

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Rechtsgrundlagen
4. Bestand
5. Geplante Bebauung
6. Erschließung/Ver- und Entsorgung
7. Auswirkungen der Planung
8. Grünordnung
9. Umwelt
10. Bodengutachten
11. Archäologische Untersuchung
12. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen

II. Bebauungsvorschriften

1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellung der baulichen Anlagen
 - 2.4 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall
 - 2.5 Schutz des Oberbodens
 - 2.6 Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers
 - 2.7 Pflanzung von Bäumen
 - 2.8 Eingrünung des Geländes mit heimischen Sträuchern
 - 2.9 Reduktion von Lichtemissionen
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - 3.1 Entwässerung
 - 3.2 Sicherung von Bodenfunden
 - 3.3 Ausnahmen und Befreiungen
 - 3.4 Ordnungswidrigkeiten

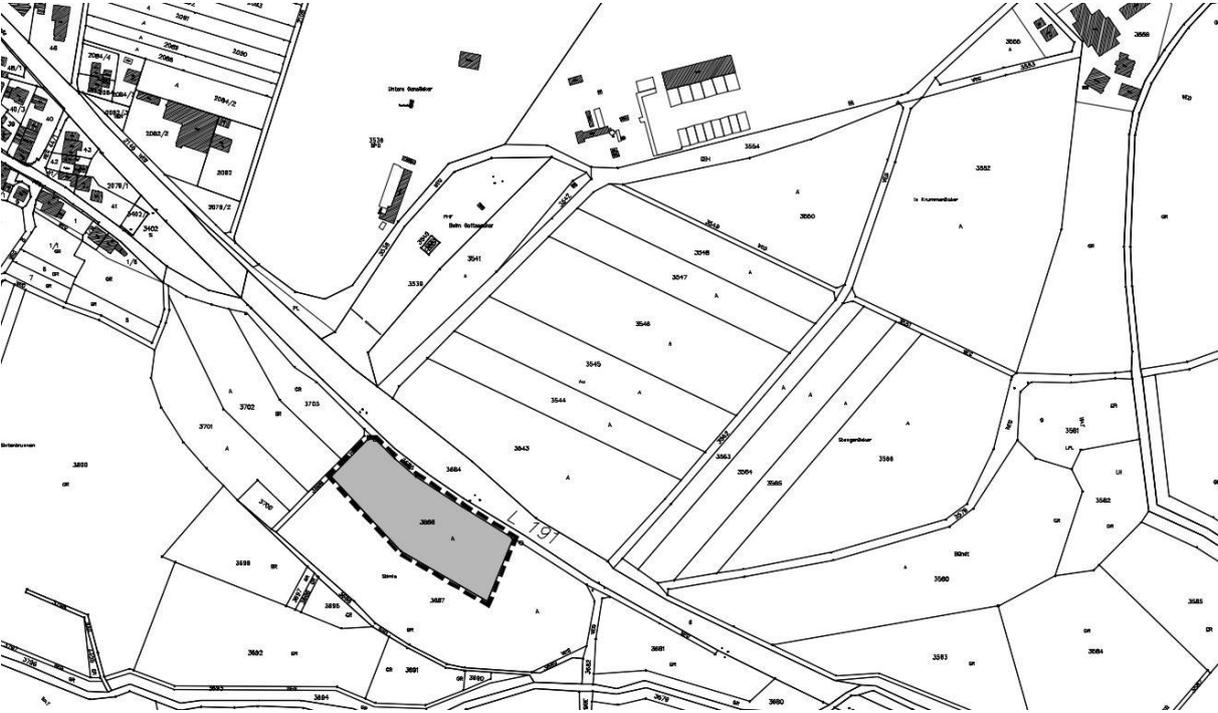
Anlagen:

Bebauungsplan "Sondergebiet Hundeplatz" 21.06.18
Umweltbericht vom 21.06.18 mit
Bestandsplan 21.06.18
Maßnahmenplan 21.06.18
Vorprüfung Natura 2000

Planzeichnung M = 1 : 1.000

Planzeichnung M = 1 : 750

Planzeichnung M = 1 : 750



Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Außenbereich mit einer Entfernung von ca. 250 m in südwestlicher Richtung zur vorhandenen Bebauung des Ortsteils Welschingen. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L 191 Richtung Singen und wird von einem Feldweg im Norden und Westen und von landwirtschaftlichen Flächen im Osten und Süden begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß PlanZV 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 0,73 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

In Welschingen besteht seit September 2015 ein eigenständiger Hundesportverein, der inzwischen 70 Mitglieder aufweist. Der Verein trifft sich regelmäßig zum Training und der Ausbildung der Hunde. Auch in der Nachwuchsförderung ist der Verein sehr aktiv. Für eine strukturelle Vereinsarbeit, das Training und Veranstaltungen im Bereich Hundesport ist ein Trainingsplatz erforderlich. Nachdem verschiedene Standorte auf ihre Eignung hin geprüft wurden, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.05.17 einer Planung auf dem Grundstück Flst Nr. 3686 südlich von Welschingen zugestimmt.

3. Rechtsgrundlagen

Im Flächennutzungsplan, rechtsverbindlich seit 20.07.2006, der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Engen ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan als Deckblattverfahren mit der Ausweisung eines „SO Hundeplatz“ angepasst werden.

4. Bestand

Das Grundstück hat eine Größe von 7.317 m² und liegt im Außenbereich. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt und liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets und des FFH-Gebiets. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Engen.

Alternativenprüfung:

Über gut ein Jahr wurden verschiedene Standorte, sowohl städtische wie private Grundstücke, auf ihre Eignung als Hundeplatz untersucht. Bereits in der Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses am 17.03.16 wurden diese verschiedenen Standorte vorgetragen, aber leider kein geeigneter Standort gefunden. Grund des Ausschlusses der verschiedenen Standorte waren der Aspekt der Größe und Zuschnitt der Grundstücke, des Landschaftsschutzes, der Erschließung oder des Landschaftsschutzgebietes Hegau.

Für eine strukturierte Vereinsarbeit, das Training und Veranstaltungen im Bereich des Hundesport ist ein Trainingsplatz mit Einzäunung und Vereinsgebäude als Besprechungs- und Lagerort erforderlich. Durch die zu erwartenden Emissionen und die Größe des Platzes von 7.000 m² – 10.000 m² kommt nur ein Standort im Außenbereich in Frage.

In der Gemeinderatssitzung am 23.05.17 konnte dann der Zuschlag für das geeignete Grundstück Flst Nr. 3686 Welschingen erteilt werden. Das untersuchte Gelände eignet sich grundsätzlich gut für ein Hunde-Trainingsgelände, da es gut erreichbar ist, negative Auswirkungen auf Mensch und Umwelt sich im Rahmen halten und die Fläche durch die angrenzende Landesstraße, die südlich verlaufende Hochspannungsleitungen und das nahe gelegene Pumpenhäuschen (Lärm-Immission, kleinflächige Versiegelung, optische Beeinträchtigung) vorbelastet ist. Das Landschaftsschutzgebiet beginnt ca. 70 m südlich des Plangebietes. Im Plangebiet befinden sich keine landschaftstypischen Elemente wie Streuobstbäume oder Feldhecken. Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen und das geschützte Biotop liegt ca. 50 m südwestlich des Plangebietes. Der geplante Hundeplatz wird überwiegend als Rasen genutzt, das Vereinsheim, der Parkplatz sowie der Zaun werden zur Landschaft hin eingegrünt. Prägende Sichtbezüge sind nicht betroffen. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Aus den genannten Gründen und nach Prüfung der Umweltbelange ist der Standort Flst Nr. 3686 Welschingen für die Anlage eines Hundeplatzes der geeignetste Standort.

5. Geplante Bebauung

Der gesamte Planbereich wird als „Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hundeplatz“ ausgewiesen. Als bauliche Anlage wird das der Zweckbestimmung unmittelbar dienende Vereinsgebäude zugelassen. Die weiteren Flächen im Plangebiet sind als Parkflächen und Übungsflächen mit Welpenplatz für den Betrieb des Hundesportvereins vorgesehen.

Der Hundesportverein wird ein tägliches Training in der Regel unter der Woche von 17.⁰⁰ Uhr bis 21.⁰⁰ Uhr/22.⁰⁰ Uhr und am Samstag Nachmittags von 14.⁰⁰ Uhr bis 20.⁰⁰ Uhr anbieten. Angedacht ist momentan eventuell auch Sonntag Vormittags bei Bedarf. Es werden in der Regel höchstens bis 4 Veranstaltungen/Jahr durchgeführt. Dies sind momentan 2 Prüfungen mit den Hunden und eine Veranstaltung wird der „Tag des Hundes“ sein. Es könnte auch mal ein Seminar oder Vortrag zum Thema Hund abgehalten werden. Das Vereinsheim gilt ausschließlich für die Mitglieder und wird kein öffentlicher Gaststättenbetrieb. Lediglich bei Veranstaltungen werden Getränke an fremde Personen ausgeschänkt werden. Die Freizeitrichtlinien mit bis 18 Veranstaltungen werden nicht erreicht.

Aufgrund der Nähe zum Ortsteil Welschingen wurde im Vorfeld die Einschätzung eines Schallgutachters eingeholt. Dieser hat bestätigt, dass davon ausgegangen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet, Tageszeit IRW = 55 dB(A), hinreichend sind und sicher eingehalten und unterschritten werden.

Für den Betrieb des Hundeplatzes, vorallem in den Abendstunden in den Wintermonaten, ist eine Flutlichtanlage erforderlich. Um hier den Eingriff in das Landschaftsbild so gering als möglich zu halten und das angrenzende Naturschutz- und FFH-Gebiet mit der Tierwelt nicht zu stören wird Wert auf die Ausrichtung des Lichtstrahles und der Höhe der Anlage sowie Standort der Masten gelegt.

Ebenso muss der Hundeplatz eingezäunt werden damit beim Trainingsbetrieb keine Störung des Umfeldes erfolgt.

Um die Einsehbarkeit vom Platz und auf den Platz so gering als möglich zu halten wird vorgeschrieben, dass vor die Umzäunung eine Heckenstruktur gepflanzt werden muss. Die Höhe der Einfriedung wird über die Örtlichen Bauvorschriften geregelt.

6. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Das Grundstück Flst Nr. 3686 liegt im Außenbereich und kann über die Landesstraße L 191 angefahren werden. Dies wurde mit dem Landratsamt Konstanz, Amt für Straßen und Verkehr, im Scoping am 28.09.17 durchgesprochen und auch bestätigt. Ein Hinweisschild kann im Bereich der Zufahrt von der Landesstraße (L 191) angebracht werden. Eine vorherige Absprache mit dem Landratsamt Konstanz, Amt für Straßen und Verkehr, wird gewährleistet.

Die Entwässerung des Grundstücks wurde mit dem Tiefbauamt der Stadt Engen abgeklärt. Ein Anschluss an den Kanal in der Turmstraße ist möglich. Eine Leitung wird über den Weg Flst Nr. 3699 und entlang der Grundstücke Flst Nr. 3700 und 3800 erfolgen. Die Länge der Leitung wird 395 m betragen.

Die Wasser- und Stromversorgung wird über das nahegelegene Pumphaus erfolgen. Eine vorherige Absprache mit den Stadtwerken Engen GmbH wird gewährleistet.

Der Hundesportverein wird die Kosten für die Verlegung für Wasser- und Stromversorgung wie Entwässerung auf eigene Rechnung tragen.

Der Müllabfuhr-Zweckverband Rielasingen-Worblingen wird den Hundeplatz an den Abfuhrtagen anfahren. Die Müllgefäße müssen auf dem eigenen Grundstück am Abfuhrtag im Bereich des Parkplatzes zur Abholung bereitgestellt werden.

7. Auswirkungen der Planung

Die Überplanung der Fläche mit dem Hundeplatz wird zu Veränderungen führen. Hierdurch sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

1. Teilweise Versiegelung der vorhandenen Grünfläche durch das Vereinsheim
2. Teilweise Versiegelung der vorhandenen Grünfläche durch die Anlage der Parkfläche als Schotterrasen
3. Verlust der vorhandenen Grünfläche für die Landwirtschaft

Die Auswirkungen auf die Natur und die Umweltbelange sind differenziert im Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht mit Bestands- und Maßnahmenplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt als Anlage bei.

8. Grünordnung

Im Baurechtsplan sind Festsetzungen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die vorgegebenen Standorte können variieren.

9. Umwelt

Das Grundstück Flst Nr. 3686, auf welchem der Hundeplatz erstellt werden soll, liegt im Außenbereich. Entsprechend sensibel sind die Flächen. Zur Realisierung des Vorhabens bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Umweltbericht und einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und einer artenschutzrechtlichen Prüfung.

Da die Fläche an das FFH-Gebiet angrenzt erfolgt eine Natura 2000-Vorprüfung, welche als Anlage beigefügt ist.

Das Büro 365 o freiraum + umwelt ist mit der Erarbeitung eines Umweltberichts mit Bestands- und Maßnahmenplan zur Grünordnung beauftragt. Der Umweltbericht wird im laufenden Verfahren fortgeschrieben und die weiteren Maßnahmen werden in die Festsetzungen parallel übernommen.

Die Umweltbericht mit Bestands- und Maßnahmenplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

10. Archäologische Vorbereitungen

Bereits im Scopingtermin im Landratsamt Konstanz am 28.09.17 wurde vom Amt für Archäologie Herr Dr. Hald auf die Fundzonen im Bereich von Welschingen hingewiesen. Auch im Bereich des Friedhofs von Welschingen sind bedeutende Funde entdeckt worden. So könne es sein, dass auch im Bereich des jetzt neu zu erstellenden Hundeplatzes mit Funden gerechnet werden müsse. Kritisch betrachtet werden müssen die Fläche Parkplatz und Vereinsheim. Die restliche Fläche wird als Rasen angelegt und somit gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung für die Archäologie geschützt.

Aufgrund dieser Erkenntnis wurde ein Termin vorort mit Herrn Dr. Hald durchgeführt und die Parkplatzsituation besprochen. Aufgrund der Topografie im Gelände muss der Parkplatz teils aufgefüllt werden, was vom Amt für Archäologie begrüßt wird.

Sobald mit den Arbeiten im Bereich des Parkplatzes und Vereinsheim begonnen wird, wird Herr Dr. Hald informiert werden.

11. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen

11.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hundeplatz“ entsprechend § 11 Abs. 1 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe und Firsthöhe).

Das angestrebte Bauvolumen wird auf diese Weise mit ausreichender Genauigkeit eingegrenzt und festgeschrieben.

11.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe des Vereinsheims wird über Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) in Metern festgelegt. Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe in m ü.NN für das Baufeld im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Höchstgrenze bestimmt. Durch diesen Bezugspunkt lässt sich die zulässige Höhe mit Genauigkeit festsetzen.

II. Bebauungsvorschriften

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I.2808) m. W. vom 29.07.2017
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S.99 Nr. 5) in Kraft getreten am 11.03.2017
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057, Nr. 25) in Kraft getreten am 13.05.2017
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) und Änderung durch Artikel 3G vom 04.05.2017 (BGBl. IS.1057, Nr. 25)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S.612) m. W. vom 01.01.2018

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet „Hundeplatz“ (SO) gem. § 11 BauNVO fest.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Festsetzung der Höhe des Vereinsheims (§ 18 Bau NVO).

Die Wandhöhe (WH) wird auf max. 2,80 m, die Firsthöhe (FH) auf max. 4,30 m festgelegt.

Die Wandhöhe und Firsthöhe sind als Maximalhöhe jeweils festgelegt. Die untere Bezugshöhe ist im Planteil in m.ü.NN. - entsprechend der Angabe im Rechtsplan eingetragen.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO) /überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) /Stellung der baulichen Anlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Es ist ein Vereinsheim ohne Gaststättenbetrieb in offener Bauweise zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt.

2.4 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden bei Errichtung der baulichen Anlagen (siehe § 12 BBodSchG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als sechs Monate ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.

Die Verlegung der Abwasserleitung ist mit leichten Baumaschinen von der angrenzenden Wirtschaftswiese aus vorzunehmen.

2.5 Schutz des Oberbodens (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

2.6 Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Das anfallende unbelastete Dach- und Hofwasser ist großzügig auf dem Grundstück zu versickern. Die Anlage von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers wird empfohlen.

2.7 Pflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf dem Gelände sind insgesamt 9 heimische standortgerechte Hochstämme gemäß Planeintrag zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Abweichung des Standorts von bis zu 2 m ist zulässig. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Es sind die Baumarten der Planzliste I des Umweltberichts zu verwenden (Pflanzqualität mindestens H mB StU 16-18, Straßenbaumqualität).

2.8 Eingrünung des Geländes mit heimischen Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das Plangebiet ist, vor allem zur Landschaft (Südwesten, Osten) mit heimischen Sträuchern einzugrünen (Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste I im Umweltbericht). Hecken mit fremdländischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, sind nicht zulässig.

2.9 Reduktion von Lichtemissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Beleuchtung muss im Plangebiet auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur 3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Eine direkte Abstrahlung in die angrenzende Landschaft, insbesondere die Riedflächen ist zu vermeiden. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten.

Eine Beleuchtung zwischen 22.⁰⁰ Uhr und 5.⁰⁰ Uhr ist nicht zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Entwässerung

Häusliche Abwässer sind direkt dem Mischwasserkanalnetz zuzuleiten.

Das Regenwasser der Dachflächen kann in unterirdischen Tanks gesammelt und z.B. für Bewässerung o.ä. genutzt werden.

Das Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Auf die aufgrund von § 45 b Abs. 3 Satz 3 Wassergesetz Baden-Württemberg erlassene Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 wird verwiesen.

3.2 Sicherung von Bodenfunden

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.3 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Bebauungsvorschriften gilt § 31 BauGB.

3.4 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeitsvorschriften nach § 75 LBO und § 213 BauGB wird hingewiesen.

Engen, 21.06.2018

Bürgermeister:

Planer:

.....
Johannes Moser

.....
Matthias Distler
Stadtbaumeister