



Oberteuringen
Bodenseekreis

Bebauungsplan
„Öhmdwiesen-Süd – Teiländerung der Flst. Nrn. 303/6 und 303/1“

in Oberteuringen – Bitzenhofen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 16.10.2023



GFRÖRER
INGENIEURE

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

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis / Planungsanlass.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	3
3.2 Flächenbilanz.....	3
4. Übergeordnete Planungen.....	3
5. Bestehender Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs.....	4
6. Bauliche Veränderungen / Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	5
6.1 Bauliche Veränderung im Vergleich zu aktuellen Situation.....	5
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	5
6.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	5
7. Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften.....	5
8. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	6
9. Immissionen im Plangebiet durch Gewerbelärm.....	7
10. Anlagen.....	7

1. Planerfordernis / Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Öhmdwiesen-Süd Änderung, 2. Änderung und Erweiterung“ aus dem Jahr 1998 setzt im Bereich der Flst. Nrn. 303/6 und 303/1 ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. In diesem ist die Schaffung von Wohnraum nicht zulässig.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat einem Antrag der Eigentümer stattgegeben, die Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten und durchzuführen. Es soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden, dass es ermöglicht auf dem Flst. Nr. 303/6 Wohnraum zu schaffen und auf dem Flst. Nr. 303/1 die bestehende Wohnraumnutzung in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Teilorts Bitzenhofen. Im Norden grenzt bestehenden Wohnbebauung an. Im Süden und Westen folgen Gewerbeflächen und im Osten grenzt die Kreisstraße K7734 an.

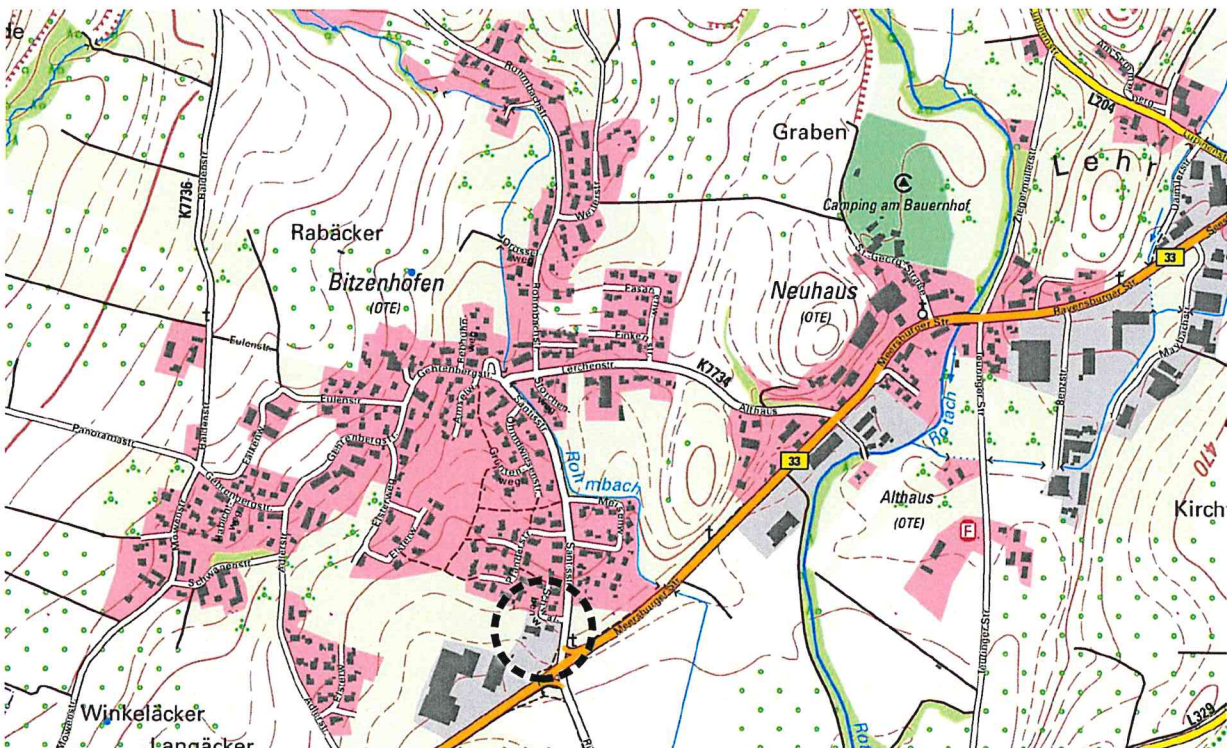


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1.819 qm beinhaltet die Flurstücke 303/1 und 303/6.

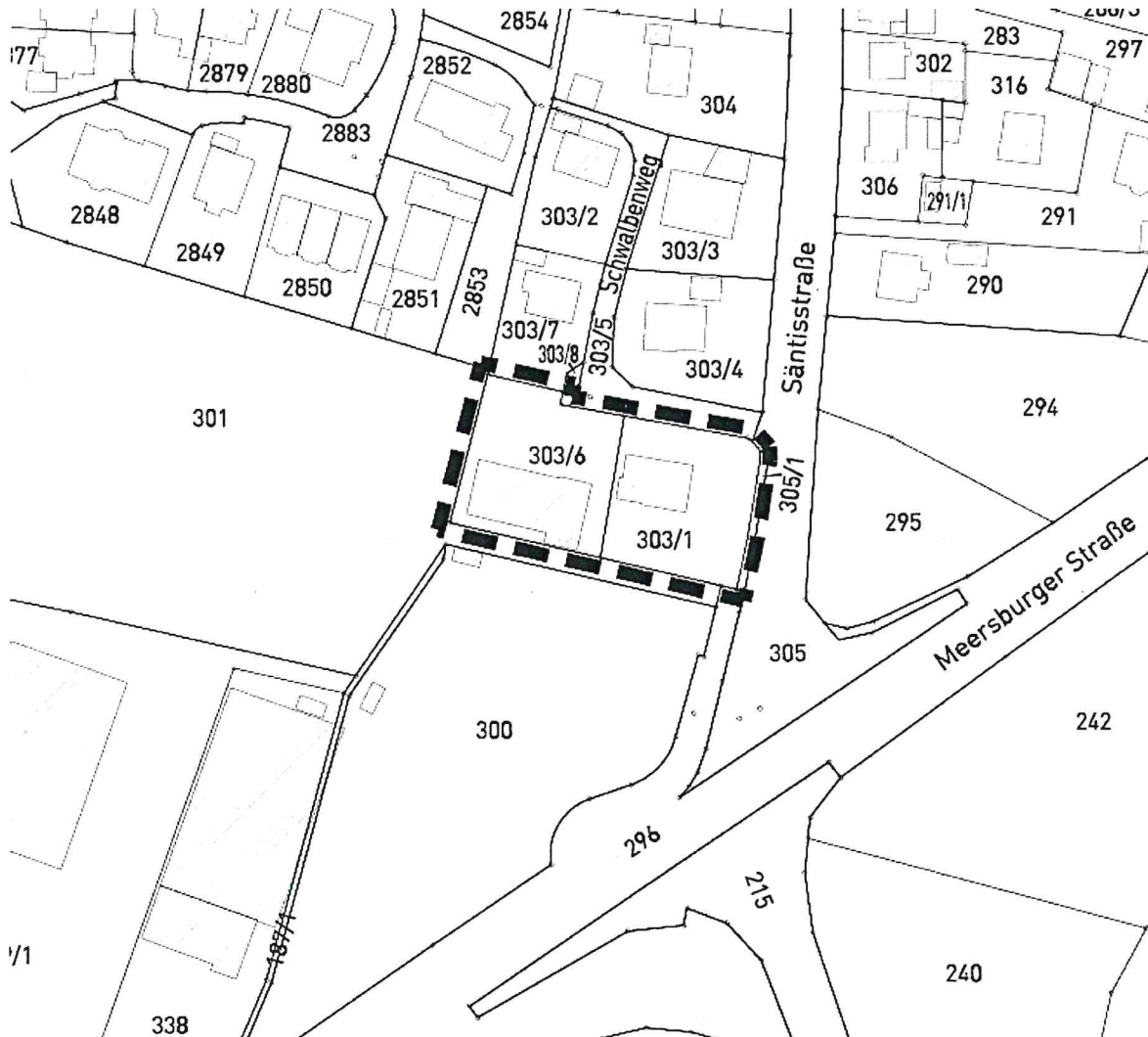


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Öhmdwiesen-Süd – Teiländerung der Flst. Nrn. 303/6 und 303/1“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 1.819 m ²	≅ 100 %
Anteil Mischbaufläche	ca. 1.819 m ²	≅ 100 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,6)		1.091,4 m ²

4. Übergeordnete Planungen

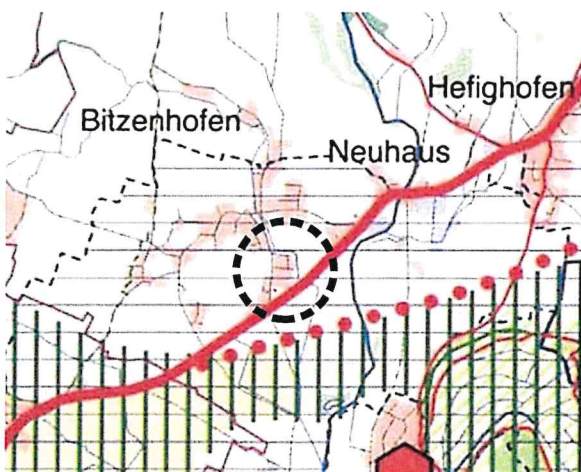


Abb. 4-2: Ausschnitt Regionalplan

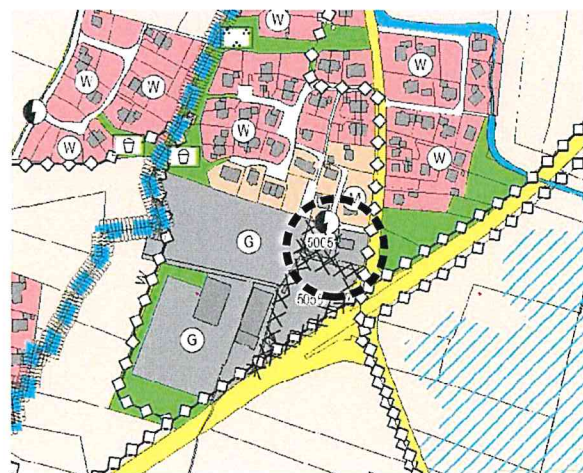


Abb. 4-1: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan wird das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als Gewerbefläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

5. Bestehender Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Öhmdwiesen Süd, 2. Änderung und Erweiterung“ vom 28.05.1998 wird in einem Teilbereich von 1.819 m² überplant.

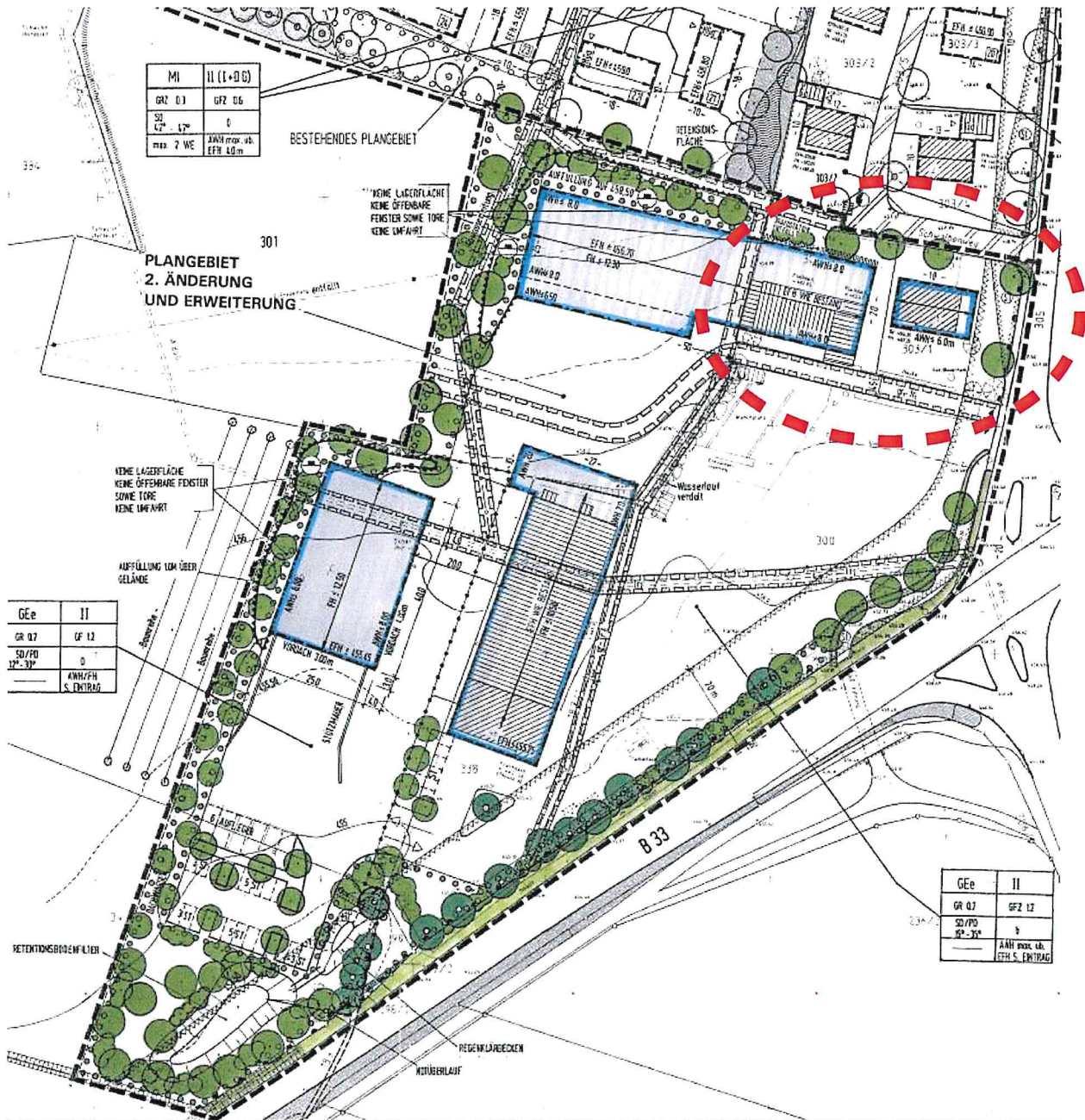


Abb. 5-1: Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Kennzeichnung Änderungsbereich (rot gestrichelt)

6. Bauliche Veränderungen / Erschließung / Ver- und Entsorgung

6.1 Bauliche Veränderung im Vergleich zu aktuellen Situation

Geplant ist der Abriss des bestehenden Gebäudes auf dem Flurstück Nr. 303/6 und ein Neubau einer Lagerhalle mit Büro und 7 Wohnungen.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert.

6.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser bleibt unverändert.

7. Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften

Die planungsrechtlichen Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften entsprechen weitestgehend dem rechtskräftigen Plan „Öhmdwiesen Süd, 2. Änderung und Erweiterung“. **Angepasst bzw. geändert werden im Vergleich zu diesem Plan im Wesentlichen nur:**

Art der Nutzung	Mischgebiet statt eingeschränktem Gewerbegebiet
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,6 statt 0,7
Zulässige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none">• Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben• Ausschluss von Gartenbaubetrieben• Ausschluss von Tankstellen
Grünfestsetzungen	Anpassung der Grünfestsetzungen an die aktuellen Gegebenheiten unter Beibehaltung der grundsätzlich bereits getroffenen Festsetzungen
Artenschutzbedingte Festsetzungen	Einfügung einer Festsetzung in Bezug auf Gebäudeabrisse und der ggf. vorhandenen Betroffenheit von Fledermäusen
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">• Verzicht auf Festsetzung zu Antennen• Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit• Zulässigkeit von 7 Wohneinheiten• Ergänzung Flachdach als zulässige Dachform• Verzicht auf Regelungen zu Flächen für Nebenanlagen• Zulässigkeit der Überschreitung der Wandhöhe für zurückversetzte Attikageschosse

Darüber hinaus wurden die Festsetzungen punktuell lediglich redaktionell angepasst, weitergehende substantielle Änderungen wurden nicht vorgenommen .

8. Umwelt- und Artenschutzbelange

Zur Abschätzung des Habitatpotenzials und artenschutzrechtlich relevanter Aspekte des Plangebietes wurde am 09.12.2022 eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Das in die Siedlung eingebundene Plangebiet ist von menschlicher Nutzung geprägt und umfasst neben Bestandsgebäuden einen Ziergarten und gepflasterte / asphaltierte Park- und Abstellflächen. Alle Gebäude befanden sich zum Zeitpunkt der Begehung in Nutzung. Auf dem Flurstück 303/1 (Wohngebäude und Ziergarten) ist kein Eingriff geplant. Auf dem Flurstück 303/6 befindet sich eine Lagerhalle mit angeschlossenem Wohnbau. Südlich der Lagerhalle schließt sich ein schmaler und auf das Niveau der Halle angehobener schmaler Streifen mit grasreichem Bewuchs an. Die Flächen nördlich des Gebäudes sind gepflastert beziehungsweise vollständig versiegelt und werden als Park- und Abstellplatz genutzt. Habitatpotenziale für Planungsrelevante Arten aus den Gruppen der Vögel, Reptilien, Amphibien, Wirbellosen, Farn- und Gefäßpflanzen sind nicht gegeben. Ein umlaufendes Attikablech sowie Spalten in Rollladenkästen können jedoch der lokalen Fledermausfauna als Quartier dienen.



Abb. 8-1: Bestandsgebäude auf dem Flurstück 303/6 mit umlaufenden Attikablech

Da durch einen Abriss des Gebäudebestandes potenzielle als Taghangplatz und Quartier für Fledermäuse geeignete Strukturen verloren gehen, ist deren Verlust durch noch festzulegende geeignete Maßnahmen in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs auszugleichen. Diese Maßnahme ist vor Beginn der Bautätigkeiten als CEF-Maßnahme funktional zu realisieren.

Zum Schutz von Fledermäusen sind Gebäudeabrisse nur außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen (nicht im Zeitraum vom 01.März bis 31.Oktober) zulässig. Eine Quartiernutzung des Gebäudealtbestandes durch Fledermäuse ist unmittelbar vor Abbruch durch eine Begehung eines Fachgutachters zu prüfen.

Weitere Betroffenheiten planungsrelevanter Arten oder Schutzgüter liegen durch die Bebauungsplanänderung nicht vor.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung oben genannter Maßnahmen ein Verstoß gegen §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

9. Immissionen im Plangebiet durch Gewerbelärm

Durch die geplante Umwandlung des eingeschränkten Gewerbegebiets in ein Mischgebiet erhöht sich das immissionsschutzrechtliche Schutzniveau des Plangebiets gegenüber dem einwirkenden Lärm der umliegenden Gewerbebetriebe, sodass es im vorliegenden Fall zu einem Heranrücken der Wohnbebauung an die bestehenden Gewerbebetriebe kommt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nun ermittelt worden ob die heranrückende Wohnbebauung aufgrund von möglichen Überschreitungen der zulässigen Orientierungs- bzw. Richtwerte im Plangebiet durch die bestehenden Gewerbebetriebe im Süden sowie der noch möglichen Gewerbebetriebe im Westen als rücksichtslos einzustufen ist. Die Ergebnisse der Untersuchung vom 13.10.2023 der Gfrörer Ingenieure zeigen, dass es weder im Regelbetrieb, noch im Rahmen von seltenen Ereignissen nach Ziffer 7.2 der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet kommt.

Es lässt sich somit feststellen, dass die Überplanung des bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiets hin zu einem Mischgebiet keine Lärmkonflikte verursacht, da die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen der umliegenden Gewerbeflächen hier keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm hervorrufen.

Die Details der Ermittlung und Bewertung des einwirkenden Gewerbelärms sind der schalltechnischen Untersuchung in den Anlagen zu entnehmen.

10. Anlagen

Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan „Öhmdwiesen Süd - Teiländerung Flst. Nrn. 303/6 und 303/1“, Gfrörer Ingenieure, 13.10.2023

Fassung:

Fassung vom 16.10.2023

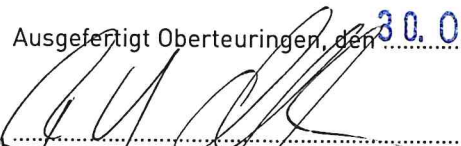
Bearbeiter:

Axel Philipp

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Oberteuringen, den 30. Okt. 2023



Ralf Meßmer (Bürgermeister)