



Oberteuringen
Bodenseekreis

Bebauungsplan
„Schweizer Mühle – Teiländerung der Flst. Nrn. 680, 672, 675 und 676“

in Oberteuringen – Neuhaus

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

07.06.2023



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.....	4
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	4
3.2 Flächenbilanz.....	5
4. Übergeordnete Planungen.....	5
5. Bestehender Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs.....	6
6. Überschwemmungsbereiche.....	8
7. FFH-Gebiet.....	9
8. Bauliche Veränderungen / Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	10
8.1 Bauliche Veränderung im Vergleich zu aktuellen Situation.....	10
8.2 Verkehrliche Erschließung.....	10
8.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	10
9. Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften.....	10
10. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	11

1. Planerfordernis / Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schweizer Mühle“ aus dem Jahr 1982 setzt in dem Bereich des Flst. Nr. 680 den Gebietscharakter Gewerbegebiet fest. In diesem ist die Schaffung einer Ferienwohnung nicht zulässig. Aus diesem Grund beantragen die Eigentümer die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, dass für das Flst. Nr. 680 der Gebietscharakter Mischgebiet festgesetzt wird und somit die Realisierung einer Ferienwohnung möglich wird.

Für die Flst. Nrn. 672 und 675 wurde im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes darüber hinaus eine Verschmelzung des Baufensters beider Grundstücke beantragt. Grund dafür ist eine geplante Lagerhalle für den bestehenden Betrieb, weshalb weiterhin eine Änderung der Nutzung von Mischbau in Gewerbefläche erfolgt.

Die geplante Bebauungsplanänderung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und entspricht der bereits vorhandenen Art der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Neuhaus. Im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen mit einem Campingplatz an. Im Osten, Süden und Westen schließen Gewerbe- und Wohnbauflächen an.

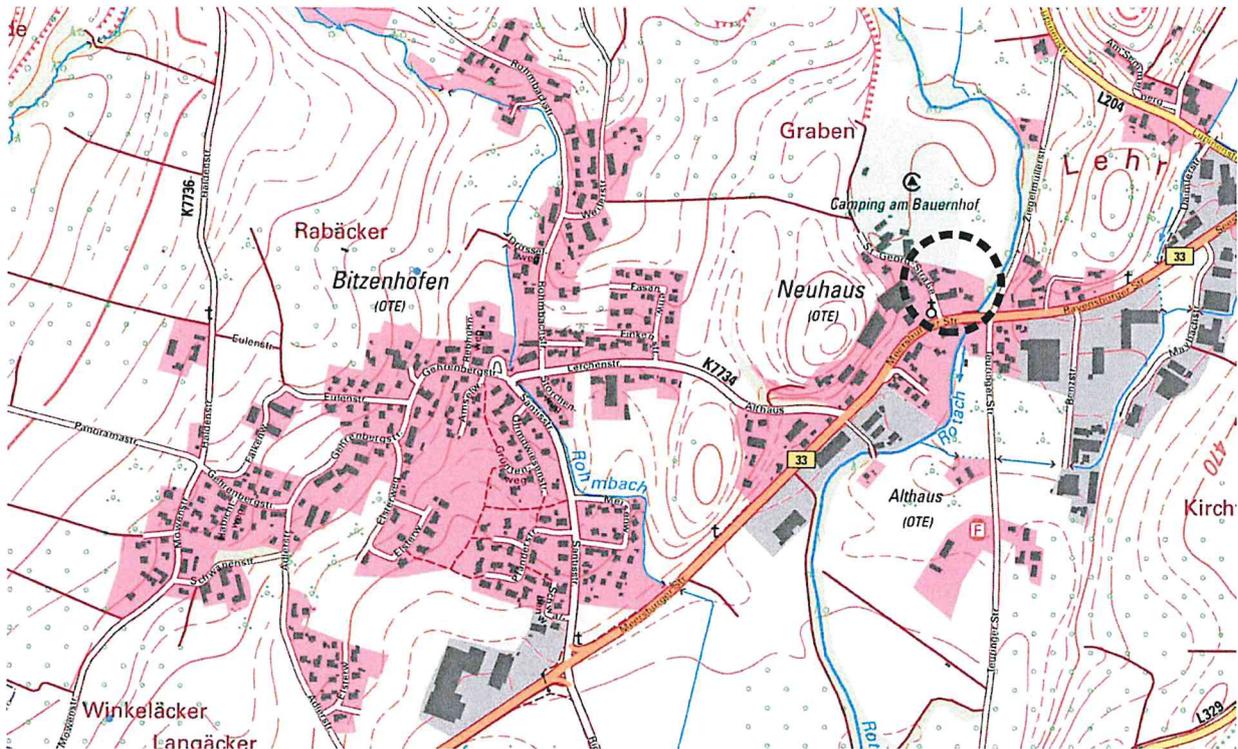


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 5.176 m² beinhaltet die Flurstücke Nr. 672, 675, 676 und 680.

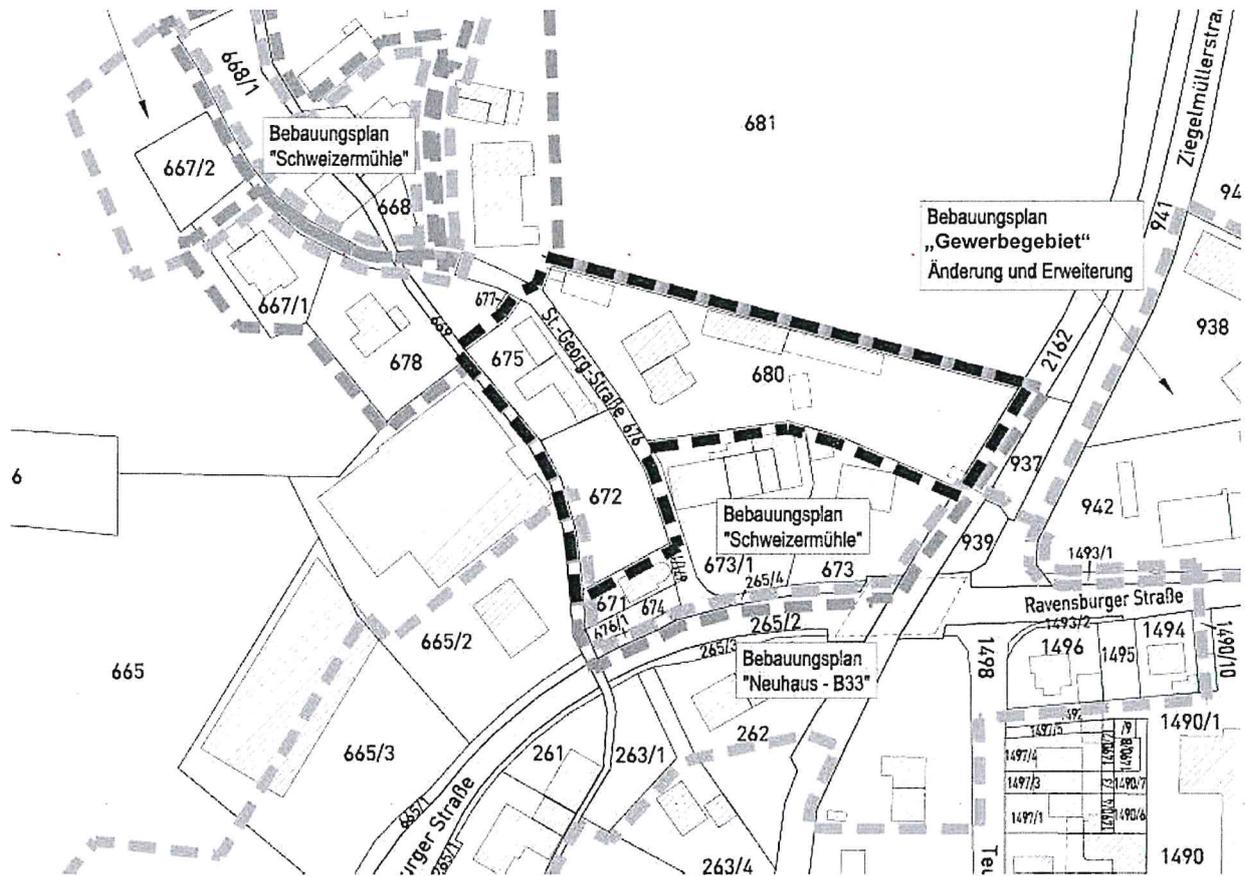


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schweizer Mühle – Teiländerung der Flst. Nrn. 680, 672, 675 und 676“
[schwarz gestrichelt]

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.

Das beschleunigte Verfahren ist möglich, da

- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (Beeinträchtigungen für das angrenzende FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da die Bebauungsplanänderung – im Vergleich zum aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Schweizermühle“ – keinerlei weitergehende Eingriffe zulässt. Im Gegenteil, die vorhandenen Grünstrukturen im FFH-Gebiet – aber auch die westlich davon – werden durch eine Pflanzeerhaltungsfestsetzung bauplanungsrechtlich geschützt, so dass jeglicher Eingriff verboten ist und die Grünstrukturen dauerhaft erhalten bleibt) und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 5.176 m ²	≅ 100 %
Anteil Verkehrsflächen	ca. 308 m ²	≅ 6,0 %
Anteil Grünflächen	ca. 871 m ²	≅ 16,8 %
Anteil Mischbaufläche	ca. 3.998 m ²	≅ 77,2 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4)		1.599 m ²

4. Übergeordnete Planungen

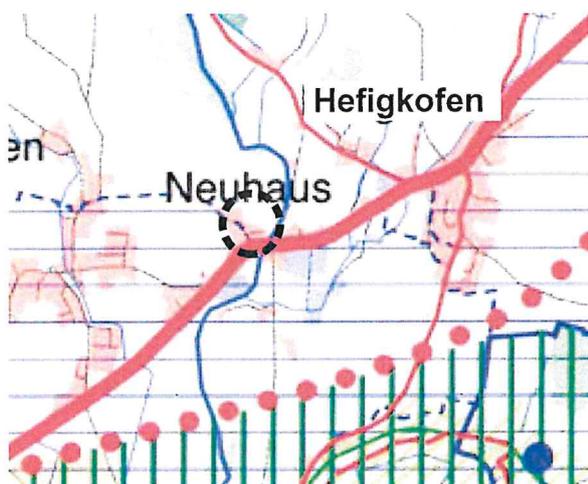


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

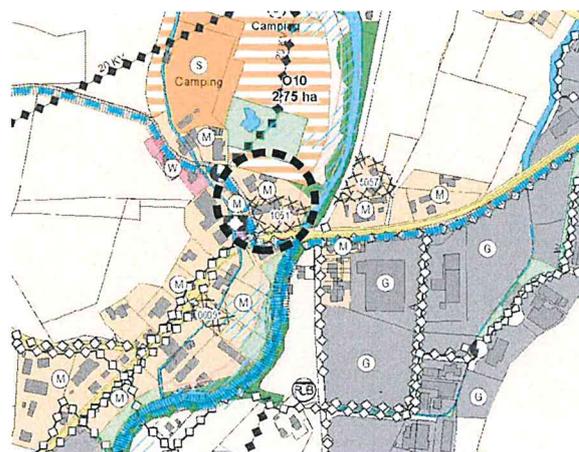


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan wird das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen. Im gültigen Flächennutzungsplan wird die Fläche als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Die Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestehender Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schweizer Mühle“ wird in einem Teilbereich von 5.176 m² überplant.

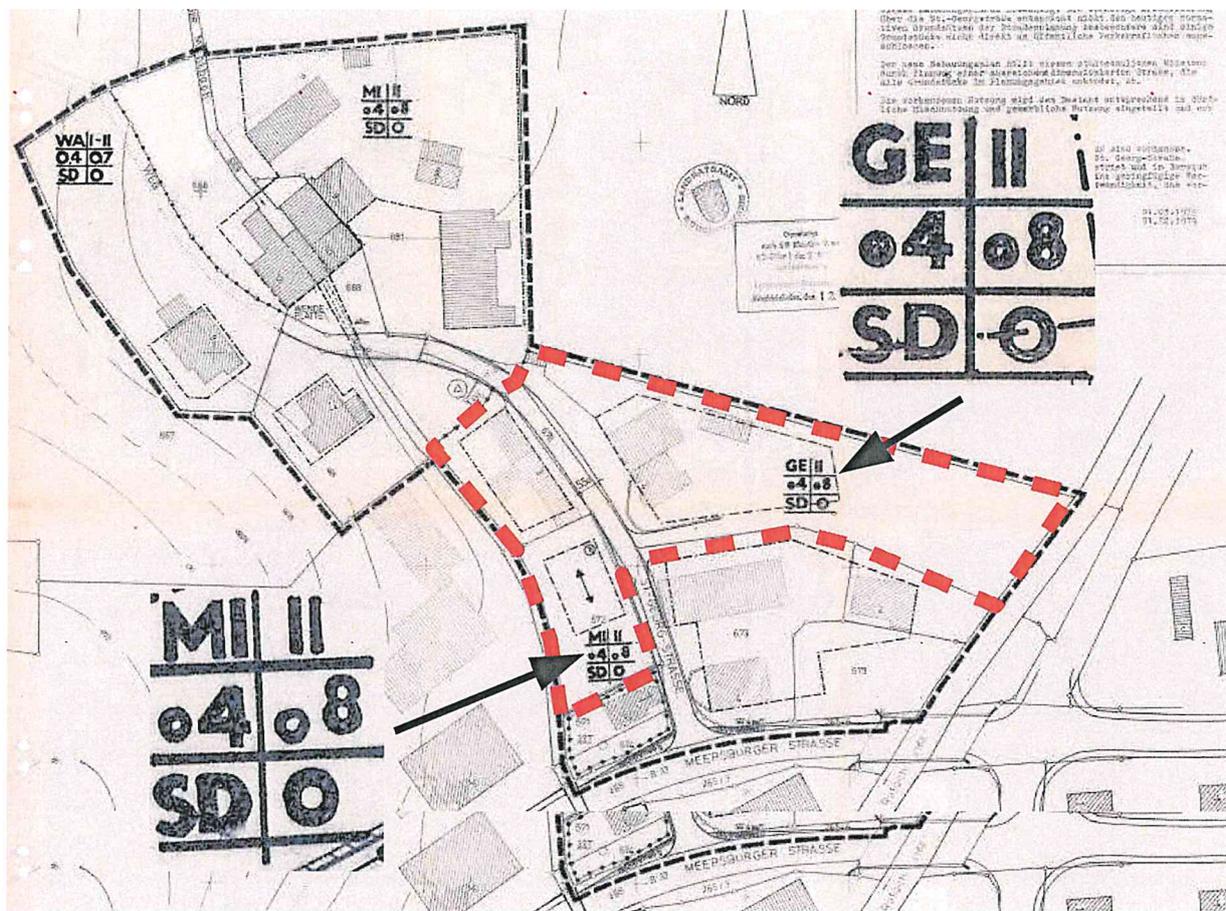


Abb. 5-1: Rechtskräftiger Bebauungsplan (Planausschnitt)

6. Überschwemmungsbereiche

Innerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück Nr. 680 befinden sich HQ100-Flächen. Durch den Bebauungsplan wird für das Flurstück Nr. 680 jedoch nur die Art der baulichen Nutzung des aktuell geltenden Baurechts geändert, weitere Änderungen sind nicht vorgesehen.

Somit entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine weitergehenden Konflikte in Bezug auf das Überschwemmungsgebiet, die nicht bereits durch den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Schweizer Mühle“ vorhanden wären.

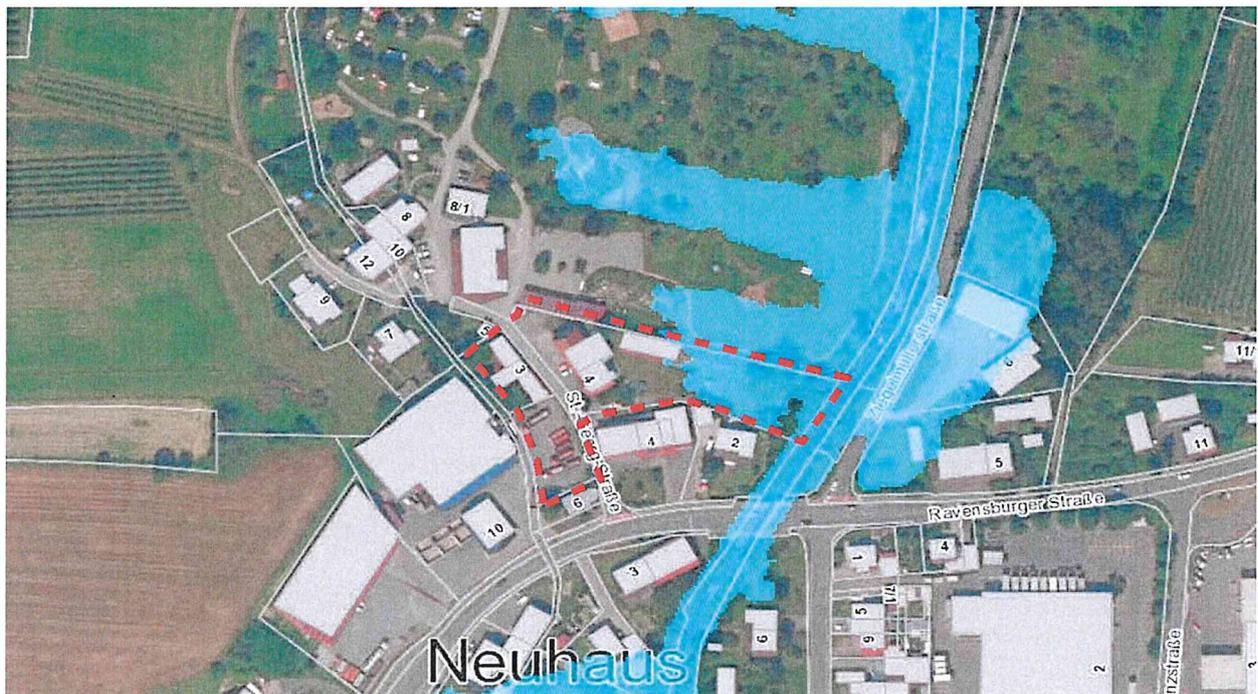


Abb. 6-1: Ausschnitt LUBW Kartendienst: Überschwemmungsgebiete vom 12/2022 mit Kennzeichnung Plangebiet (rot gestrichelt)

Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten und nur mit einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG möglich.

7. FFH-Gebiet

Im Osten des Plangebiets bzw. angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein FFH-Gebiet. In dieses wird durch die Planänderung nicht eingegriffen.

Somit entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine weitergehenden Beeinträchtigungen in Bezug auf das FFH-Gebiet, die nicht bereits durch den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Schweizermühle“ vorhanden wären. Im Gegenteil, die vorhandenen Grünstrukturen im FFH-Gebiet – aber auch die westlich davon – werden durch eine Pflanzehaltungsfestsetzung bauplanungsrechtlich geschützt, so dass jeglicher Eingriff verboten ist und die Grünstrukturen dauerhaft erhalten bleibt.



Abb. 7-1: Ausschnitt LUBW Kartendienst; FFH-Gebiete vom 12/2022 mit Kennzeichnung Plangebiet (rot gestrichelt)

8. Bauliche Veränderungen / Erschließung / Ver- und Entsorgung

8.1 Bauliche Veränderung im Vergleich zu aktuellen Situation

Geplant ist es das bestehende Gebäude auf dem Flurstück Nr. 680 zu sanieren und in eine Ferienwohnung umzuwandeln. Daher wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Zudem ist geplant in Zukunft auf den Flurstücken 672 und 675 eine Lagerhalle zu errichten, weshalb eine Verschmelzung der Baufenster notwendig ist. Weiterhin wird in diesem Bereich auch die Art der Nutzung von einem Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet geändert, um diese Nutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

8.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert.

8.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser bleibt unverändert.

9. Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften

Die planungsrechtlichen Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften entsprechen weitestgehend dem rechtskräftigen Plan „Schweizermühle“. **Angepasst bzw. geändert werden im Vgl zu d. Plan im Wesentlichen nur:**

Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Flst. 680: Mischgebiet statt Gewerbegebiet Flst. 672 und 675: Eingeschränktes Gewerbegebiet statt Mischgebiet
Grünfestsetzungen	Flst. 680: Festsetzung einer Grünfläche mit Pflanzeerhaltungsbindung statt einer Gewerbefläche im Osten des Flurstücks
Überbaubare Grundstücksfläche	Flst. 672 und 675: Verschmelzung der beiden Baufenster zu einem Baufenster
Vollgeschosse und Wandhöhe	Flst. 672 und 675: Verzicht auf Festsetzung von Vollgeschossen auf Grund der Gewerbegebietsfestsetzung; stattdessen Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 9,0 m, welche der bisherigen Festsetzungen von 2 Vollgeschossen in Mischgebieten entspricht.
Von Bebauung freizuhaltende Flächen	Flst. 672: Festsetzung einer Fläche die nicht bebaut werden darf zum „Schutz“ der dort befindlichen Kapelle
Firstrichtungen	Flst. 672: Verzicht auf Festsetzung einer Firstrichtung
Artenschutzbedingte Festsetzungen	Einfügung einer Festsetzung in Bez. auf Gebäudeabrisse / Rodungen
Hinweise und Empfehlungen	Hinzufügung von bisher nicht enthaltenen Hinweisen

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

10. 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. So umfasst das Flurstück 680 Neben einem bestehenden Gebäude einen Nutz- und Ziergarten. Ein Eingriff in den Großbaumbestand dieses Flurstücks ist nicht geplant, es wird lediglich die bauliche Nutzung geändert. Auf Flurstück 675 befindet sich ein Altbau (Wohn- und Wirtschaftsgebäude eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs), Stallungen und Auslauf einer Hühnerhaltung und ein verwilderter Hausgarten mit hauptsächlich aus Haselsträuchern bestehendem Gehölzbewuchs. Ein nicht gepflegter Obstbaum ohne Spalten- oder Höhlenstrukturen befindet sich im südlichen Gartenanteil.



Abb. 10-1: Flurstück 675 Übersicht Gebäudebestand und Gartenbereich mit Hühnerhaltung

Das südlich angrenzende Flurstück 672 wird als Park- und Lagerfläche genutzt und ist vollständig geschottert.

Dieses Umfeld bietet Lebensraum für an den Siedlungsraum angepasste, störungstolerante, zweibrütende Vogelarten. Weitere planungsrelevante Arten aus den Gruppen der Reptilien, Amphibien,



Abb. 10-2: Flurstück 672 geschotterte Park- und Lagerflächen

Wirbellosen, Farn- und Gefäßpflanzen sind aufgrund der Habitateigenschaften des Eingriffsbereichs (Flurstücke 672 und 675, Zusammenführung des Baufensters und Errichtung einer Lagerhalle) nicht zu erwarten. Das Gebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs dagegen, weist ein hohes Quartier- und Habitat-

potenzial für Gebäudebrüter und Fledermäuse auf. Die Bauweise und der fortschreitende Verfall führt zu zahlreichen Spalten, Höhlungen und einer nicht auszuschließenden Nutzung des Dachbereichs

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

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabriss ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Sofern Abrisse von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen geplant sind, so sind diese zu einem geeigneten Zeitpunkt im Frühsommer von einem Fachgutachter auf mögliche Quartiere von Fledermäusen und Vögeln zu überprüfen. Da durch 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 Maßnahmen sind vor Beginn der Bautätigkeiten als CEF-Maßnahmen funktional zu realisieren.
- Eine Quartiernutzung des Gebäudealtbestandes durch Fledermäuse ist unmittelbar zu einem geeigneten Zeitpunkt im Frühsommer durch eine Begehung eines Fachgutachters zu prüfen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 07.06.2023

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 **26. Juli 2023**

.....


Ralf Meißner (Bürgermeister)