden entsprechend korrigiert.</p>
<p>Aufnahme Fahnenmasten in örtliche Bauvorschriften</p>	<p>Die Stadt Überlingen weist darauf hin, dass in den örtlichen Bauvorschriften auch die drei Fahnenmasten bei den zulässigen Werbeanlagen aufgenommen werden sollen.</p>

	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die drei Fahnenmasten werden in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.</p>
Erforderlichkeit des Bebauungsplans	<p>Ein Bürger weist darauf hin, dass sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ergebe, dass die Bauleitplanung in Beziehung zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung stehe. Der Bedarf für die Tankstelle einschließlich deren Dimensionierung sei im Rahmen der Abwägung zu ermitteln und zu gewichten. Ein weiterer Bürger weist darauf hin, dass die Auffassung der Verwaltungsspitze, die Entscheidung eine Tankstelle anzusiedeln sei eine politische Willensbildung und nicht im Rahmen des Abwägungsvorgangs zu behandeln, nicht korrekt sei. Es würde zudem an der Erforderlichkeit des Vorhabens i.S.d. § 1 Abs.3 BauGB mangeln. Ein weiterer Bürger stellt die Erforderlichkeit des Bebauungsplans in Frage.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB). Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Bebauungsplan steht schon auf Grund des bestehenden FNP, der entlang der L 195 im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet gewerbliche Bauflächen ausweist, in Beziehung zu den stadtplanerischen Zielvorstellungen der Gemeinde. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ist somit zweifelsfrei gegeben.</p>
Tankstelle ist überdimensioniert	<p>Ein Bürger ist der Meinung, dass die Planung mit drei Zapfsäulen und einer entsprechend höheren Anzahl an Zapfsäulen überdimensioniert sei.</p> <p>Diese Anregung wird unabhängig vom Planverfahren behandelt. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung einer Tankstelle geschaffen werden. Die Anzahl der Zapfsäulen/-punkten ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Aufgabe des VEP ist es, zwischen dem Flächennutzungsplan und dem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren einen verbindlichen Rahmen zu setzen, der dem Vorhabenträger noch Spielraum für die eigene Gestaltung lässt und die Entscheidung der Immissionsschutzbehörde nicht vollständig vorwegnimmt. Der Bebauungsplan soll nur einen Rahmen setzen. Er braucht daher nicht alle Probleme, die sich aus der Zulassung der Tankstelle für andere und vor allem nachbarliche Belange ergeben können, schon selbst abschließend bewältigen.</p>
Keine Erforderlichkeit der Waschanlage	<p>Ein Bürger ist der Ansicht, dass kein Bedarf für eine Waschanlage bestehe.</p> <p>Die Anregung ist nicht relevant. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtli-</p>

	<p>chen Grundlagen zur Realisierung einer Tankstelle geschaffen. Die Erforderlichkeit der geplanten Waschanlage ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und somit für das gegenständliche Verfahren nicht relevant. Im Übrigen wird auf die vorstehenden Ausführungen zum Einwand der Überdimensioniertheit verwiesen (Bebauungsplan setzt Rahmen).</p>
<p>Shop / Bistro widerspricht geordneter städtebaulicher Entwicklung</p>	<p>Ein Bürger weist darauf hin, dass Shop und Bistro/Backshop nicht auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet seien. Er gelte der Vorrang der Innenentwicklung. Ein weiterer Bürger weist darauf hin, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplan die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen sei. Der geplante „Einkaufsshop“ könne die bestehenden wohnungsnahen Einzelhandelsbetriebe gefährden.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Verkaufsfläche für Einzelhandelsrandsortimente ist auf 80 m² beschränkt, sodass keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des vorhandenen Einzelhandels existieren. Entsprechend bestehen auch von Seiten des Regierungspräsidiums als zuständige höhere Raumordnungsbehörde keine Bedenken (Stellungnahme vom 18.02.2021). Unabhängig davon handelt es sich um eine Innenentwicklung, da sich das Grundstück im Siedlungszusammenhang befindet und der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt ist.</p>
<p>Planung widerspricht dem Schutz der Sonn- und Feiertage</p>	<p>Ein Bürger weist darauf hin, dass sich im Bebauungsplan keine Beschränkung der Betriebszeiten der Tankstelle auf Werktage finde. Verkaufsstellen müssten für den geschäftlichen Verkehr mit Kunden an Sonn- und Feiertagen geschlossen sein (§ 3 Abs. 2 Nr. 1 LadÖG). Dies gelte zwar nicht für Tankstellen, aber während der Ladenschlusszeiten sei nur die Abgabe bestimmter Produkte gestattet. In den amtlichen Mitteilungen im Gemeindeblatt vom 23.11.2019 werde ausgeführt, dass der "integrierte Einkaufsshop gerade in den Randzeiten des örtlichen Einzelhandels eine willkommene Ergänzung der vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten darstellen" werde. Diese "Einkaufsmöglichkeiten" sollen demnach unabhängig von einem Reisebedarf geschaffen werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß LadÖG dürfen Tankstellen an Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen sowie am 24. Dezember nach 14 Uhr nur folgende Waren verkaufen: Reisebedarf, Betriebsstoffe und Ersatzteile, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Fahrbereitschaft der Fahrzeuge notwendig sind. Im Gemeindeblatt ist explizit von „Randzeiten des örtlichen Einzelhandels“ die Rede. Die Formulierung bezieht sich folglich gerade nicht auf Sonn- und Feiertage und enthält auch keine Aus-</p>

	<p>sage zu den angebotenen Sortimenten. Neben den Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch weitere gesetzliche Regelungen wie das LadÖG einzuhalten, womit der Schutz von Sonn- und Feiertagen vollumfänglich gewährleistet ist.</p>
<p>Ziele der Raumordnung</p>	<p>Ein Bürger weist darauf hin, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen seien. Der Fortschreibungsentwurf des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben enthalte folgenden allgemeinen Grundsatz: "Im Sinne einer umweltverträglichen Mobilität soll der Anteil der umweltfreundlichen Verkehrsträger und Mobilitätsangebote am gesamten Personen- und Güterverkehr gesteigert werden. Hierzu sollen dem öffentlichen Verkehr Priorität gegenüber dem motorisierten Individualverkehr [...] eingeräumt werden". Die Ansiedlung einer Verkaufsstelle für Kraftstoffe aus fossilen Quellen laufe diesem Grundsatz zuwider.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei der zitierten Textstelle handelt es sich um kein zwingend zu beachtendes Ziel der Raumordnung, sondern um einen allgemeinen Grundsatz. Die Ziele der Raumordnung wurden bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Da der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, bestehen keinerlei Konflikte mit den Zielen der Raumordnung. Entsprechend wurden auch von Seiten des Regierungspräsidiums als zuständige höhere Raumordnungsbehörde und vom Regionalverband Bodensee-Oberschwaben keine Bedenken vorgebracht.</p>
<p>Bebauungsplan widerspricht § 1 Abs. 5 BauGB</p>	<p>Ein Bürger weist darauf hin, dass der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Bauleitplanung, insbesondere § 1 Abs. 5 BauGB, widerspreche.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Begriff „Nachhaltigkeit“ wurde bereits 1998 in § 1 Abs. 5 BauGB aufgenommen und erweitert seitdem die Aufgabenbeschreibung der Bauleitplanung. Da diese Aufgabenbeschreibung der Abwägung unterliegt, ergeben sich hieraus jedoch keine bindenden Vorgaben hinsichtlich der Behandlung von sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Belangen. Entsprechend besitzt der Umweltschutz keinen grundsätzlichen Vorrang in der planerischen Abwägung. Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von rd. 74.000 Punkten, das über eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen wird. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes wurden damit ausreichend berücksichtigt.</p>

<p>Planung beeinträchtigt Orts- und Landschaftsbild</p>	<p>Mehrere Bürger sind der Ansicht, dass die Planung dem Orts- und Landschaftsbild abträglich sei.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die geplante Tankstelle liegt in einem bestehenden Gewerbegebiet. Sie ist dort planungsrechtlich allgemein zulässig und stellt eine typische Nutzungsart dar. Es sind daher keine wesentlichen optischen Beeinträchtigungen oder sonstige negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich für das Schutzgut „Landschaftsbild“ ein Ausgleichsbedarf von rd. 6.000 Punkten. Zur Kompensation wird eine externe Ausgleichsmaßnahme realisiert. Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild wurden damit ausreichend berücksichtigt.</p>
<p>Negative Umweltauswirkungen / Mängel im Umweltbericht</p>	<p>Ein Bürger ist der Ansicht, dass mit der Tankstelle aufgrund des Verkaufs fossiler Kraftstoffe und dem Betrieb von Verbrennungsmotoren klimaschädliche Wirkungen einhergehen würden. Die Unterlagen enthielten keine Angaben zum Treibhausgasausstoß im Zusammenhang mit der geplanten Tankstelle. Der Bebauungsplan sei nicht auf die Vermeidung von Emissionen ausgerichtet. Ein weiterer Bürger weist darauf hin, dass im Umweltbericht eine Befassung mit den klimaschädlichen Wirkungen fehle. Dies würde auch im Zusammenhang mit dem Bodenschutz gelten.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von rd. 74.000 Punkten, das über eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen wird. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes wurden damit ausreichend berücksichtigt.</p>
<p>Der Bebauungsplan führt zu einer Verkehrszunahme</p>	<p>Ein Bürger ist der Ansicht, dass der Bebauungsplan den Interessen des motorisierten Verkehrs diene und die Planung zu einer Verkehrszunahme führe.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Tankstelle befindet sich direkt an der Ortsumgehungsstraße L 195, sodass der Durchgangsverkehr die Kreuzstraße oder die Ortslage von Owingen nicht zusätzlich belasten wird, wenn die Tankstelle vom Durchgangsverkehr angefahren wird. Aus Hohenbodman (225 Einwohner) und Taisersdorf (292 Einwohner) werden – selbst unter der Annahme, dass alle dort vorhandenen Pkw ausschließlich an der neuen Tankstelle in Owingen tanken – in der Ortslage von Owingen oder in der Kreuzstraße keine Verkehrserhöhungen in einer relevanten Größenordnung hervorgerufen.</p>

<p>Verletzung des Abwägungsgebots</p>	<p>Ein Bürger weist darauf hin, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gerecht abzuwägen seien. Insgesamt würden jedoch die Belange überwiegen, die gegen die Schaffung von Planungsrecht für eine Tankstelle sprechen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Abwägungsgebot wird nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung eines anderen Belangs entscheidet. Vielmehr ist das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange die „elementare planerische EntschlieÙung“ der Gemeinde über die städtebauliche Entwicklung und kein aufsichtlich oder gerichtlich nachvollziehbarer Vorgang. Mit dem Bebauungsplan werden die Grundlagen zur Realisierung einer Tankstelle in einem bestehenden Gewerbegebiet geschaffen. Tankstellen sind schon aus Gründen des Emissions- und damit auch des Nachbarschutzes vorrangig in Gewerbegebieten anzusiedeln und dienen dem übergeordneten öffentlichen Belang der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Es handelt sich vorliegend um eine sachgerechte Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB.</p>
<p>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</p>	<p>Ein Bürger weist darauf hin, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden sollte. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollten nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Nach den Unterlagen würde das Plangebiet als Grünfläche genutzt werden. Es bleibe jedoch offen, ob sich diese Nutzung als Wiesenwirtschaft im Rahmen einer Landwirtschaft darstelle oder darstellte. Wenn dies so wäre, würde keine Notwendigkeit für eine Umnutzung als Tankstelle bestehen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet umfasst ein lediglich rd. 3.500 m² großes, allseitig von Straßen umgebenes Grundstück in einem Gewerbegebiet. Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Dabei wurde auch das Schutzgut „Boden / Fläche“ untersucht und entsprechend in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es besteht somit kein Widerspruch zu den genannten Grundsätzen des Baugesetzbuchs.</p>
<p>Fehlende Alternativenprüfung</p>	<p>Ein Bürger weist darauf hin, dass im Umweltbericht Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten fehlen würden. Auch die Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung enthielten keine diesbezüglichen Angaben.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit der vorhandenen Darstellung im Flächennut-</p>

	<p>zungsplan ist die Alternativenprüfung bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt. Diese Zielvorstellung wird mit dem Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, nun weiter detailliert und allgemeinverbindlich ausformuliert. Das Baugesetzbuch verlangt auch, dass bei der Betrachtung von Planungsmöglichkeiten „die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans“ berücksichtigt werden müssen. Die Alternativenprüfung darf das Planziel des Planungsträgers nicht ignorieren, das angestrebte Planungskonzept muss verwirklicht werden können. Der Gemeinderat hat am 12.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und damit das angestrebte Planziel (Realisierung einer Tankstelle) abschließend definiert. Es bestehen folglich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten als der vorliegende Bebauungsplan, um das angestrebte Planziel zu verwirklichen.</p>
<p>Forderung nach weitergehender Bürgerbeteiligung</p>	<p>Ein Bürger weist darauf hin, dass seiner Ansicht nach der Gemeinderat eine informelle Bürgerbeteiligung in Erwägung ziehen sollte, die das gesetzliche Verfahren ergänzt. Er verweist auf das „Gesetz über die dialogische Bürgerbeteiligung“.</p> <p>Die Anregung wird lediglich zur Kenntnis genommen. Das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen ist im Baugesetzbuch ausführlich geregelt und wird vorliegend vollumfänglich eingehalten. Darüber hinausgehende Beteiligungsformate sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ist dem Zweck des „Gesetzes über die dialogische Bürgerbeteiligung“ (DBG), nämlich „Bedürfnisse, die innerhalb der Bevölkerung für ein konkretes Thema oder Vorhaben bestehen, zu erkunden“, ausreichend Rechnung getragen worden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung des BauGB hat schon vor Inkrafttreten des DBG dessen Zielsetzung entsprochen, und zwar die Einwirkungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit zu verbessern und das Abwägungsmaterial zu verbreitern.</p>
<p>Unzureichende Berücksichtigung nachbarlicher Interessen</p>	<p>Ein Bürger teilt mit, dass es fraglich sei, ob die nachbarlichen Interessen in hinreichendem Umfang in die Abwägung eingeflossen sind. Er verweist dabei auf das Rücksichtnahmegebot und die Erforderlichkeit der hinreichenden Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen im Abwägungsprozess.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die gesetzlich vorgeschriebene Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) ist das Ergebnis der Berücksichtigung aller relevanter Belange – ausdrücklich auch der privaten Belange, was auch nachbarliche Interessen beinhaltet. Das Abwägungsgebot wird nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde für die Bevorzugung des</p>

	<p>einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung eines anderen Belangs entscheidet. Vielmehr ist das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange die „elementare planerische EntschlieÙung“ der Gemeinde über die städtebauliche Entwicklung und kein aufsichtlich oder gerichtlich nachvollziehbarer Vorgang. Mit dem Bebauungsplan werden die Grundlagen zur Realisierung einer Tankstelle in einem bestehenden Gewerbegebiet geschaffen. Tankstellen sind schon aus Gründen des Emissions- und damit auch des Nachbarnschutzes vorrangig in Gewerbegebieten anzusiedeln und dienen dem übergeordneten öffentlichen Belang der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Es handelt sich vorliegend um eine sachgerechte Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB.</p> <p>Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass die gesetzlichen Immissionsrichtwerte im Umfeld der Planung eingehalten bzw. deutlich unterschritten sind. Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass die Tankstelle kleinräumige Auswirkungen auf die lufthygienischen Verhältnisse im Gebiet hat, erhebliche Emissionen jedoch unter Einhaltung der Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes vermieden und minimiert werden. Im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgt eine „Feinsteuerung“, wonach schädliche Umwelteinwirkungen sowie erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft zu vermeiden sind. Eine solche Feinsteuerung ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans.</p>
<p>Mangelnde Berücksichtigung Immissionsschutzrecht</p>	<p>Ein Bürger teilt mit, dass das Immissionsschutzrecht nicht ausreichend berücksichtigt worden sei.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass die gesetzlichen Immissionsrichtwerte im Umfeld der Planung eingehalten bzw. deutlich unterschritten sind. Die Planung ist folglich aus Sicht des Schallimmissionsschutzes genehmigungsfähig und verursacht keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Auch das Landratsamt Bodenseekreis als zuständige Immissionsschutzbehörde hat keine Bedenken mitgeteilt.</p>
<p>(Detailliertere) Festsetzung von Pflanzungen</p>	<p>Ein Bürger weist darauf hin, dass die vorgeschriebenen Pflanzungen genauer definiert werden sollten. Zudem sollten die festgesetzten Bäume auch im zeichnerischen Plan dargestellt werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund des Anbauverbots und der notwendigen Sichtdreiecke sind in bestimmten Bereichen Pflanzungen unzulässig, womit die Möglichkeit der Eingrünung des Plangebiets stark eingeschränkt ist. Um dennoch einen</p>

	<p>Standort zu definieren wurde eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Eine Festlegung der genauen Pflanzstandorte erfolgt im Rahmen des Bauantrags. Die pflanzbaren Baum- und Straucharten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Hier ist eine Vielzahl diverser heimischer Baum- und Straucharten aufgeführt. Die Gemeinde Owingen ist gemäß § 4c BauGB zu einem Monitoring der Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verpflichtet. Dadurch wird gewährleistet, dass die vorgeschriebenen Pflanzungen auch realisiert werden müssen.</p>
<p>Ausgleich sollte vor Ort stattfinden</p>	<p>Ein Bürger regt an, dass der Ausgleich an Ort und Stelle oder zumindest in unmittelbarer Nachbarschaft erfolgen sollte.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf den verbleibenden Grünflächen innerhalb des Plangebiets wurde ein größtmöglicher Ausgleich berücksichtigt. Ein weiterer Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs ist aufgrund der beschränkten Flächenverfügbarkeit sowie technischer und planerischer Vorgaben (Anbauverbot Landesstraße, Sichtdreiecke etc.) nicht möglich. Die Festlegung der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgte in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Landratsamt. Im Rahmen eines anderen Bebauungsplanverfahrens ist auf der ausgewählten Fläche bereits ein Ausgleich begonnen worden. Diese Maßnahme wird durch den vorliegend notwendigen Ausgleich vervollständigt.</p>
<p>Flächenverbrauch</p>	<p>Ein Bürger regt an, die Versiegelung zu verringern, bspw. durch die Reduzierung von Fahrbahnbreiten oder versickerungsfähigen Belägen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Planung entspricht der allgemein üblichen Gestaltung von Tankstellen (Schleppkurven, Flächen, Ausstattung, etc.). Die Berücksichtigung der Vorgaben aus den einschlägigen Richtlinien, die u.a. der Verkehrssicherheit dienen, lassen keine Modifizierungen bzw. Reduzierungen zu. Insbesondere mit Blick auf den Grundwasserschutz bestehen bei Tankstellen erhöhte Anforderungen und Auflagen, hier muss den entsprechenden Richtlinien und Vorgaben der Fachbehörden zwingend gefolgt werden.</p>
<p>Dachbegrünung</p>	<p>Ein Bürger regt an, eine Dachbegrünung vorzuschreiben, insbesondere mit Blick auf Klimaerhitzung, Flächenverbrauch, Landschaftsbild und Naturschutz.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan sieht keine Dachbegrünung vor. Die Anregung zielt auf eine mögliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme. Diesbezüglich ist die Konfliktbewältigung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen</p>

	des Bebauungsplans (Ziffern 9.1 - 9.3) entsprechend des im Umweltbericht ermittelten Kompensationsbedarfs erfolgt.
PV-Anlage mit Ladesäule	<p>Ein Bürger weist darauf hin, dass eine PV-Anlage inkl. einer Ladesäule realisiert werden sollte.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, auf der gesamten Dachfläche des Shopgebäudes eine Photovoltaikanlage zu installieren. Die Einrichtung einer E-Ladesäule ist im Sinne des planerischen Zurückhaltungsgebots dem Vorhabenträger bzw. dem immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vorzubehalten.</p>

6. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	12.11.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	26.11.2019
Beschluss der frühzeitigen öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	12.11.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung	26.11.2019
Frühzeitige öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 03.12.2019 bis 02.01.2020
Beschluss der öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	15.12.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	16.01.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 26.01.2021 bis 25.02.2021
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	21.09.2021

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 24.09.2021

Bearbeiter:

Andreas Gorgol / Jana Walter



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