

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Die nächste öffentliche Sitzung des Gemeinderates findet am **Dienstag, 26. September 2023**, um 19:00 Uhr, im **Bürgersaal des Rathauses Öhningen, Klosterplatz 1** statt.

Tagesordnung:

1. Fragemöglichkeit der Bürgerinnen und Bürger
2. Haus der Vereine in Öhningen
Beratung und Beschlussfassung zum Entwurf des geplanten Gebäudes
3. Beratung und Beschlussfassung zu vorliegenden Bauanträgen und Bauvoranfragen
 - 3.1. Hintere Ledergasse 3, Flst.-Nr. 72, Öhningen
Neubau von 4 Gaupen UMBENENNEN
 - 3.2. Im Oberdorf 5, Flst.-Nr. 942, Wangen
Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung & Doppelgarage
4. Bebauungsplan "Bruderhof" in Schienen; 2. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB -Teilaufhebung
 - a. Treffen der Abwägungsentscheidungen über die Ergebnisse der Offenlage
 - b. Satzungsbeschluss
5. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen
6. Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

Die vorstehende Veröffentlichung wurde durch Bereitstellung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Öhningen www.oehningen.de rechtzeitig bekannt gemacht. Die Sitzungsunterlagen stehen dort ebenfalls zur Verfügung

Öhningen, 22.09.2023

gez. Andreas Schmid, Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 880.29	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 115/2023

Betreff:

Haus der Vereine in Öhningen

Beratung und Beschlussfassung zum Entwurf des geplanten Gebäudes

Beratungsfolge:

Gemeinderat

Datum:

26.09.2023

TOP:

2.

Status:

öffentlich

Beratungszweck:

Beschlussfassung

Sachverhalt:

Nachdem der Gemeinderat sich am 25.07.2023 final auf den Standort südwestlich des Schulgebäudes festgelegt hatte, konnten sich die Architekten über die letzten Wochen intensiv mit der Vorplanung befassen. Grundlagen dieser Planungsüberlegungen waren das benötigte Raumprogramm sowie der vorgegebene Finanzrahmen. Zu beachten war selbstverständlich auch die sensible Situation zwischen Schule und Sportplätzen.

Die sich hieraus ergebenden Überlegungen sollen nunmehr im Gemeinderat vorgestellt werden. Es werden 2 Varianten vorgestellt. Beide Varianten können das von den Vereinen gewünschte Raumprogramm abbilden. Es handelt sich in beiden Fällen um 1-geschossige Flachdachbauten mit einem ausgebauten Hanggeschoss in welchem im Wesentlichen die Funktionsräume für die Sportplätze (Umkleiden, Sanitäranlagen, Lagerraum usw.) untergebracht sind. Im Erdgeschoss sollen die übrigen Räume verortet werden (Vereinsheim, temporärer Besprechungsraum, Probenraum, WC-Anlagen usw.). Beide Entwürfe lassen erkennen, dass die Architekten von dem Ziel geleitet wurden, ein städtebaulich möglichst gut vertretbares Gebäude zu entwerfen.

Im Rahmen einer gemeinsamen Besprechung wurden die Grundrisse der gewünschten Raumprogramme mit den Vereinen (wobei die Schule als Gast teilgenommen hat) vorbesprochen, um zu prüfen, ob die Überlegungen der Architekten sich auch mit den Anforderungen der Nutzer decken. Hierbei wurde deutlich, dass die Vereine, wie im Übrigen auch die Verwaltung, die Planung für sehr gelungen erachten. Während die leicht präferierte Variante 1 A einen rechteckigen Baukörper beinhaltet, stellt sich die Variante 1 B eher in L-Form dar. Die Architekten werden die beiden Varianten vorstellen.

Der Gemeinderat wird gebeten, zu entscheiden, ob und wenn ja, welcher Entwurf weiter verfolgt werden soll. Der weiter zu verfolgende Entwurf wird dann in den kommenden Wochen zusammen mit den Fachplanern und der Gemeinde weiter präzisiert, so dass eine Baueingabe im Dezember 2023 realistisch erscheint.

Berichtet wird, dass nach der Beauftragung durch den Rat in der Sitzung vom 12.09.2023 die Freiflächenplanung bereits die Arbeit aufgenommen hat.

Beschlussvorschlag:

Raum für Notizen:

HDV - Haus der Vereine Öhningen

Vorentwurf

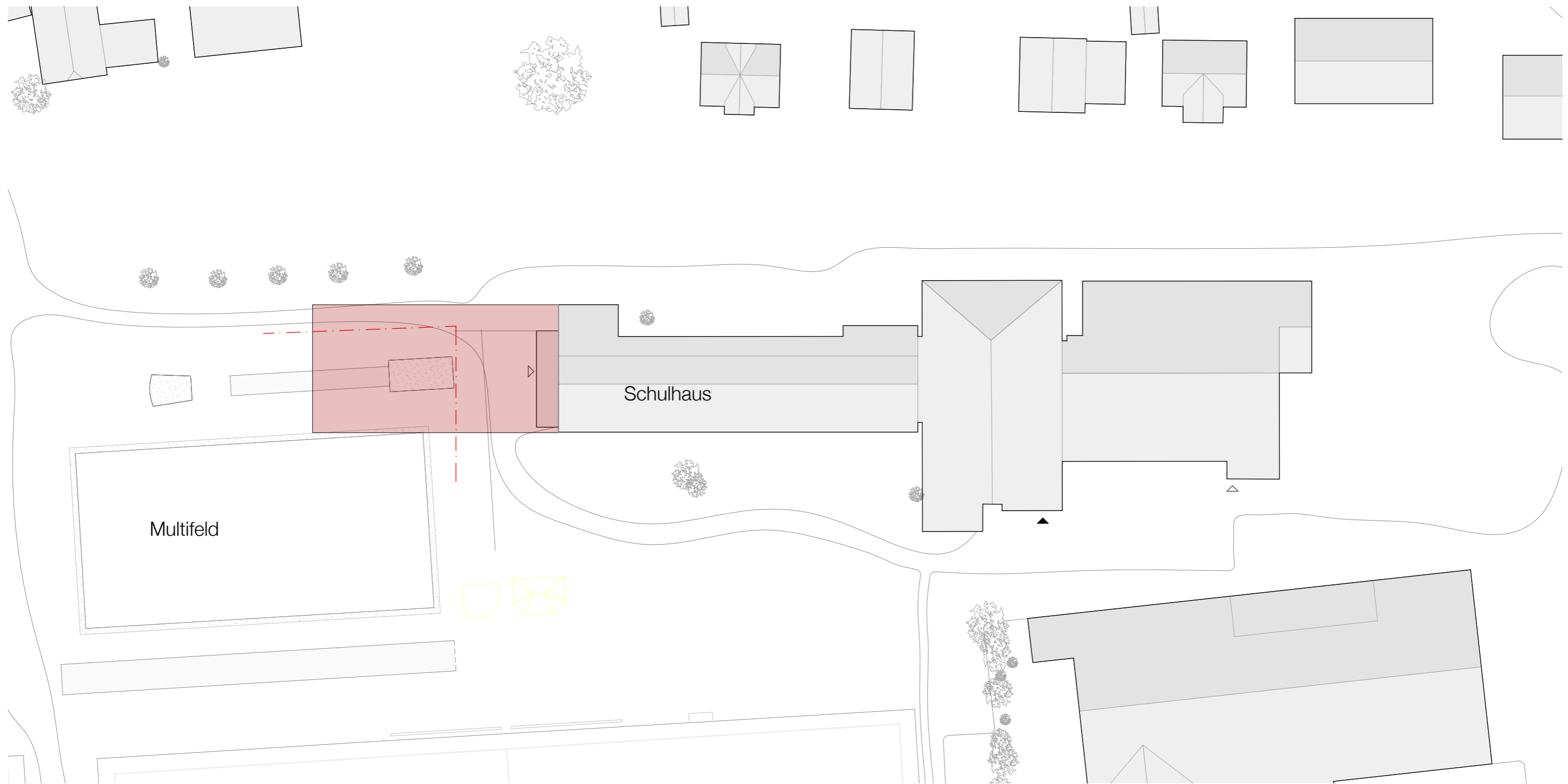
26.09.2023



Situation vor Ort

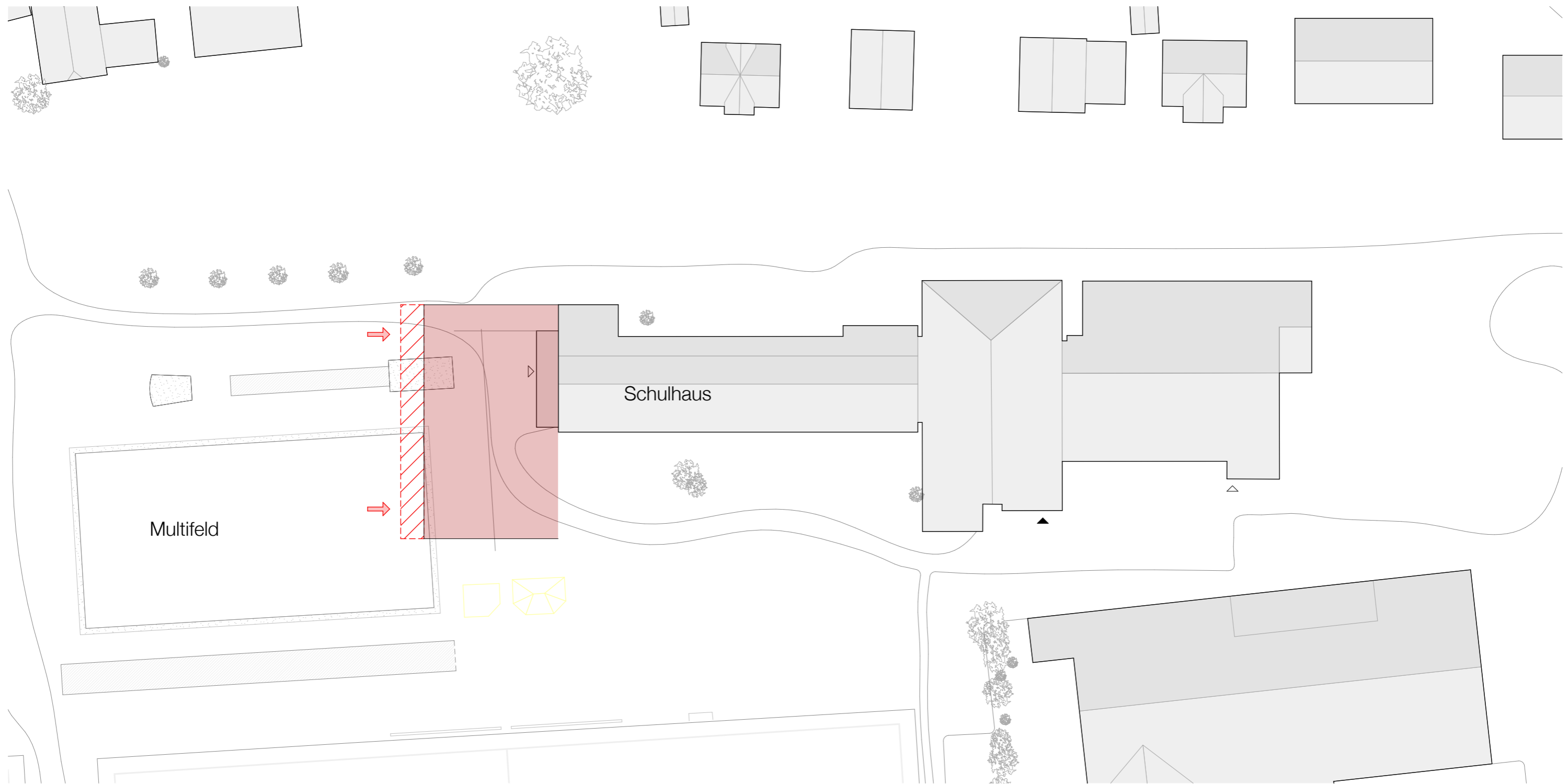


Städtebau - Entwicklung A



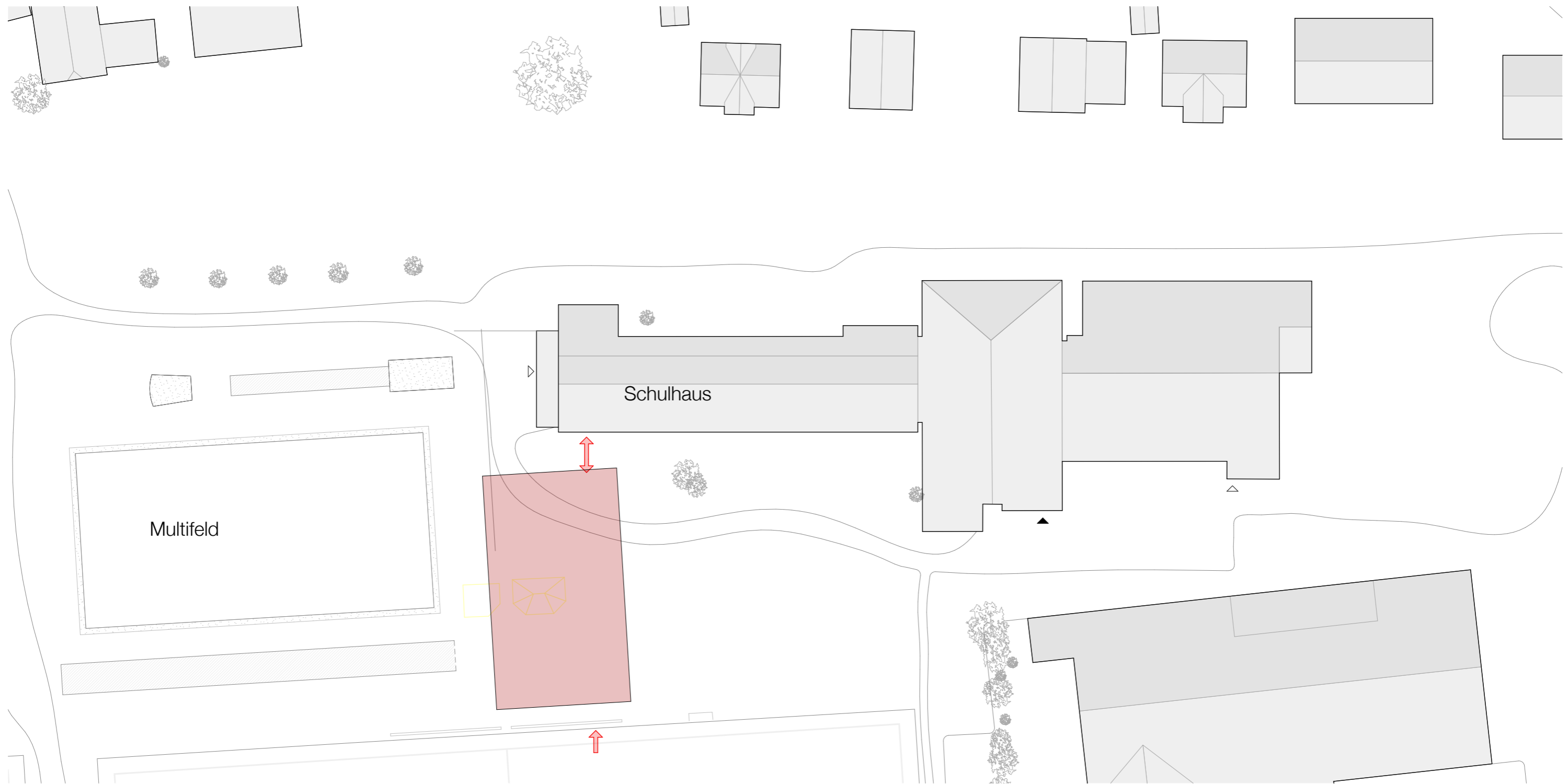
- direktes Weiterbauen nicht möglich ohne große Anpassungen von Sportanlage und Eingangssituation
- Aufwand Brandschutz zum Bestand
- massive Überschreitung der Grundstücksgrenze

Städtebau - Entwicklung B



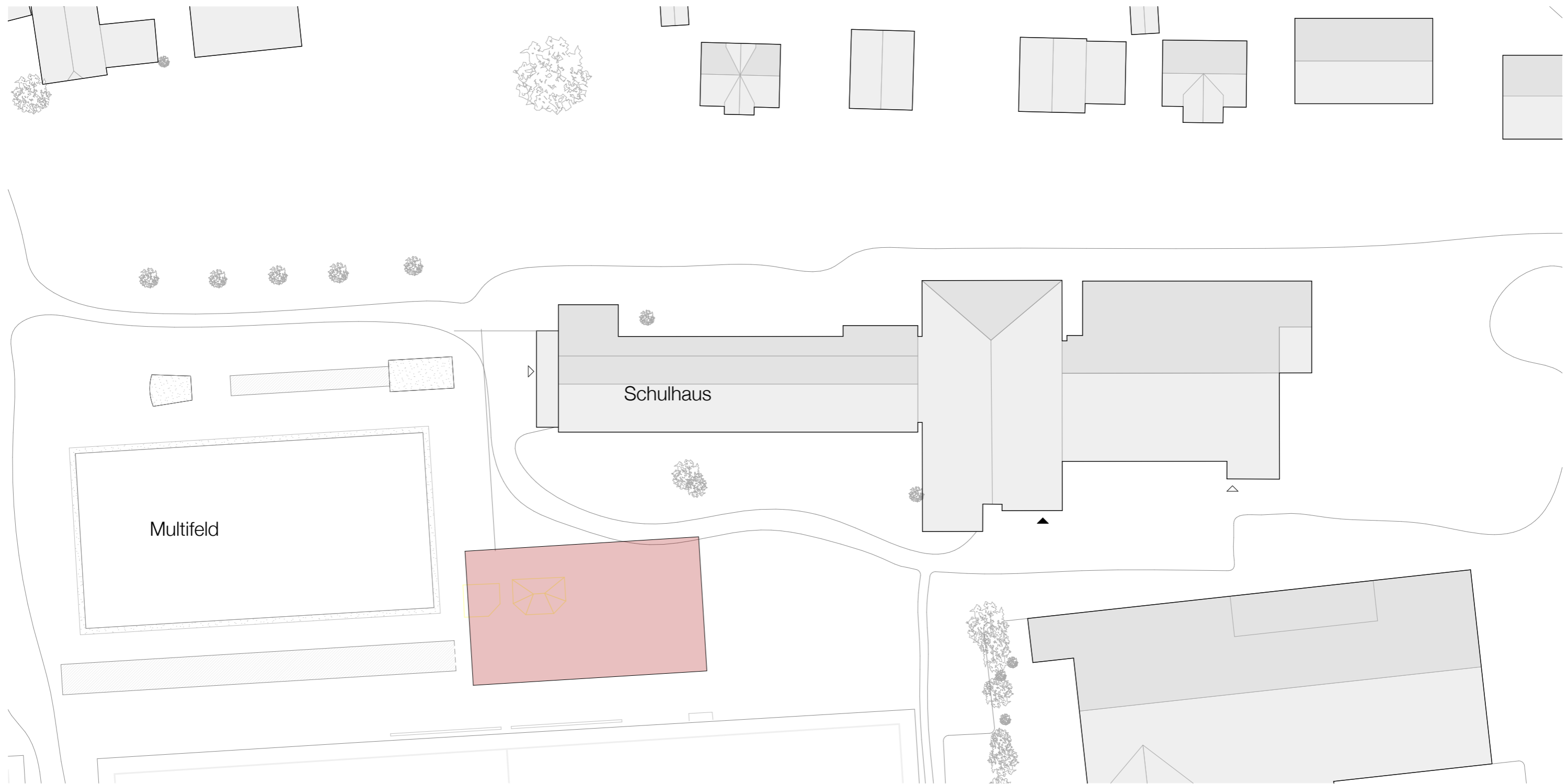
- direktes Weiterbauen nicht möglich ohne große Anpassungen von Sportanlage und Eingangssituation
- Aufwand Brandschutz zum Bestand
- massive Überschreitung der Grundstücksgrenze

Städtebau - Entwicklung B 2



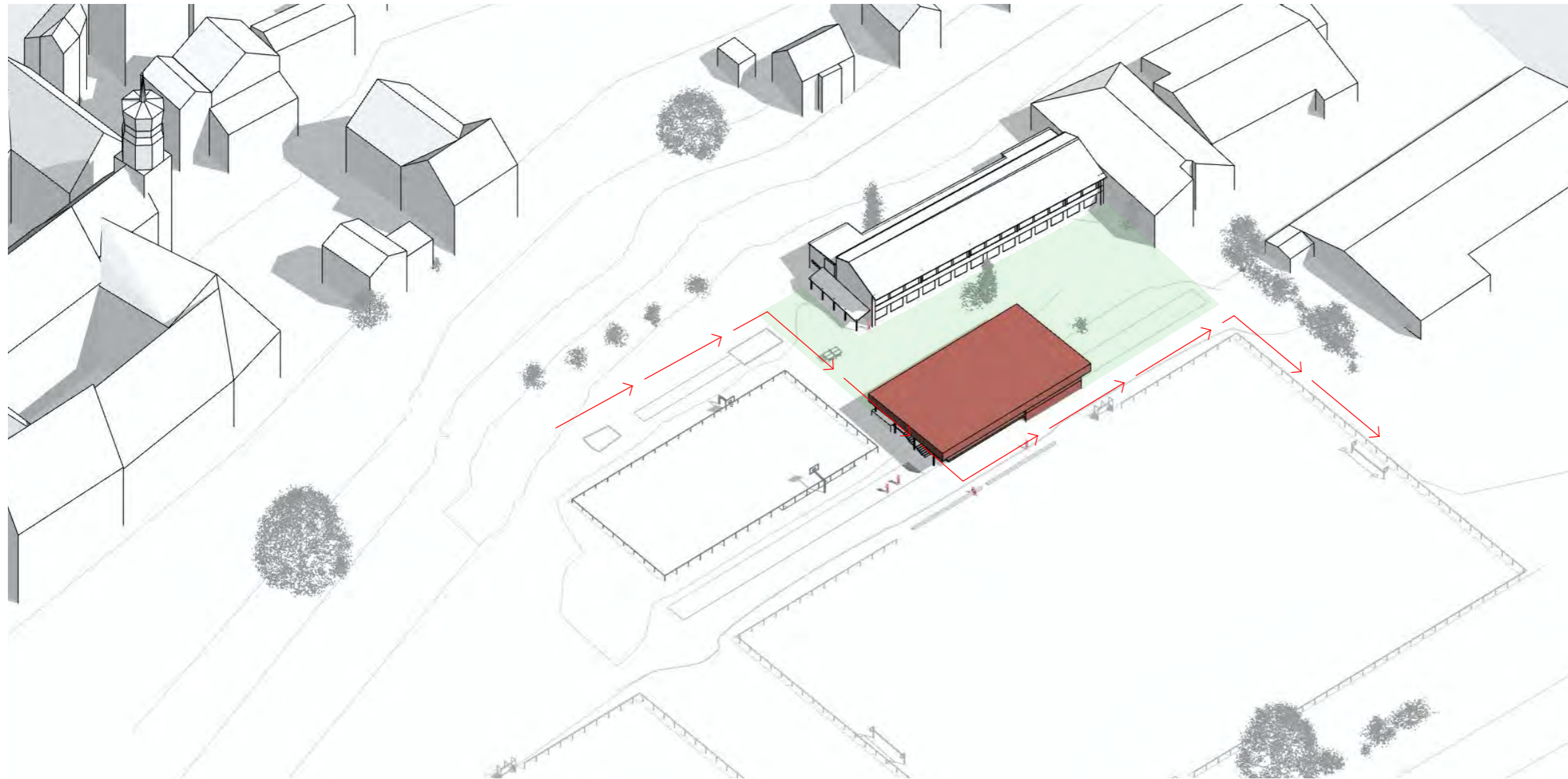
-zu geringer Abstand zu bestehendem Schulhaus sowie Sportanlage

Städtebau - Entwicklung C



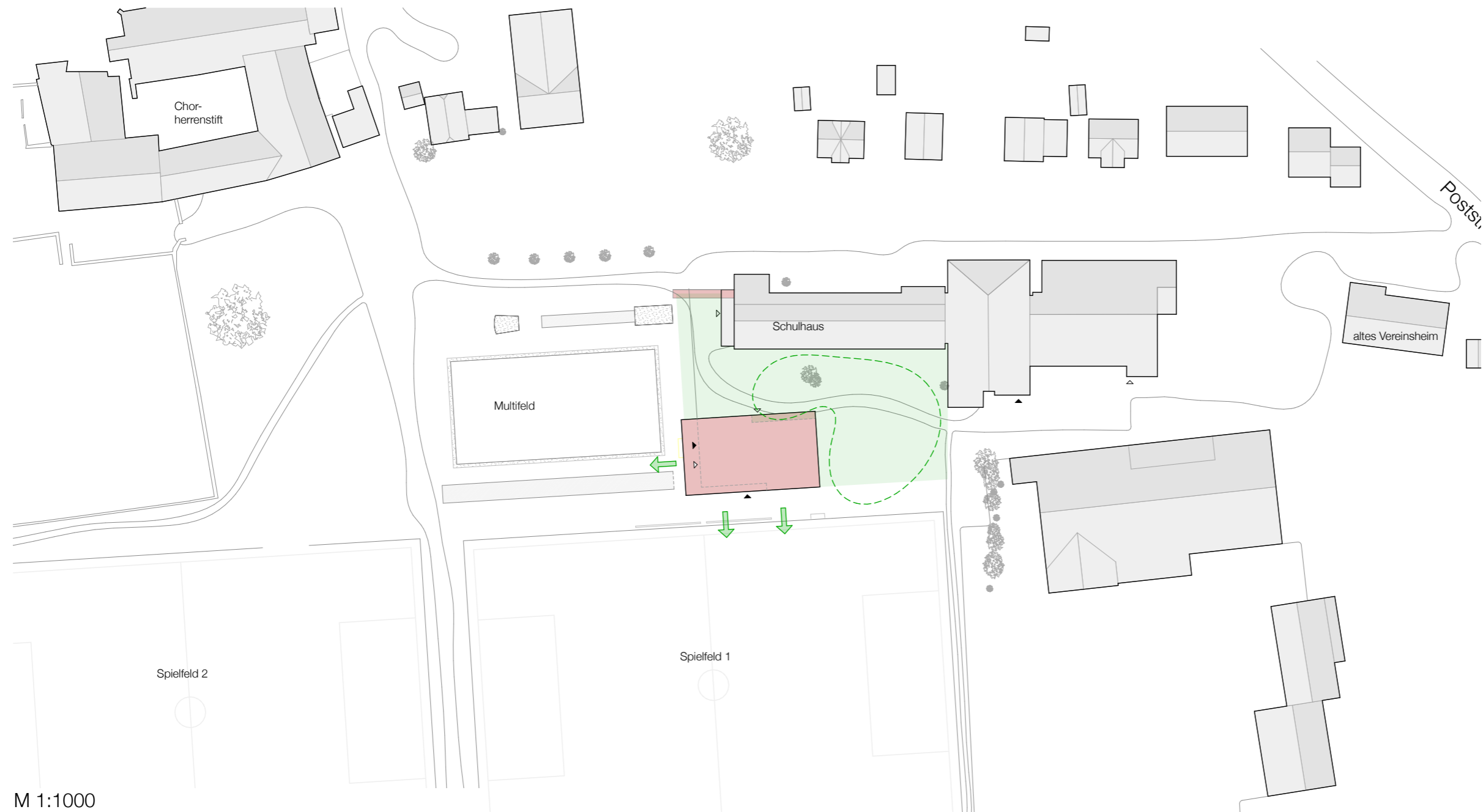
- +Vermittlung zwischen Schulgebäude und Sportanlage
- +Ausrichtung des Neubaus nach Süden
- +geringer Eingriff in den Hang
- +barrierefreie Zugänglichkeit im Erdgeschoss und Hangegeschoss

Volumen - Variante 1A

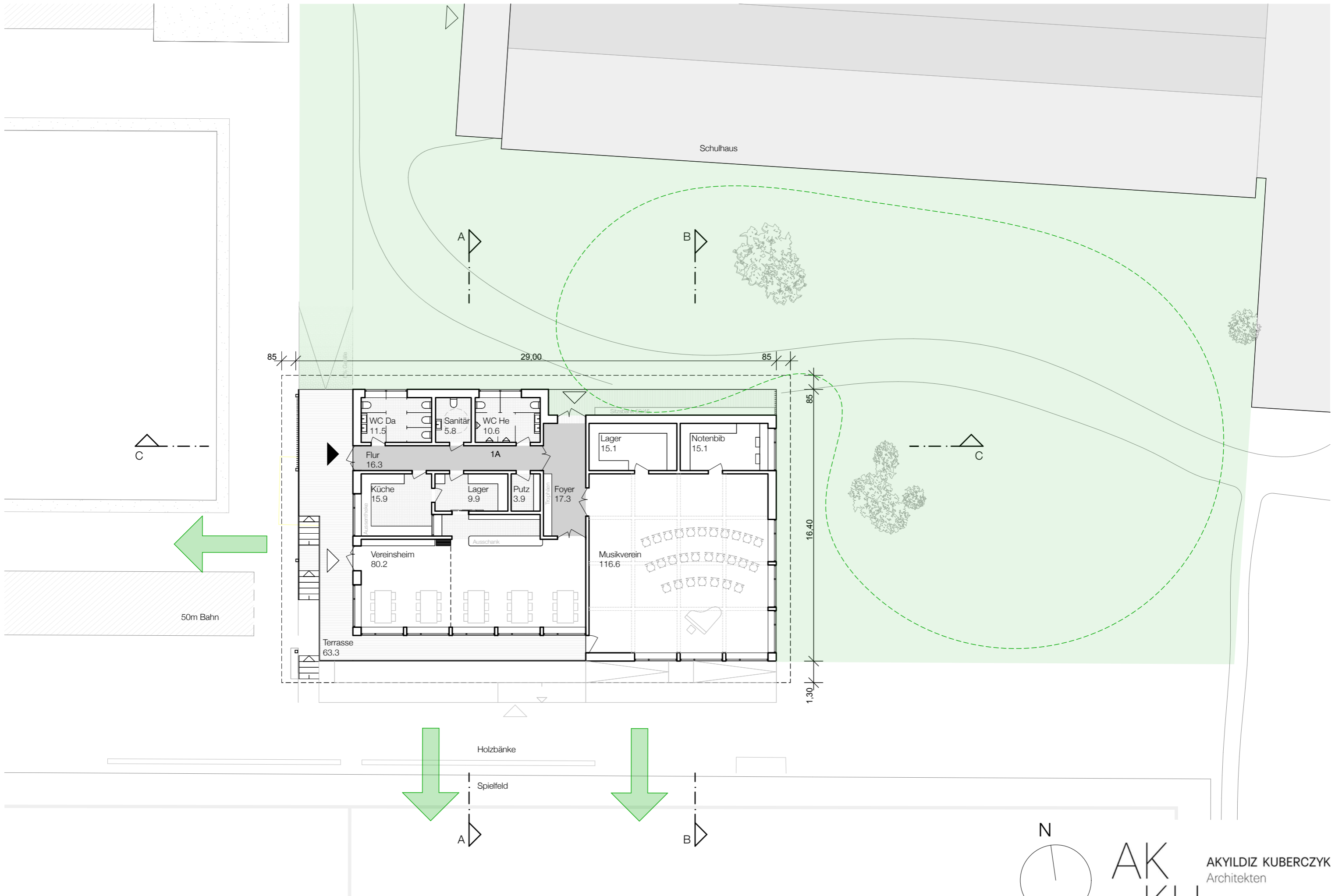


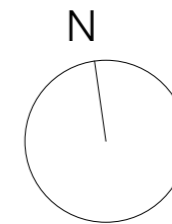
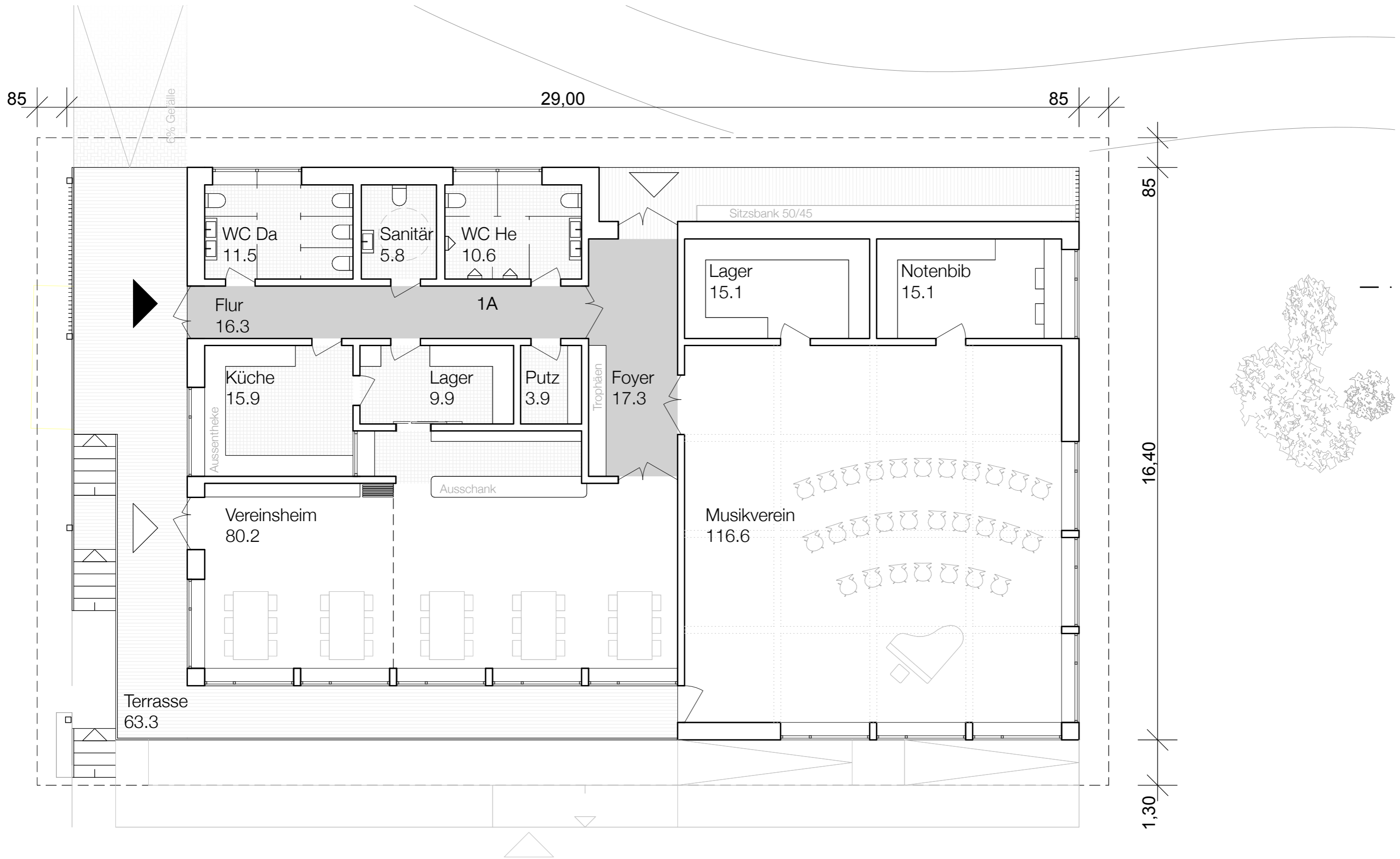
- +Orientiert zum Sportplatz
- +Spannt Hofsituation zwischen Baukörper auf
- +Geringe Gebäudeoberfläche (Energieeffizient)
- +Verschattung durch Zuschauerbalkon
- +Öffentlicher Weg um Schulhof herum geführt
- +Geringer Eingriff in den Hang
- +Barrierefreie Zugänglichkeit im Erdgeschoss und Hanggeschoss

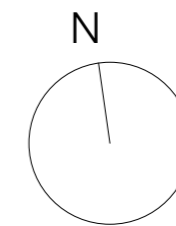
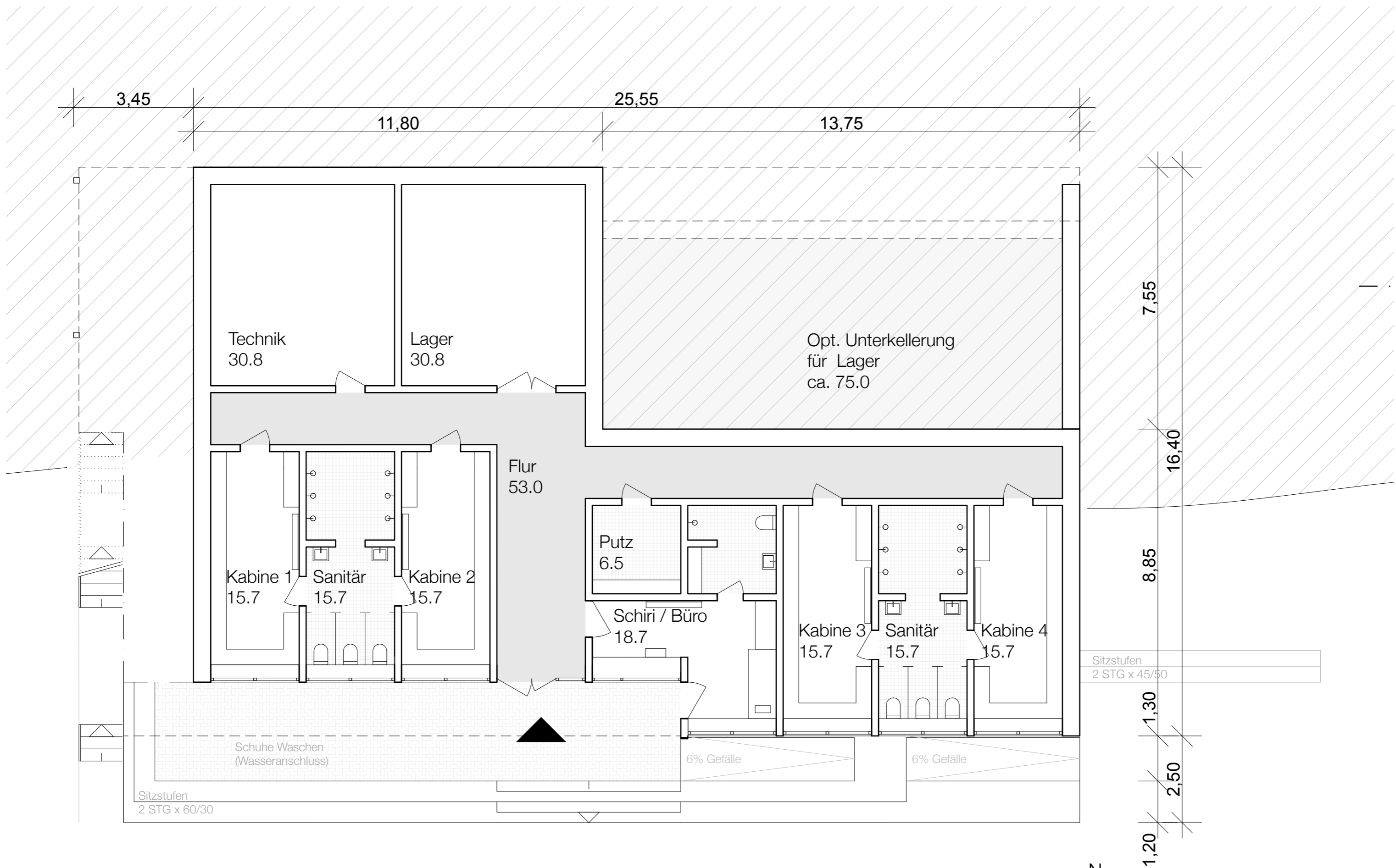
Städtebau - Variante 1A



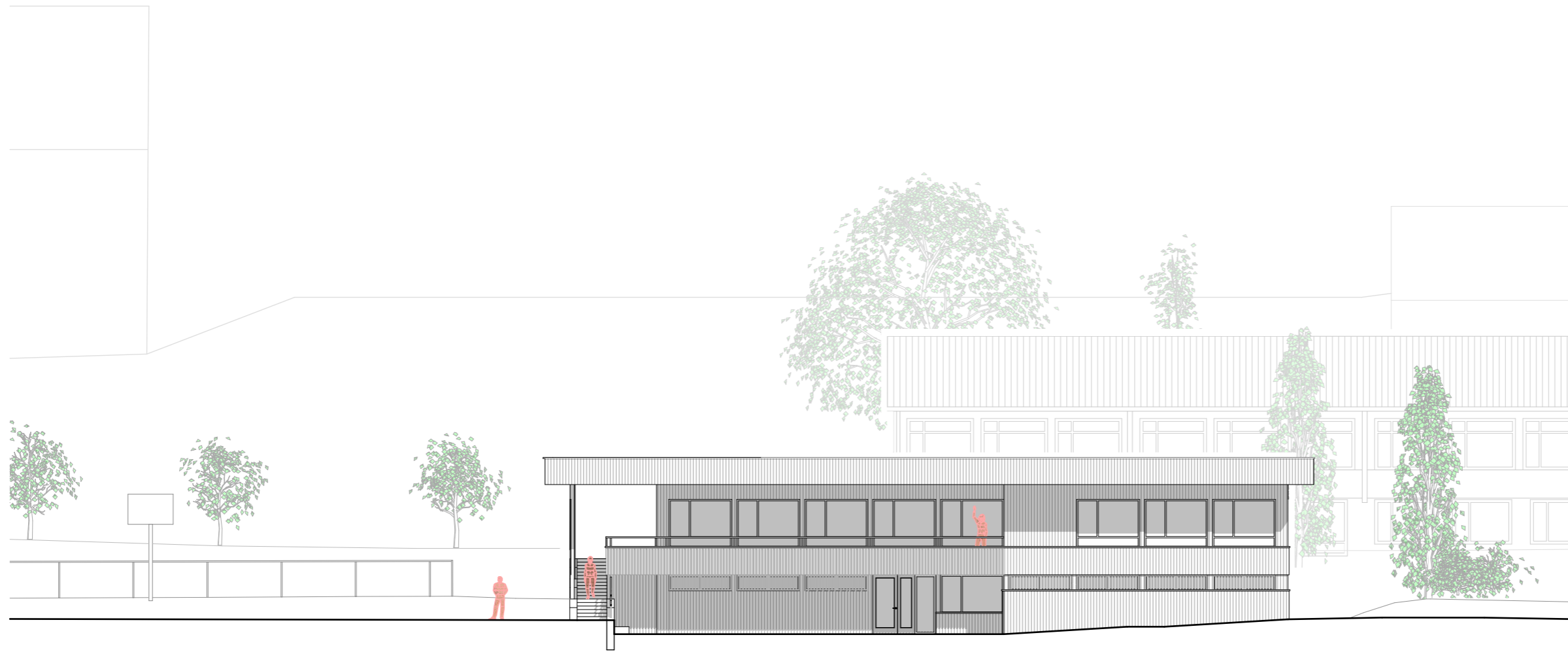
- +Orientiert zum Sportplatz
- +Spannt Hofsituation zwischen Baukörper auf
- +Geringe Gebäudeoberfläche (Energieeffizient)
- +Verschattung durch Zuschauerbalkon
- +Öffentlicher Weg um Schulhof herum geführt
- +Geringer Eingriff in den Hang
- +Barrierefreie Zugänglichkeit im Erdgeschoss und Hanggeschoss



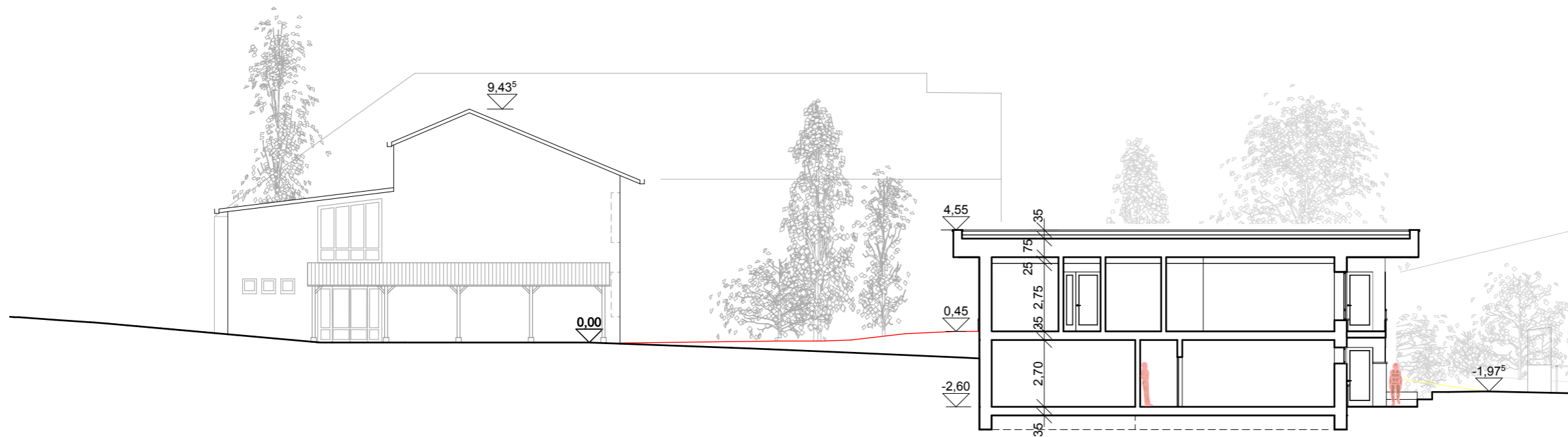




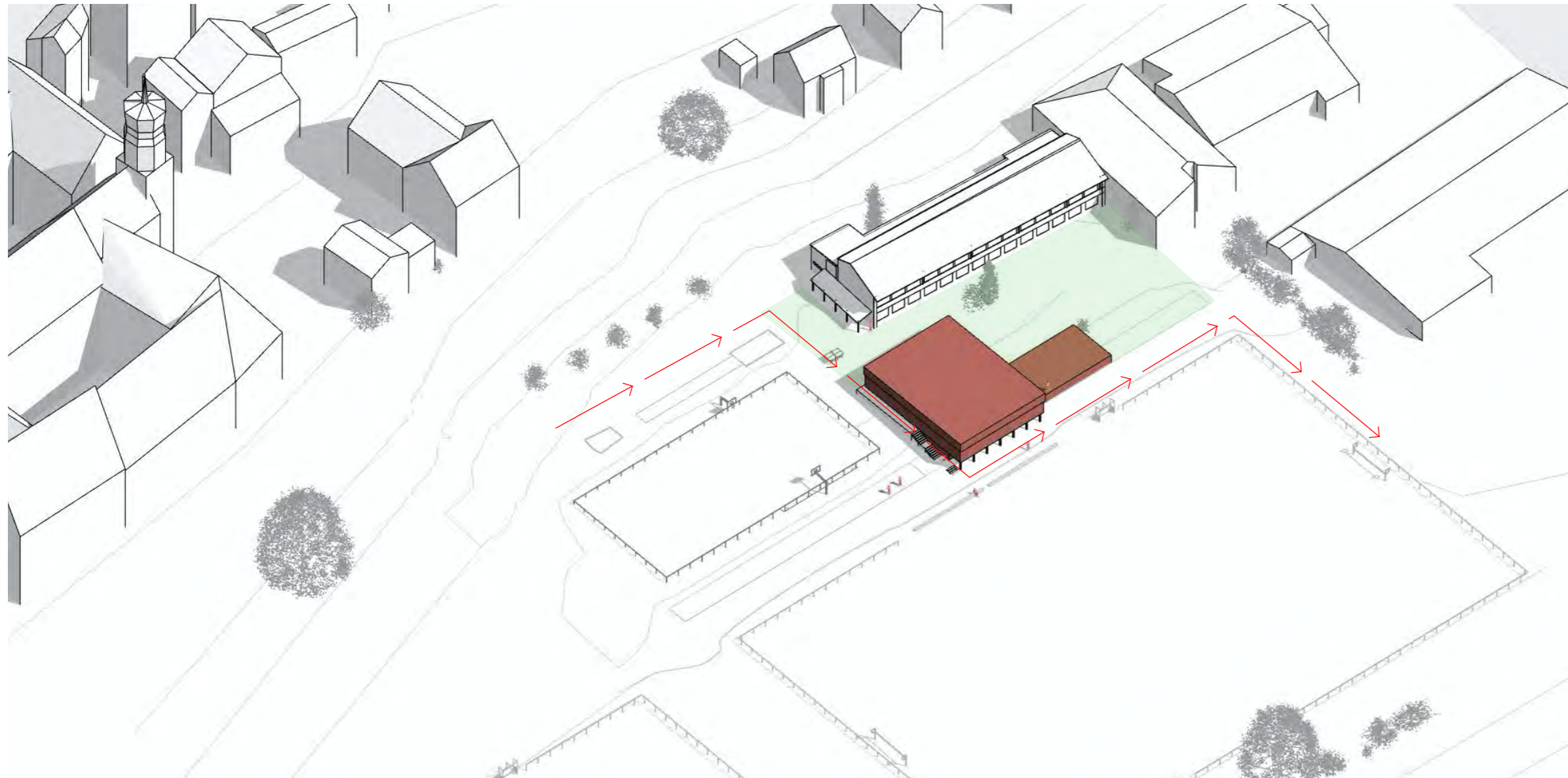
Süd Ansicht - Variante 1A



Ansicht/ Schnitt - Variante 1A

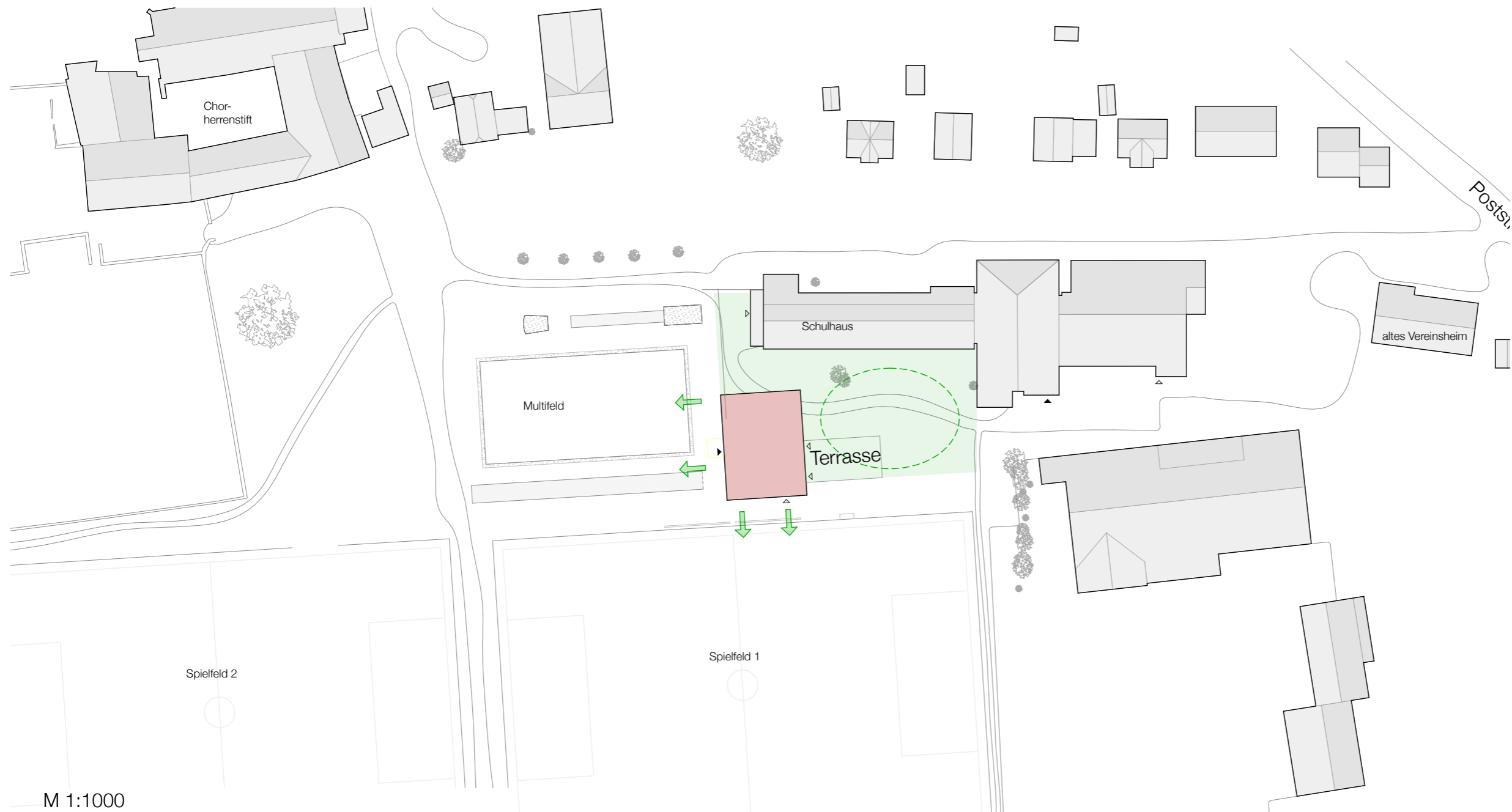


Volumen - Variante 1B

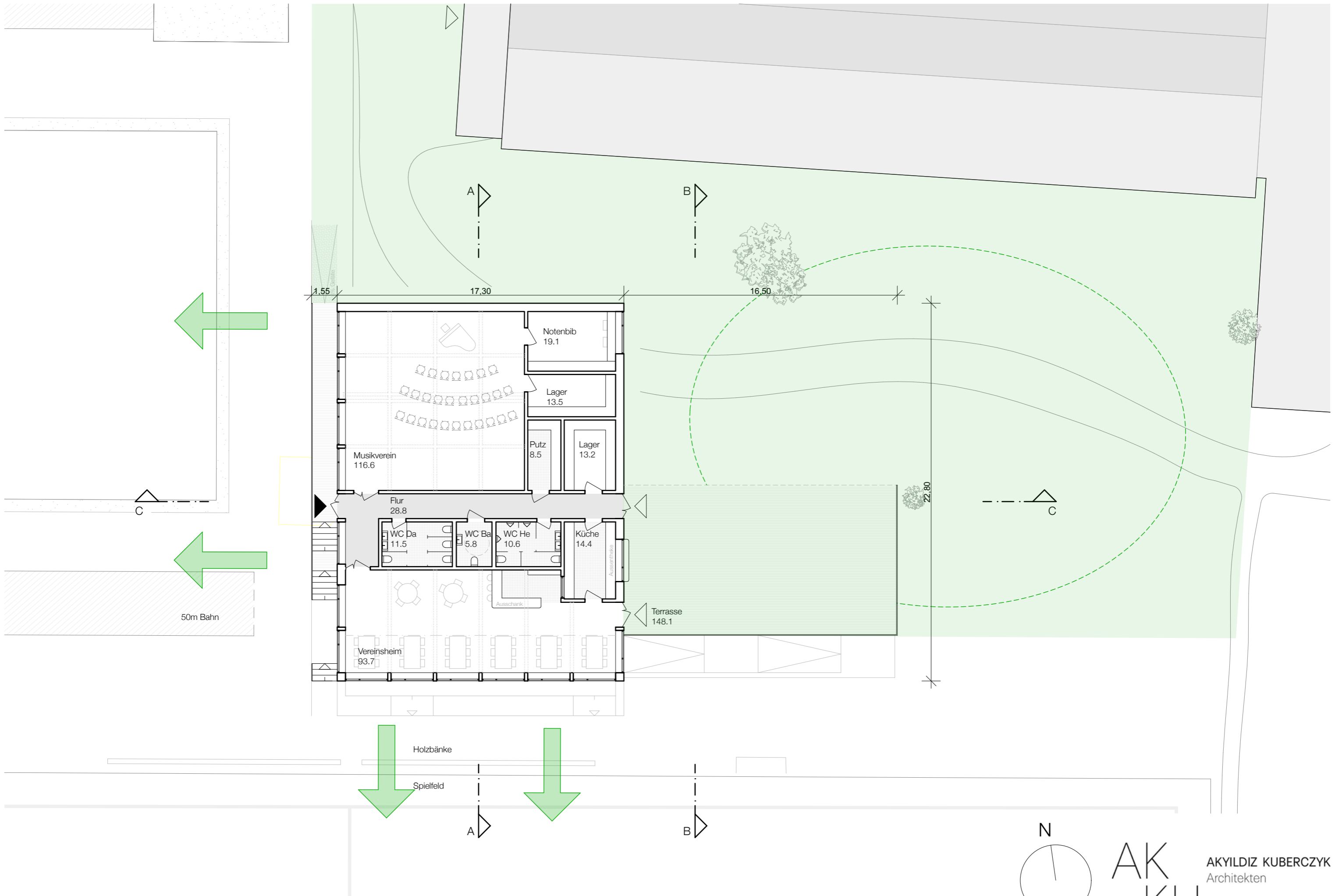


- +Geringer Eingriff in den Hang
- +Orientiert zum Sportplatz
- +Schulhofsituation besser definiert
- +Öffentlicher Weg um Schulhof herum geführt
- +Terrasse steht für Vereine und Schule zur Verfügung

Städtebau - Variante 1B

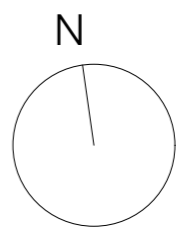


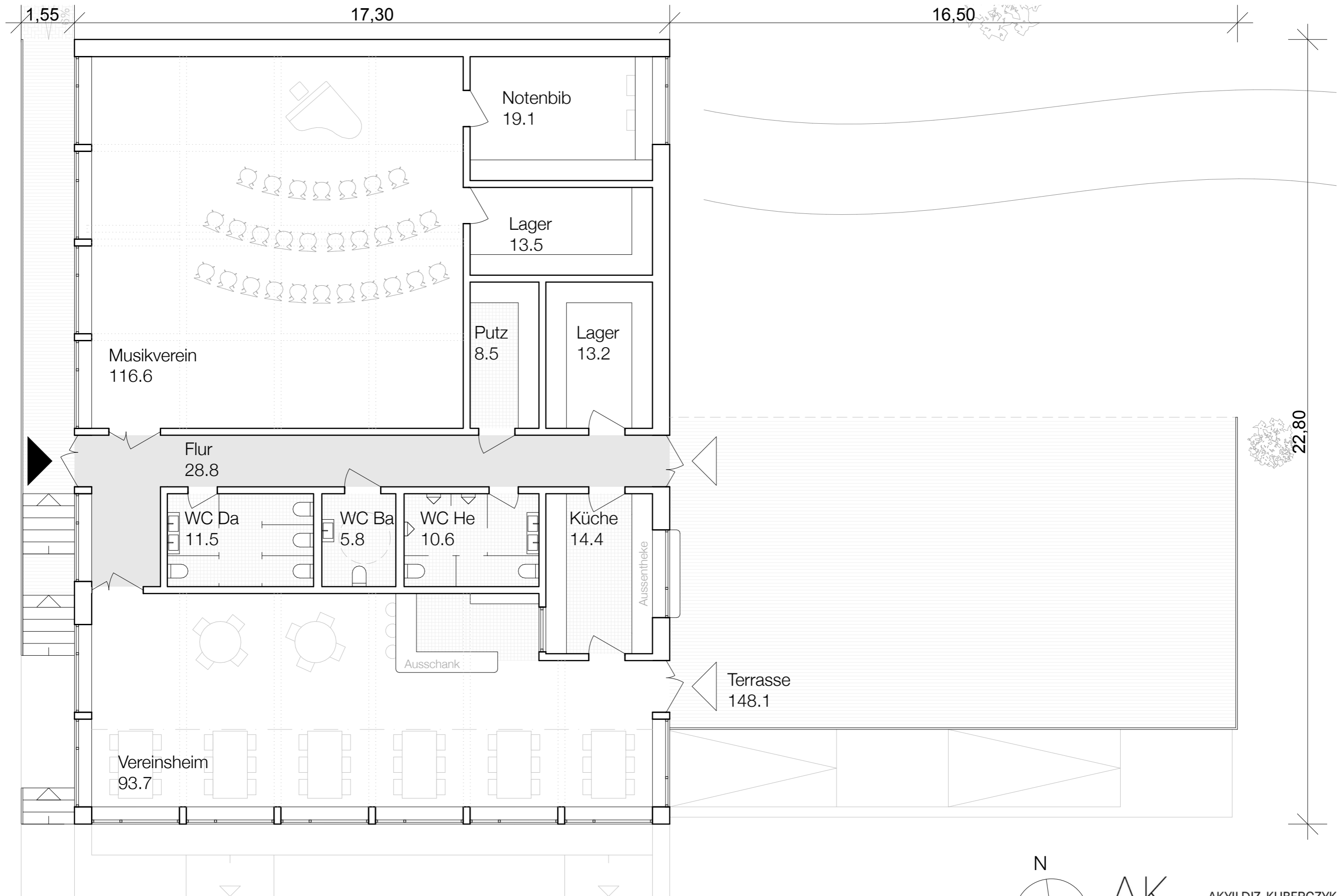
- +Geringer Eingriff in den Hang
- +Orientiert zum Sportplatz
- +Schulhofsituation besser definiert
- +Öffentlicher Weg um Schulhof herum geführt
- +Terrasse steht für Vereine und Schule zur Verfügung

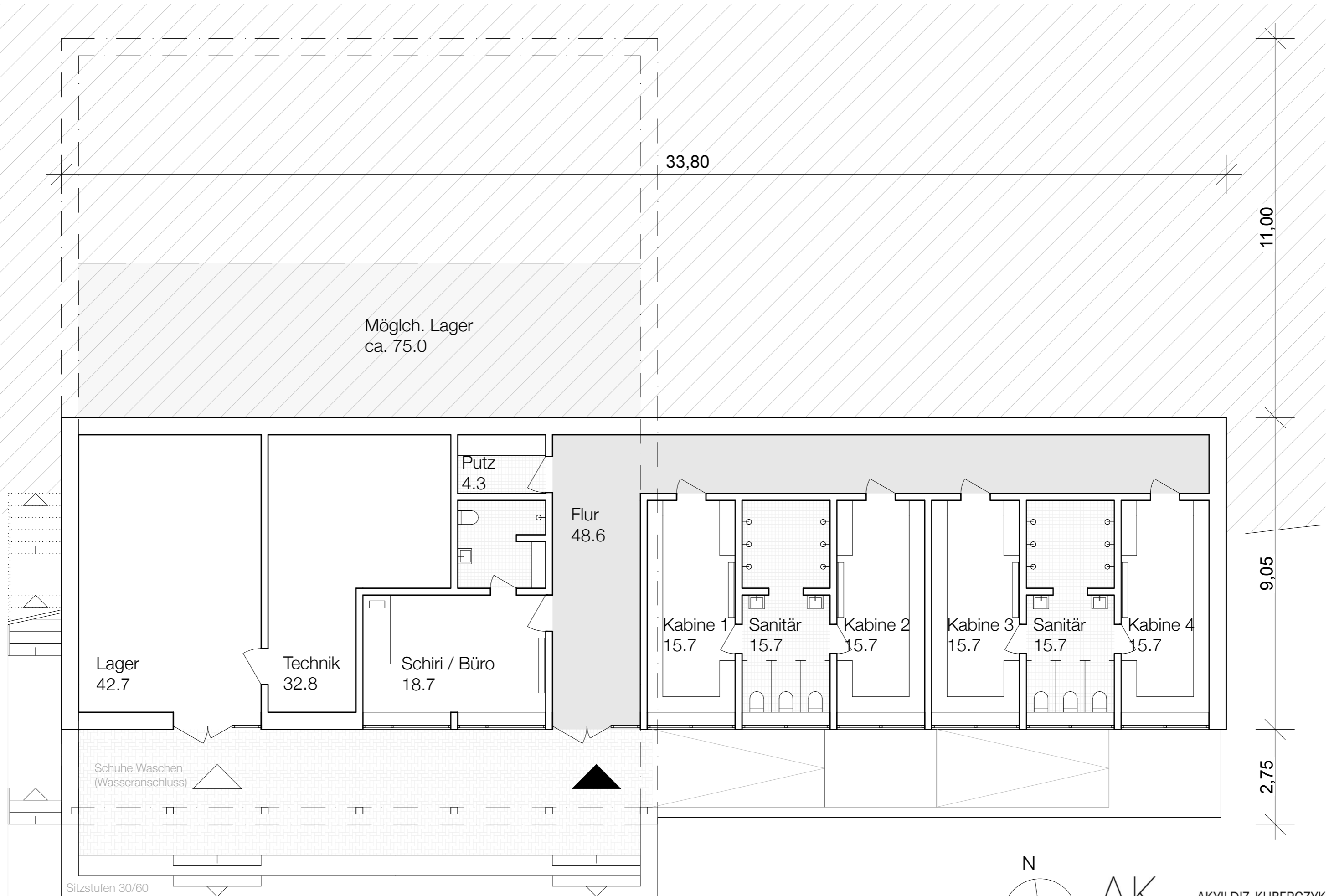


Erdgeschoss M 1:200

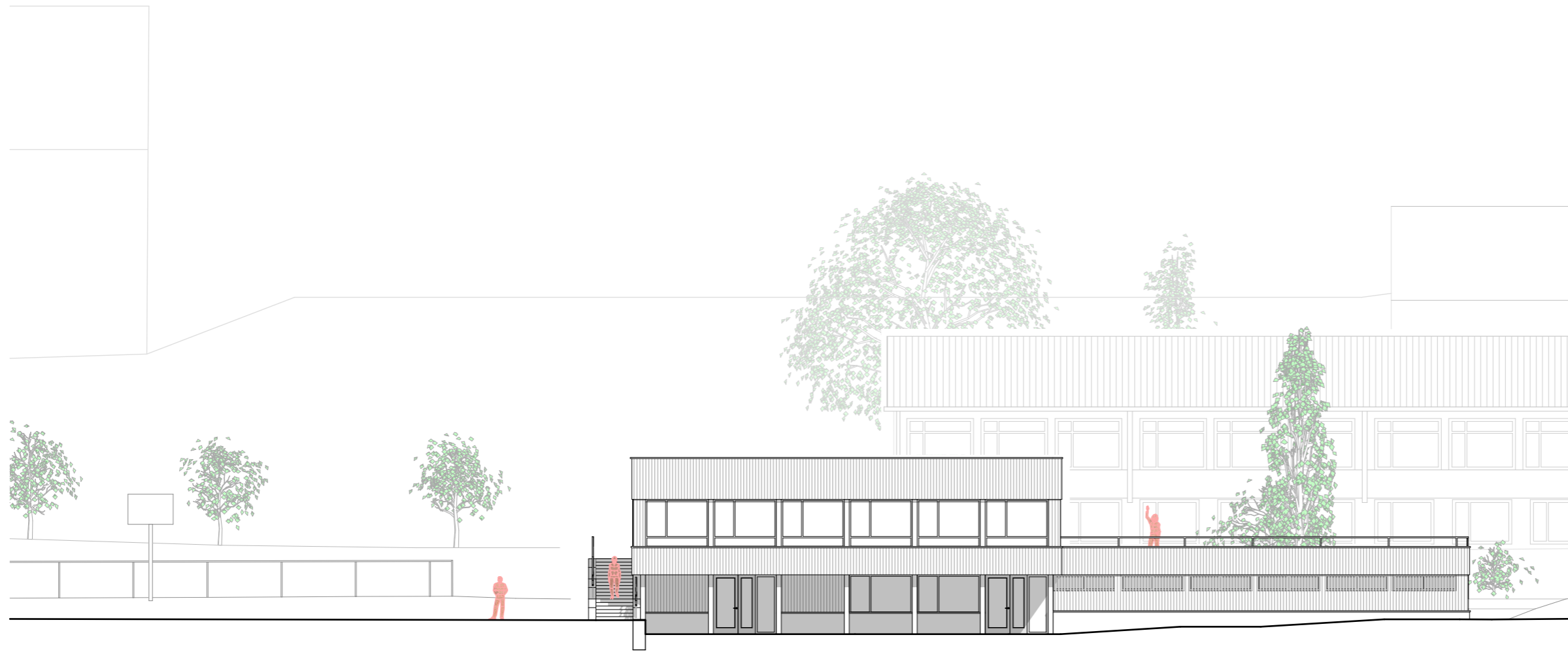
BGF 394.41



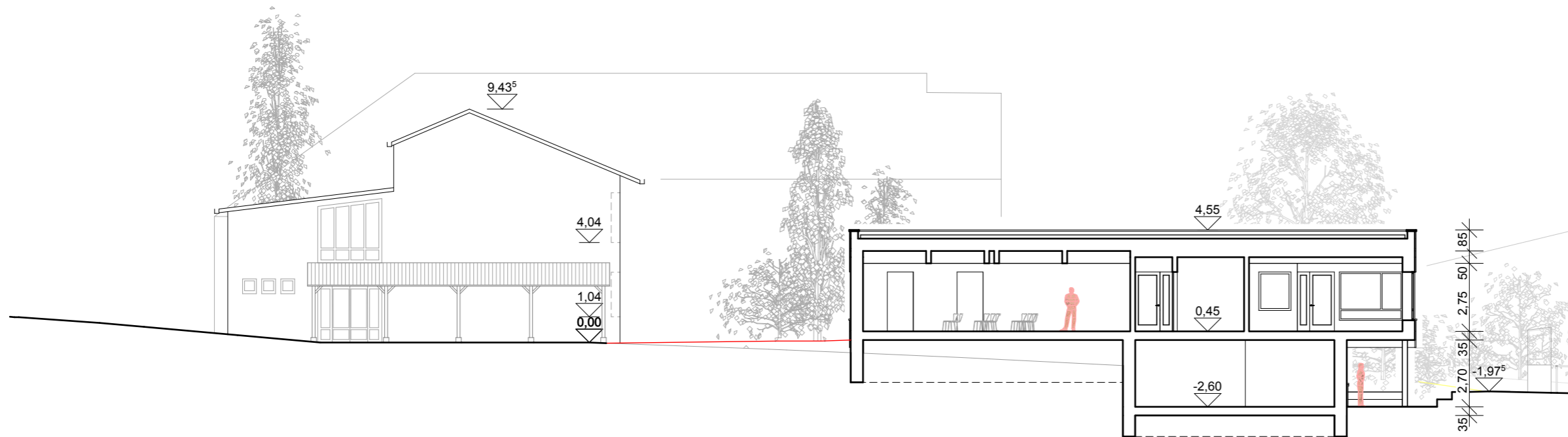




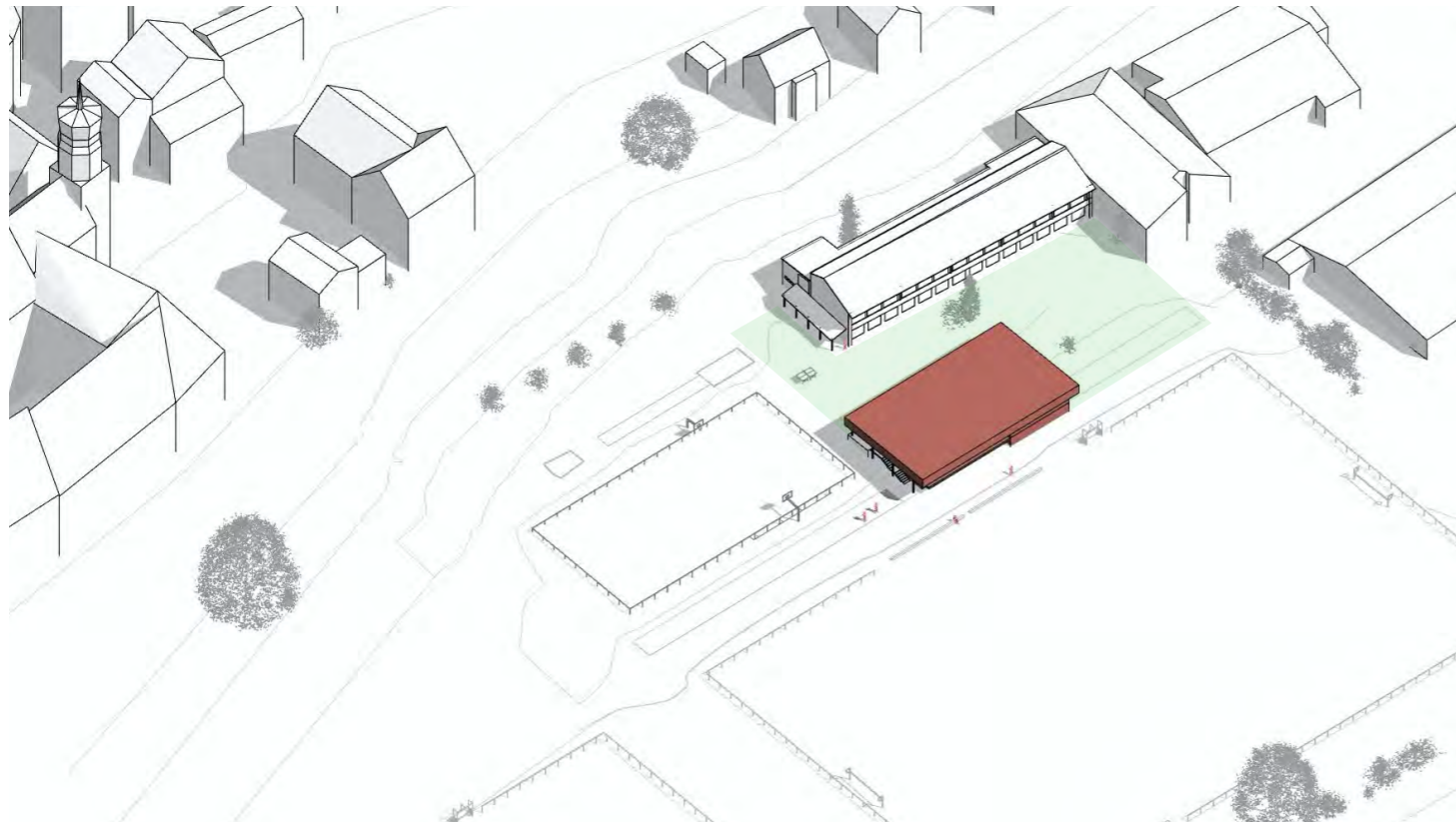
Süd Ansicht - Variante 1B



Ansicht/ Schnitt - Variante 1B



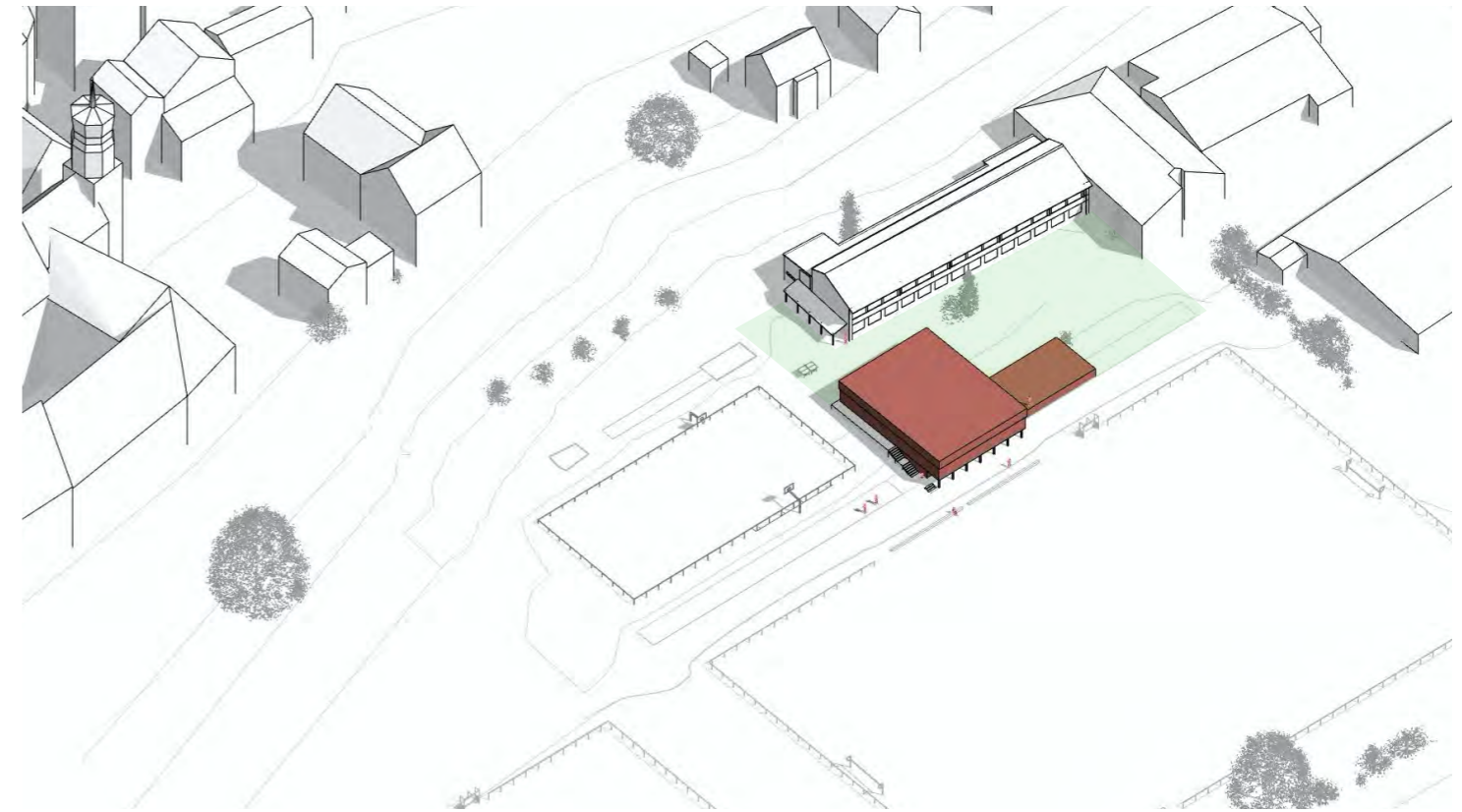
Varianten Übersicht



Variante 1A

- +Geringer Eingriff in den Hang
- +Barrierefreier Zugang im Erd- und Hanggeschoss
- +Orientiert zum Sportplatz
- +Spannt Hofsituation zwischen Baukörper auf
- +Geringe Gebäudeoberfläche (Energieeffizient)
- +Überdachung durch Laubengang
- +Öffentlicher Weg um Schulhof herum geführt

BGF gesamt: 669.3



Variante 1B

- +Geringer Eingriff in den Hang
- +Barrierefreier Zugang im Erd- und Hanggeschoss
- +Orientiert zum Sportplatz
- +Terrasse gemeinsam von Schule und Verein genutzt
- +Schulhofsituation besser definiert
- +Öffentlicher Weg um Schulhof herum geführt
- Höhere Gebäudeoberfläche
- Ausrichtung der Terrasse zu Schule
- Musikraum in "zweiter" Reihe

BGF gesamt: 700.3

Raumprogramm

Unser Raumbedarf:



Kabinen + Duschen	174m ²	Proberaum	120m ²
Trockenes Lager für Ausrüstung	20 m ²	Kopierraum/ Notenbibliothek	20 m ²
Trockenes Lager für Sportgeräte	20 m ²	Stauraum	15 m ²
Summe:	214m²	Summe:	155 m²

Vereinsheim	60 m ²
Besprechung/ Schulung/ kleiner Proberaum	24 m ²
Nebenträume/ Technik/ WC	113m ²
Summe:	197m²

Lager (externer Standort möglich)	100m ²
-----------------------------------	-------------------

➔ 566m²

RAUMANGEBOT - Haus der Vereine Öhningen

HDV - Haus der Vereine

Stand 17.05.2023_s

RAUMPROGRAMM

Funktionseinheit	Anzahl	NF in m2	Bemerkungen
1. Allgemein		Faktor 176,40	
1.1 Vereinsheim + Bespr./ Schulungs-/ Proberaum	1	84,00	0,90 75,60 mit Theke
1.2 Vereinsheim Küche	1	18,00	0,90 16,20 separater Raum
1.3 Lager Vereinsheim	1	15,00	0,90 13,50
1.4 WC Räume	2	15,00	0,90 27,00
1.5 Beh. WC	1	7,00	0,90 6,30
1.6 Technik 1 Wärmeübergabe	1	25,00	0,90 22,50 Anschluss an best. Nahwärmenetz
1.7 Technik 2 Elektro	1	10,00	0,90 9,00
1.8 Putzraum	1	7,00	0,90 6,30
1.9 Lager Allgemein 100 m2	1	0,00	0,00 Anordnung separat in der Gemeinde
2. Vereine 1 - FC Öhningen/ FC Öhningen-Gaienhofen		182,70	
2.1 Umkleidekabinen Herren (Heim + Gast)	2	25,00	0,90 45,00
2.2 Dusche/ WC Herren	1	20,00	0,90 18,00
2.3 Umkleidekabinen Damen (Heim + Gast)	2	25,00	0,90 45,00
2.4 Dusche/ WC Damen	1	20,00	0,90 18,00
2.5 Schiedsrichterraum	1	16,00	0,90 14,40
2.6 Putzraum	1	7,00	0,90 6,30
2.7 Lager Ausrüstung	1	20,00	0,90 18,00 Anordnung ev. unbeheizt im Aussenraum?
2.8 Lager Sportgeräte	1	20,00	0,90 18,00 Anordnung ev. unbeheizt im Aussenraum?
3. Vereine 2 - Musikverein		139,50	
3.1 Proberaum	1	120,00	0,90 108,00
3.2 Kopierraum/ Notenbibliothek	1	20,00	0,90 18,00
3.3 Lager/ Stauraum	1	15,00	0,90 13,50
4. Verkehrsfläche		105,00	
4.1 Treppe (im Außenbereich)	1	15,00	15,00 Annahme
4.2 Flure	2	45,00	90,00 Annahme

NUTZFLÄCHE NF inkl. Verkehrsfläche

603,60

BGF Faktor 1,15 694,14

Weiteres Vorgehen

- + Entscheid des Gemeinderats und der Vereine für Variante 1A oder 1B
- + Einbinden der Fachplaner Statik/ HLS + E/ Brandschutz/ Bauphysik/ Aussenanlagen/ etc.
- + Ausarbeiten des Entwurfs inkl. Materialkonzept
- + Erstellung der Kostenberechnung
- + Ziel Einreichung des Bauantrags bis Ende 2023

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 022.23	SB: Frau Staehle
Anlagen:		Drucksache: 113/2023

Betreff:

Hintere Ledergasse 3, Flst.-Nr. 72, Öhningen

Errichtung Wohngebäude an bestehendes Wohnhaus, Neubau von 4 Gaupen

Beratungsfolge:

Gemeinderat

Datum:

26.09.2023

TOP:

3.1.

Status:

öffentlich

Beratungszweck:

Beschlussfassung

Sachverhalt:

Das Gebäude befindet sich am Rand der Gesamtanlage „Dorf & Stift Öhningen“ sowie am Rand der Sanierungssatzung. Es handelt sich um ein Wohnhaus mit abgestuftem rückwärtigem Scheunenbereich. Die Bauherrschaft beabsichtigt, das Wohnhaus zu sanieren und dem Ökonomieteil durch einen Wohnanbau zu ergänzen.

In dem bestehenden Wohnhaus sollen vier flachgeneigte Schleppgaupen eingebaut werden. Der abzubrechende Ökonomieteil hat eine Grundfläche von 9,67 m x 6,96 m. Der ersatzweise zu errichtende Baukörper soll eine Größe von 8,48 m x 7,32 m haben. Der Gebäudeteil, welcher neu errichtet wird, ist somit geringfügig kleiner dimensioniert als der Bestand. Dies trifft hinsichtlich der Höhe jedoch nur zum Teil zu. Obwohl das zu sanierende Wohnhaus eine etwas größere Firsthöhe hat als der neu zu errichtende Anbau, ist festzustellen, dass der neu zu errichtende Anbau nach Osten hin eine durchgängige Firstlinie besitzt, während der bisherige Ökonomieanbau nach Westen hin stufenweise niedriger geworden ist. Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass sich das Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt, insbesondere im Hinblick auf die längenmäßige Ausdehnung sowie auf die Höhe fügt es sich in die dortige Umgebung ein. Von der Ansichtsseite östlich des Gebäudes wird der Anbau voraussichtlich nicht einsehbar sein.

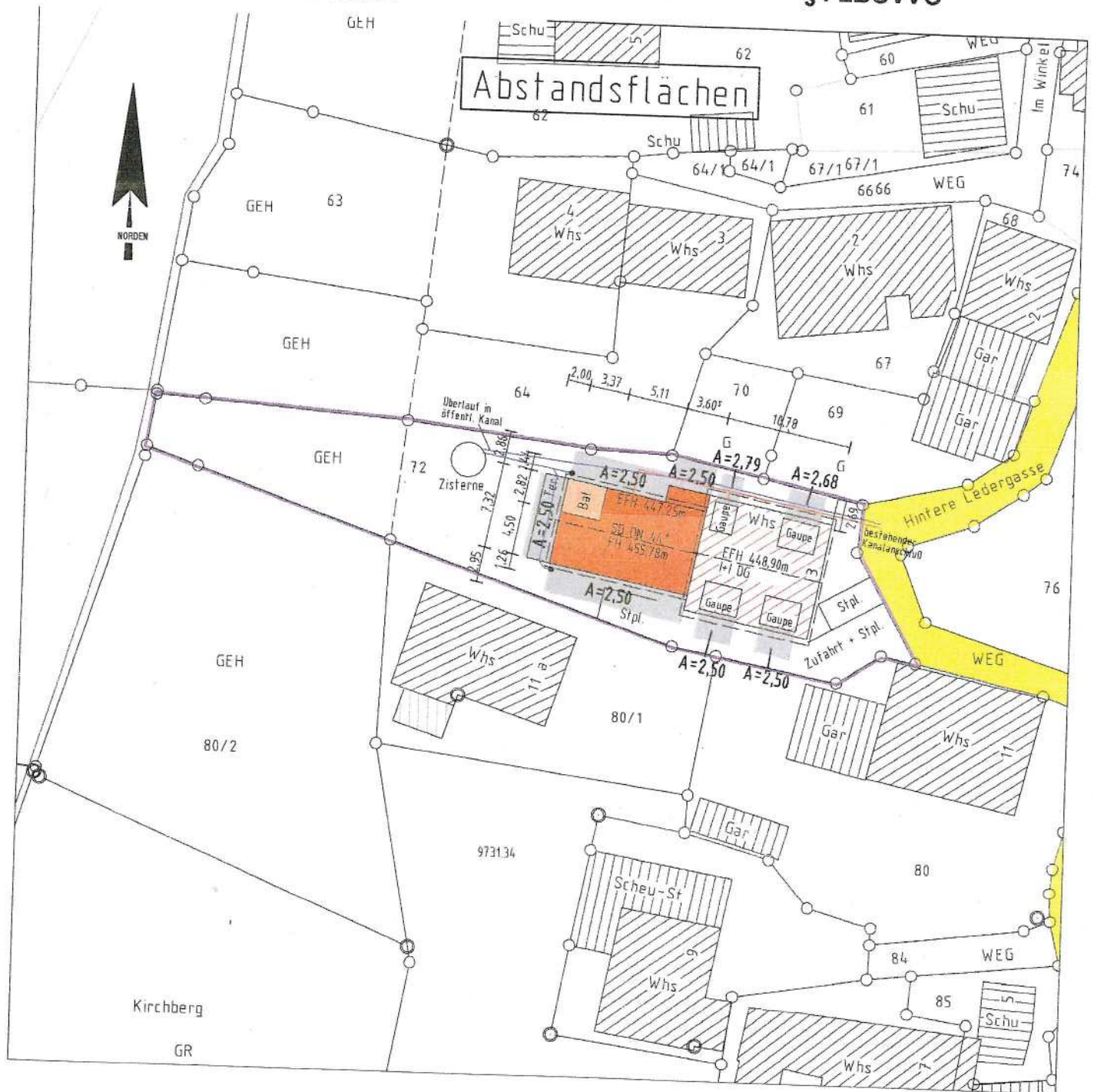
Hinsichtlich der Stellplätze benötigt das Gebäude mit dann zwei Wohnungen insgesamt 3 Stellplätze (1 Stellplatz für die Wohnung im Bestandsgebäude und 2 Stellplätze für die Wohnung im Anbau). Im Plan sind lediglich 2 Stellplätze nachgewiesen, obwohl in der Stellplatzberechnung die korrekte Anzahl der Stellplätze ermittelt wurde. Der nicht nachgewiesene Stellplatz muss gleichwohl hergestellt werden. Dies sollte als Auflage definiert werden.

Wie oben erwähnt, befindet sich das Vorhaben nicht nur im Geltungsbereich des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich), sondern auch im Bereich der Gesamtanlage und auch im Bereich der Sanierungssatzung. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein und widerspricht auch nicht den Zielen der beiden betroffenen Satzungen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, wobei darauf Wert gelegt wird, dass die drei notwendigen Stellplätze auch tatsächlich hergestellt werden.

Raum für Notizen:



Auszug aus der Liegenschaftskarte (ALK), bereitgestellt vom Vermessungsamt
Unterirdische Anlagen, Versorgungsleitungen im Baugrundstück, sind im Lageplan nicht dargestellt. Diese sind bei den zuständigen Stellen zu erfragen.

Lageplanfertiger:
Vermessungsbüro A. Klopstock,
Dipl. Ing. (FH) Vermessung
Tel: 07771-921803

Maßstab 1: 500 Flurstück: 72

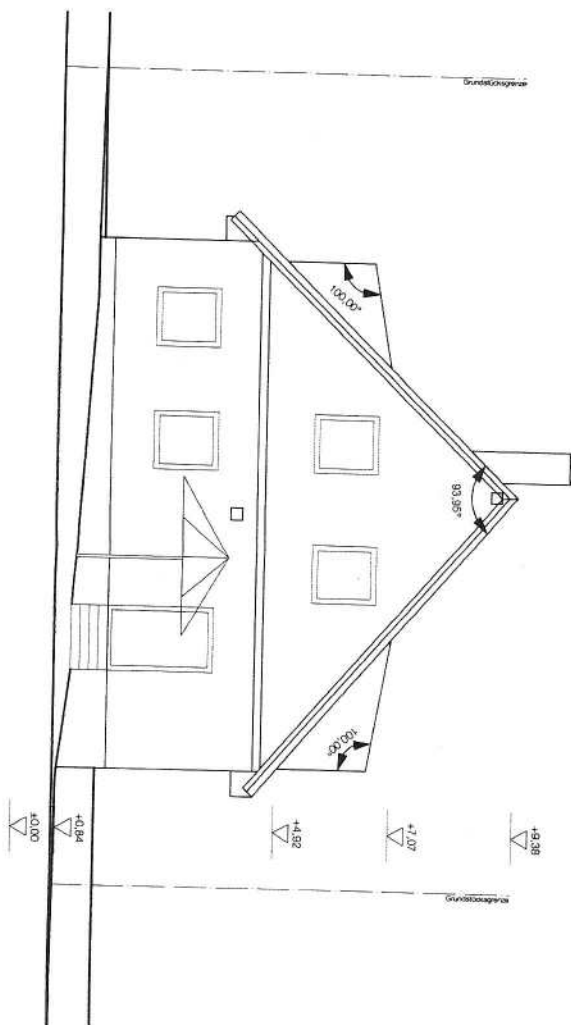
Bauherr:

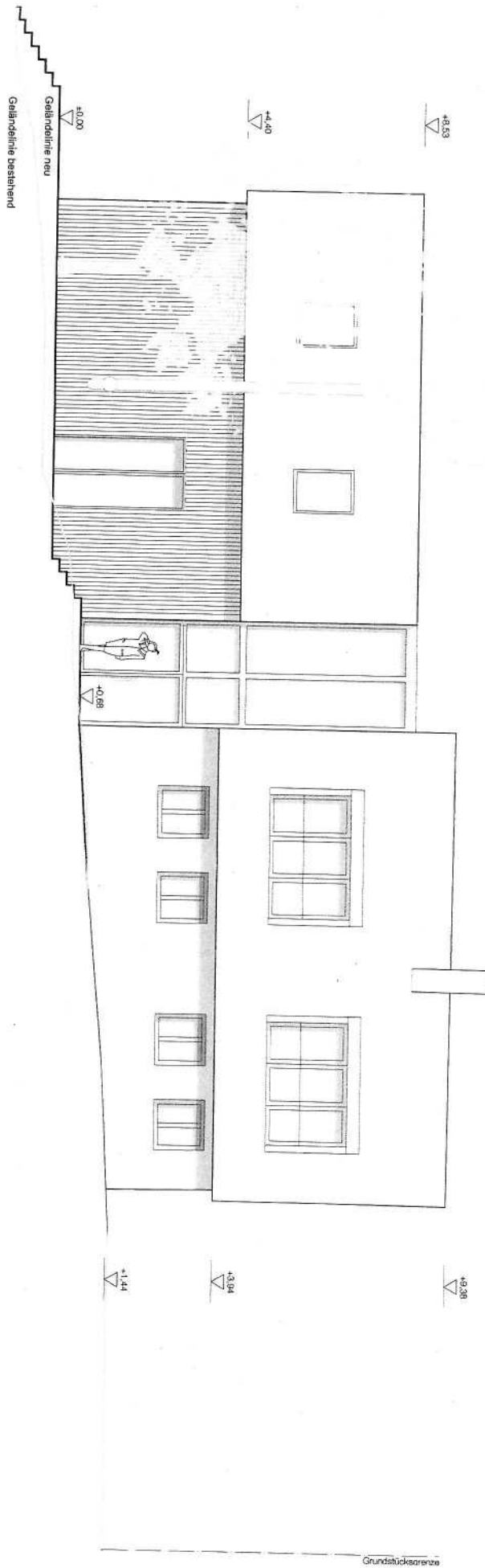
Datum: 01.07.2023

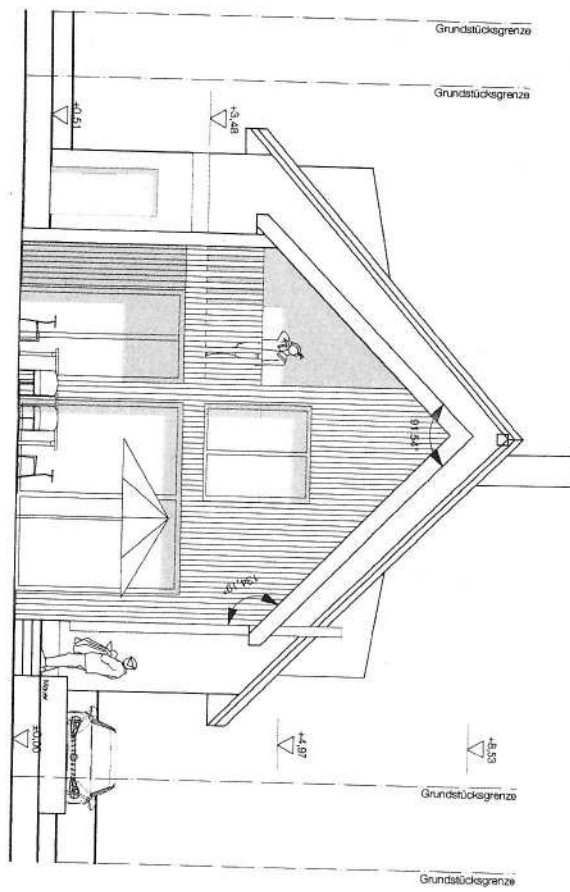
Bauvorhaben: **Neubau von 4 Gaupen,
Anbau Wohngebäude an
bestehendes Wohnhaus**

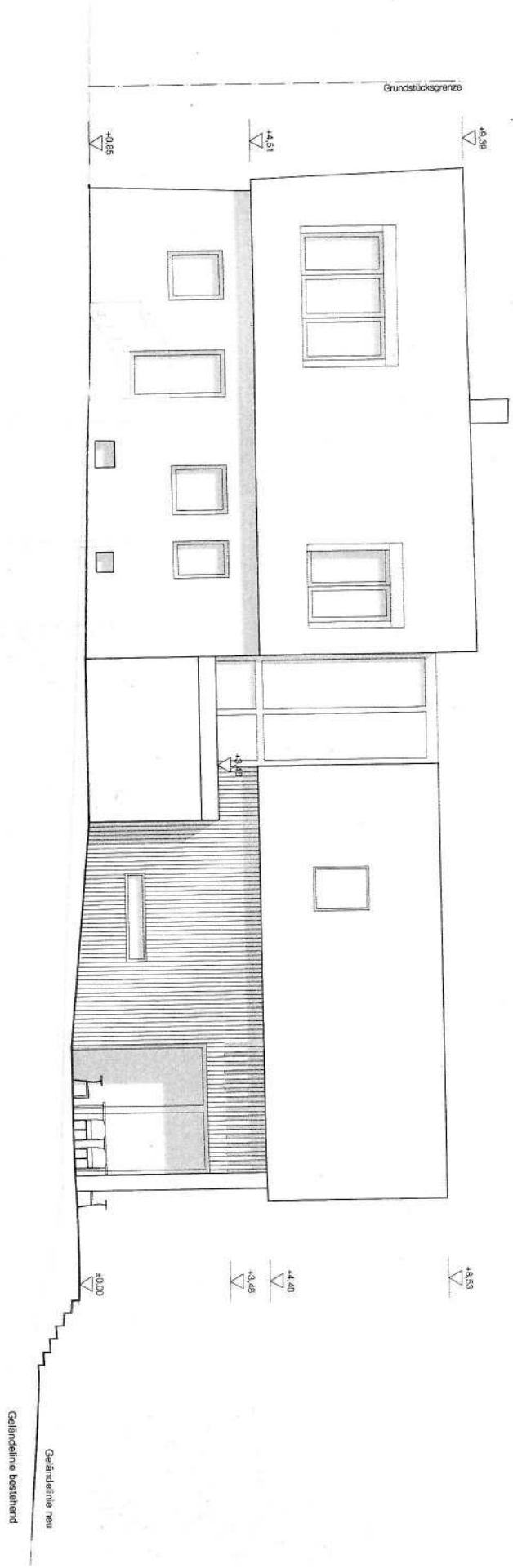
Vermessungsbüro Klopstock
Dipl. Ing. (FH) Andreas Klopstock
Generosus-Kramer-Weg 7a
78333 Stockach
Tel: 07771-921803

A. Klopstock









Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 022.23	SB: Frau Staehle
Anlagen:		Drucksache: 117/2023

Betreff:

Im Oberdorf 5, Flst.-Nr. 942, Wangen

Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung & Doppelgarage

Beratungsfolge:

Gemeinderat

Datum:

26.09.2023

TOP:

3.2.

Status:

öffentlich

Beratungszweck:

Beschlussfassung

Sachverhalt:

Für das Vorhaben wurde im Jahr 2021 ein Bauvorbescheidsverfahren vorgelegt. Dieses wurde im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 10.01.2023 unter der Maßgabe, dass die Zufahrt und die Stellplatzsituation im Rahmen des Bauantrags darzulegen ist, positiv entschieden worden. Dieses Verfahren war auf die Adresse „Im Oberdorf 5“ ausgelegt, obwohl die korrekte Bezeichnung „Zum Schienerberg 24“ hätte lauten müssen. Dies vorausgeschickt wird mitgeteilt, dass hierzu nunmehr der Bauantrag vorgelegt worden ist.

Zunächst ist zu berichten, dass der Baukörper mit 12,49 m x 7,49 m und einer mittleren Höhe von 7,29 m über RFB (Bauvorbescheid: 10 m x 9,50 m, mittlere Höhe von 7,78 m) etwas geringer dimensioniert ist, als im Bauvorbescheid. Der Baukörper unterscheidet sich insbesondere durch seine schmalere Ausführung. Im Rahmen des Bauvorbescheides war die Stellplatzsituation noch mit einem Carport unzureichend dargestellt. Daher hatte der Gemeinderat in seiner Entscheidung darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsituation im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachvollziehbar darzustellen ist. Zwar wurde im Norden eine Doppelgarage dargestellt, hierdurch werden jedoch nur 2 der erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. Die weiteren beiden Stellplätze (2 WE = 4 Stellplätze) sind aus den Plänen nicht zu entnehmen. Auch hier wurden diese korrekt ermittelt, jedoch im Plan nicht nachgewiesen. Die Verwaltung geht davon aus, dass es unproblematisch möglich sein sollte, die beiden weiteren Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Nachdem das Gebäude im Gegensatz zum Bauvorbescheid noch eher etwas zurückhaltender ausgeführt werden soll, bestehen unter der Maßgabe, dass die erforderlichen Stellplätze noch nachzuweisen sind, keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Maßgabe erteilt, dass die beiden weiteren notwendigen Stellplätze nachgewiesen und hergestellt werden.

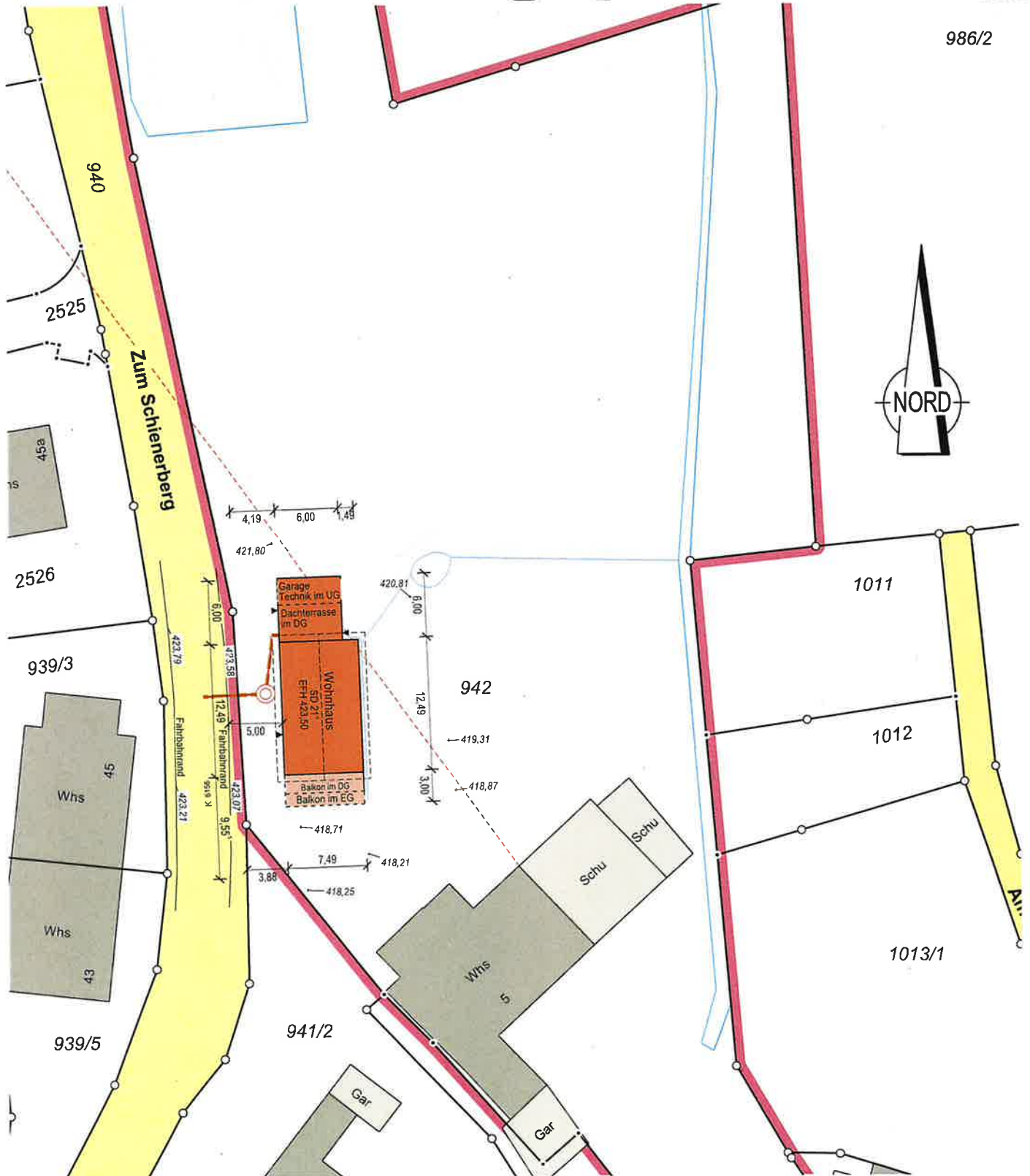
Raum für Notizen:

Landkreis: Konstanz
Stadt/Gemeinde: Öhningen
Gemarkung: Wangen

Lageplan

-zeichnerischer Teil zum
Bauantrag (§4 LBOVVO)

986/2



Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gefertigt und nach §4 LBOVVO
ausgearbeitet: Rottweil, 28.08.2023

i. E. G. Griefhaber
Griefhaber + Obergfell
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Schramberger Str.87
78628 Rottweil
Tel.: 0741 / 17455-0 Fax.: 0741 / 17455-20



Auftragsnr.: 20231613

Alle Maßänderungen sind dem
Lageplanfertiger schriftl. mitzuteilen
Hinsichtlich etwa vorhandener unterirdischer
Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

SÜDANSICHT

Grundstücksgrenze FISL 942

7.28

Fahrbanrand

Zum
Schlienerberg

43

-0.55

EFH 423.50
EPB 0.00

0.00

2.96

geplantes Gelände
vorhandenes Gelände

-4.57

-2.72

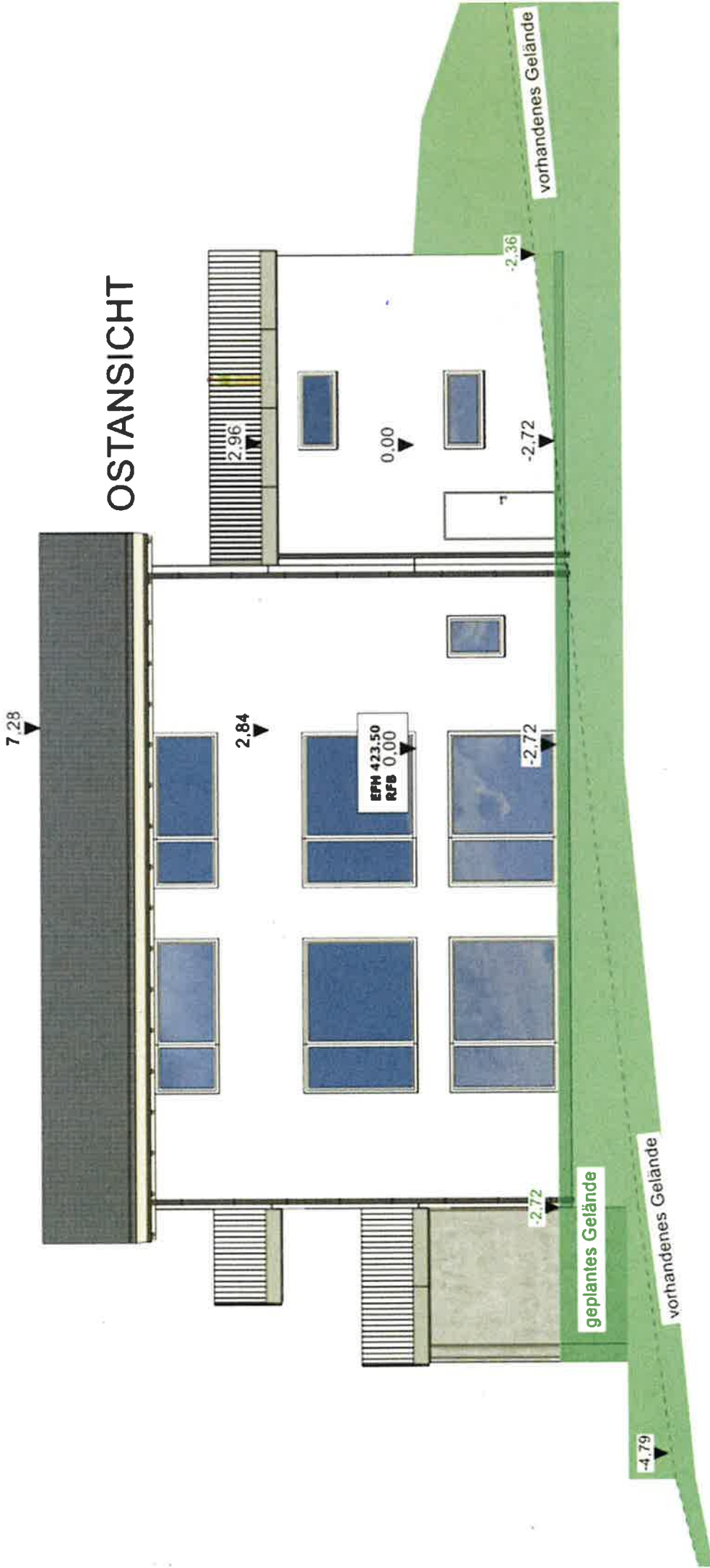
geplantes Gelände

vorhandenes Gelände

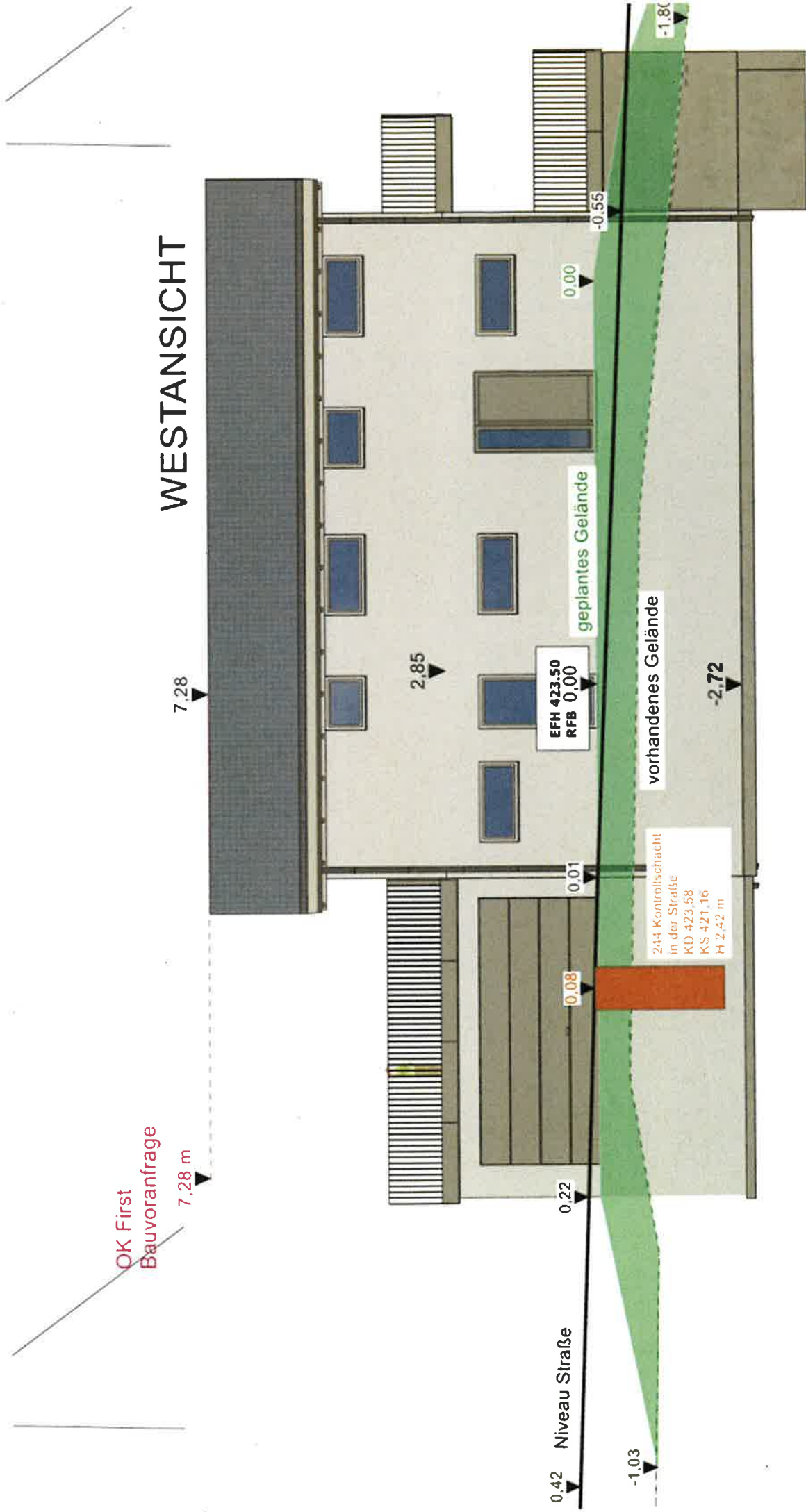
-2.72



OSTANSICHT



WESTANSICHT



NORDANSICHT

7,39

2,85

EFH 423,50
RFB 0,00

2,68

0,00

-1,15

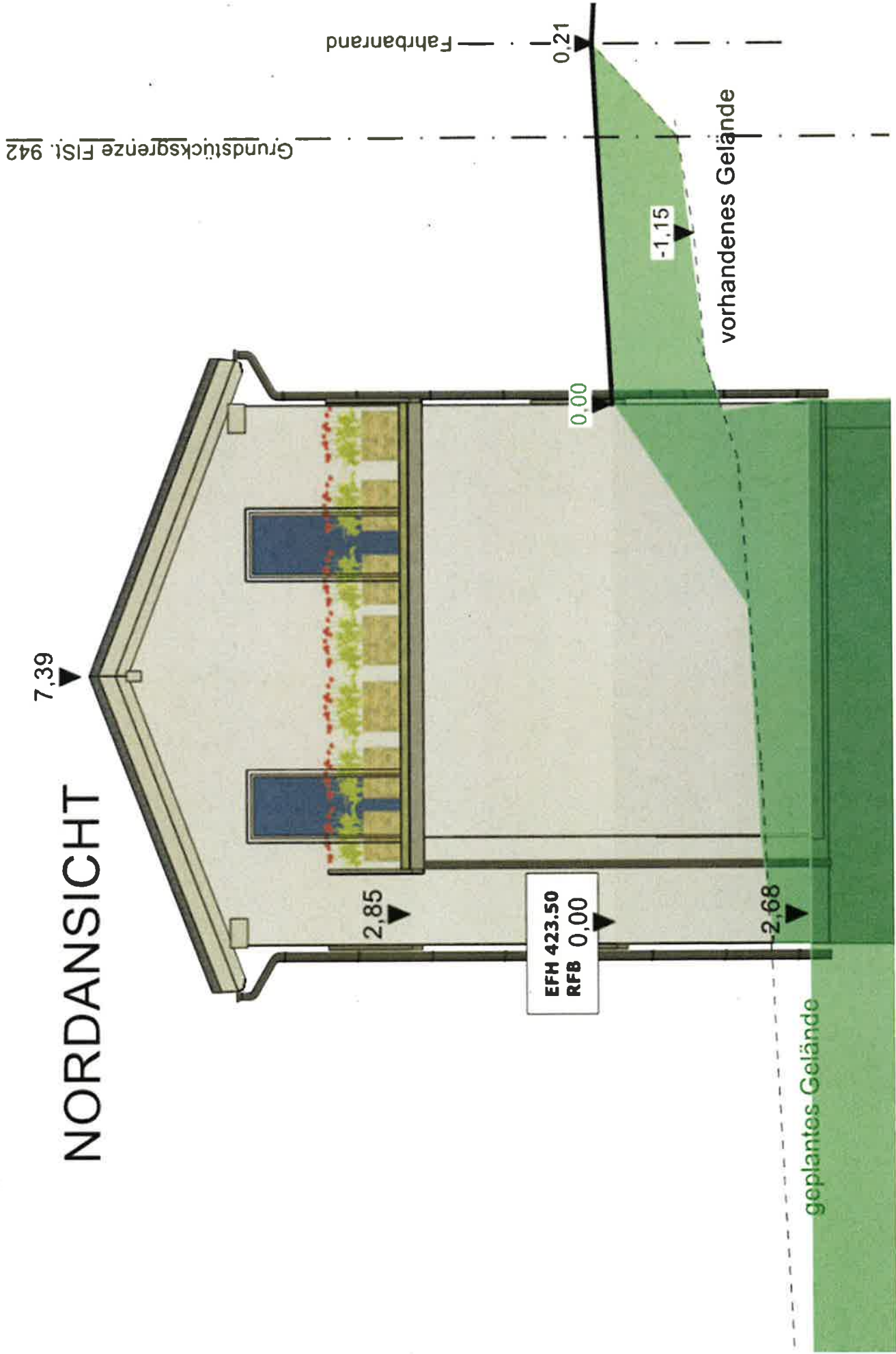
0,21

Fahrbanrand

Grundstücksgrenze FlSt. 942

vorhandenes Gelände

geplantes Gelände



Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 621.41	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 114/2023

Betreff:

Bebauungsplan "Bruderhof" in Schienen; 2. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB -Teilaufhebung

a. Treffen der Abwägungsentscheidungen über die Ergebnisse der Offenlage

b. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gemeinderat

Datum:

26.09.2023

TOP:

4.

Status:

öffentlich

Beratungszweck:

Beschlussfassung

Sachverhalt:

a. Treffen der Abwägungsentscheidungen über die Ergebnisse der Offenlage

Wie vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.06.2023 beschlossen, war der Bebauungsplan im Zeitraum 19.07.2023 bis zum 21.08.2023 öffentlich ausgelegen. Im selben Zeitraum war den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben worden, sich zum Entwurf zu äußern.

Im Rahmen dieser Offenlage gingen 3 Einzelstellungnahmen und eine Sammelstellungnahme (Landratsamt Konstanz) ein. Sie liegen dieser Vorlage als Anlage 1 bei. Diese Stellungnahmen wurden planerisch und rechtlich ausgewertet und vollständig in die als Anlage 2 beigefügte Abwägungsliste eingearbeitet. Aus den Einzelstellungnahmen ergeben sich keinerlei Anregungen, aus der Sammelstellungnahme des Landratsamtes ergeben sich geringfügige Optimierungsvorschläge (u.a. Herausnahme einer nicht heimischen Art aus der Pflanzenliste, Aufnahme eines Hinweises im Hinblick auf mögliche archäologische Funde, Hinweis auf das Kreislaufwirtschaftsgesetz) – Anhand der oben angesprochenen Liste (Anlage 2) soll die Einzelabwägung über die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen erfolgen.

In der Begründung zum Plan auf Seite 6 unter der Begründung wurde der Hinweis ergänzt, dass zwischen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage noch eine Einwohnerversammlung stattgefunden hatte. Außerdem wurde Ziffer. 4 der Begründung sprachlich geringfügig korrigiert. Schließlich enthält der aktuelle Rechtsplan erklärend noch einen Hinweis auf die erfolgende Teilaufhebung. Weitere Änderungen im Vergleich zu den offengelegten Planunterlagen erfolgten nicht.

Verwaltung, Planer und Rechtsbeistand empfehlen, die in der Abwägungsliste beschriebenen Optimierungen in das Planwerk zu übernehmen. Sofern darüber hinaus keine Änderungen erfolgen, wird dies nicht zum Erfordernis einer weiteren Offenlage führen.

Im Hinblick auf die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage wird berichtet, dass keinerlei neue Einwendungen eingegangen waren. Dies hatte die Verwaltung etwas überrascht, da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch eine Vielzahl von Stellungnahmen vorgelegt worden waren.

Im Ergebnis ist daher lediglich über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (je einzeln) Beschluss zu fassen.

b. Satzungsbeschluss

Sofern der Gemeinderat den entsprechenden Beschlussempfehlungen in der Abwägungstabelle (Anlage 2) gefolgt ist, kann der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bruderhof“ in Schienen im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

Der schriftliche Teil, des dann zum Beschluss anstehenden Bebauungsplanes ist als Anlage 3 und der zeichnerische Teil als Anlage 4 beigefügt. Als Anlage 5 wurde noch ein Abgrenzungsplan beigefügt (nicht Teil der Satzung).

Dem Rat wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan „Bruderhof“ – 2. Änderung - Teilaufhebung -im vereinfachten Verfahren , als Satzung zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

- a. Der Gemeinderat beschließt, jeweils einzeln, über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen und wägt damit die Ergebnisse der Offenlage ab.
- b. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Bruderhof“ in Schienen – 2. Änderung – Teilaufhebung als Satzung. Er soll mit seiner Veröffentlichung am 29.09.2023 in Kraft treten.

Raum für Notizen:

**Gemeinde Öhningen | Bebauungsplan 'Bruderhof', Schienen, 2. Änderung
Ergebnis aus der öffentlichen Auslegung -Offenlage-**

Stellungnahmen der Behörden

Elektrizitätswerk des
Kantons Schaffhausen AG
Rheinstrasse 37
Postfach 435
CH-8201 Schaffhausen
T +41 52 633 55 55
F +41 52 633 52 01
info@eks.ch
www.eks.ch

Energie für Ihre Ideen



Gemeinde Öhningen
Bauverwaltung
Klosterplatz 1
D 78337 Öhningen



Zuständig	Matea Alilovic
Direktwahl	+41 52 633 53 39
E-Mail	matea.alilovic@eks.ch
Referenz	BP «Bruderhof»
Datum	07.08.2023

Stellungnahme: Bebauungsplan «Bruderhof», Gemeinde Öhningen-Schienen

Sehr geehrte Damen und Herren,

besten Dank für die Zusendung der Unterlagen und Schreiben vom 19.07.2023 in oben genannter Angelegenheit.

Wir haben die Unterlagen zur Prüfung eingesehen.

Gegen die geplanten Massnahmen haben wir keine Einwände.

Bei Rückfragen geben wir Ihnen gerne weitere Auskünfte.

Freundliche Grüsse

Sebastian Thron
EKS / Leiter Engineering
0177 3170444, 14.08.2023
Elektronische Signatur

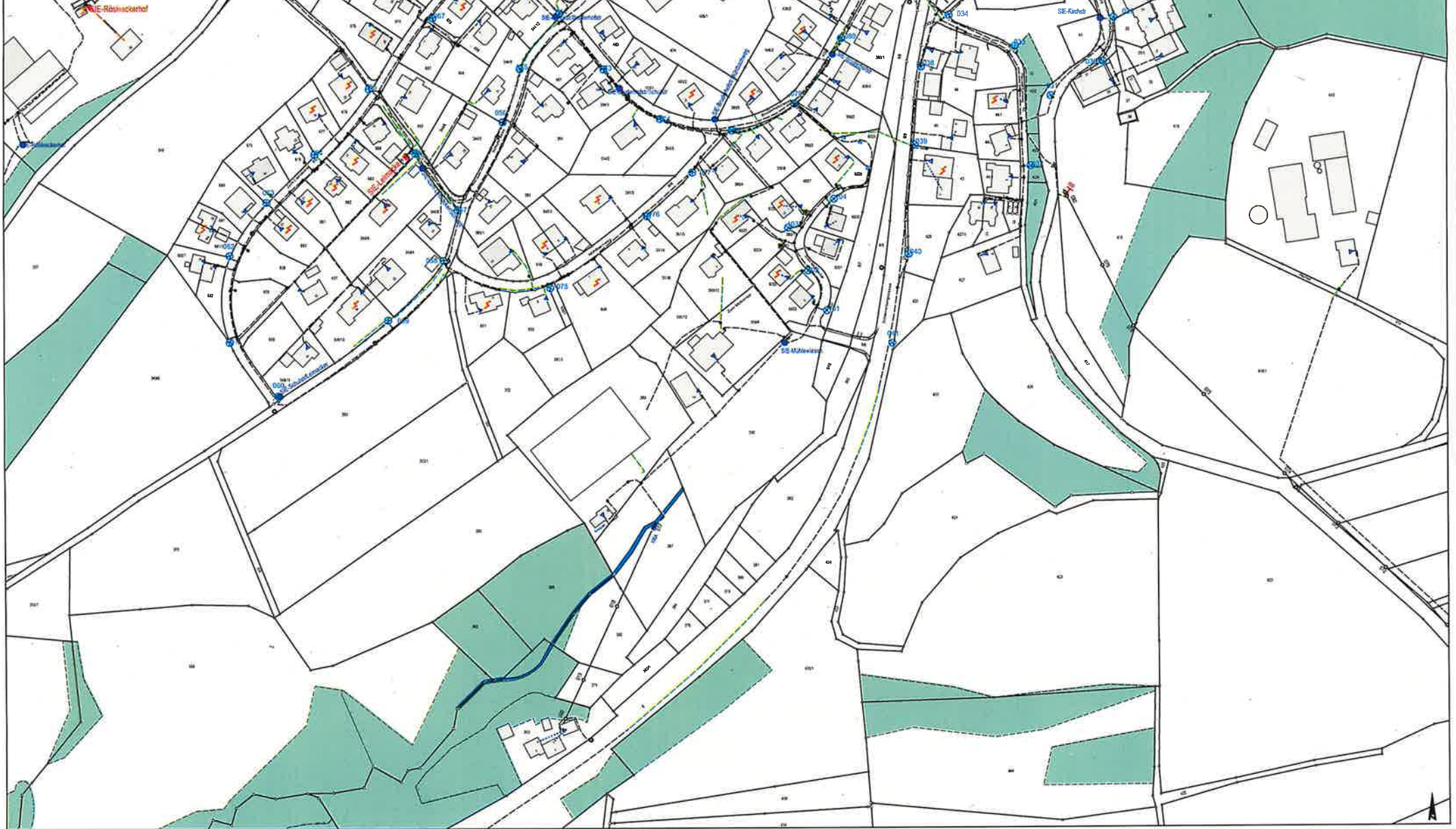


Sebastian Thron
Leitung Engineering

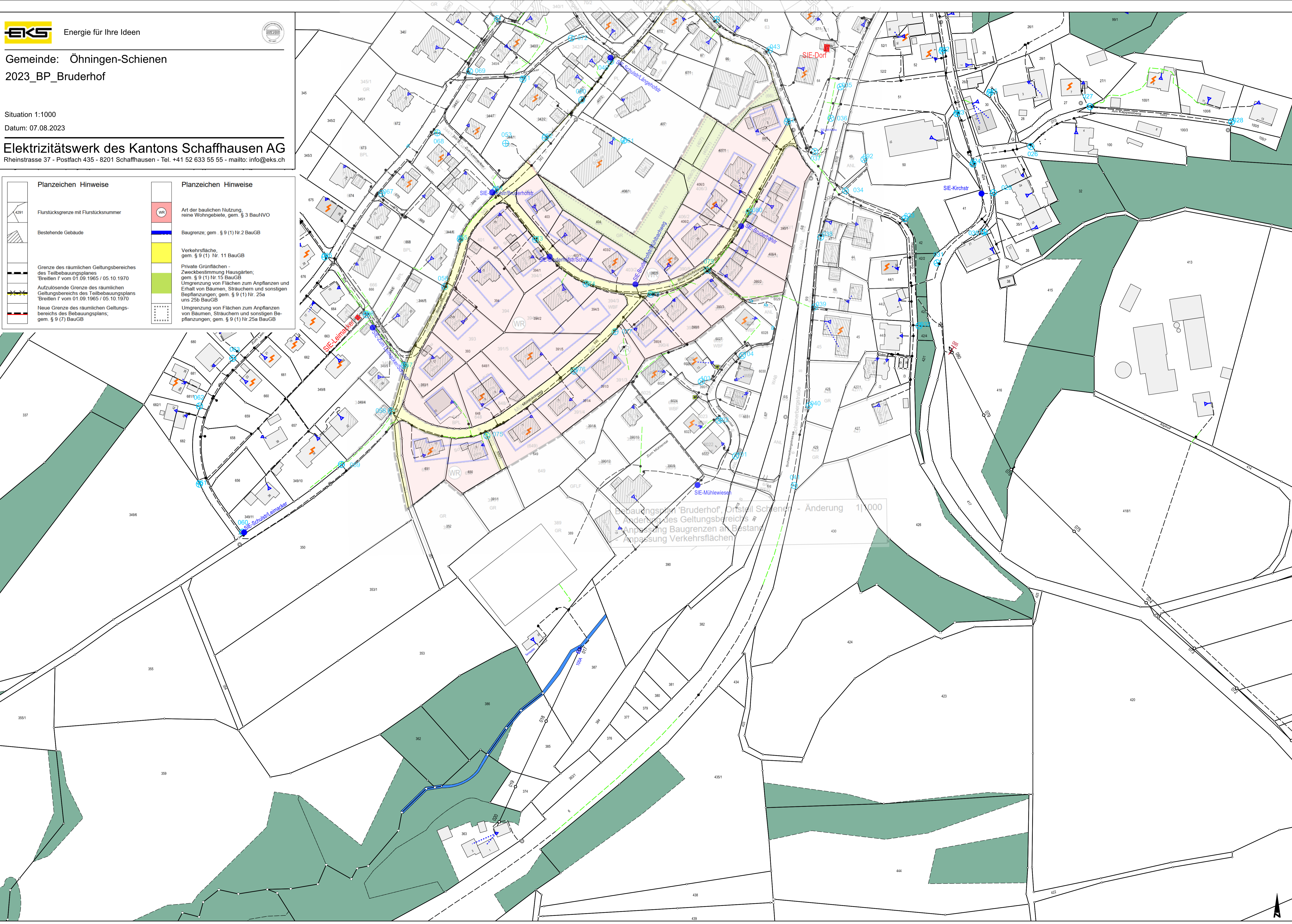
Matea Alilovic
EKS / Projektleiterin Engineering
Schaffhausen, 07.08.2023
Elektronische Signatur



Matea Alilovic
Projektleiterin Engineering



Planzeichen Hinweise	Planzeichen Hinweise
4291 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer	WR Art der baulichen Nutzung, reine Wohngebiete, gem. § 3 BauNVO
Bestehende Gebäude	Baugrenze, gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes 'Breitlen I' vom 01.09.1965 / 05.10.1970	Verkehrsfläche, gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Aufzulösende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teilbebauungsplans 'Breitlen I' vom 01.09.1965 / 05.10.1970	Private Grünflächen - Zweckbestimmung Hausgärten; gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; gem. § 9 (1) Nr. 25a uns 25b BauGB
Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans; gem. § 9 (7) BauGB	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB



Bebauungsplan Bruderhof, Ortsteil Schienen - Änderung 1/1000
Änderung des Geltungsbereiches
Anpassung Baugrenzen an Bestand
Anpassung Verkehrsflächen






Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
ABTEILUNG MOBILITÄT, VERKEHR, STRASSEN

Regierungspräsidium Freiburg · Postfach 926 · 78209 Singen

Gemeinde Öhningen
Bauverwaltung
Klosterplatz 1
78337 Öhningen

Singen 08.08.2023
Name Cornelia Seifert
Durchwahl 07731 8809-6817
Aktenzeichen 47.2-BP Bruderhof, Schienen
(Bitte bei Antwort angeben)

Mail: gemeindeverwaltung@oehningen.de

 Bebauungsplan "Bruderhof", Schienen, 2. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Anhörung bei o.g. Verfahren.

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans haben wir keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Cornelia Seifert

Staehe, Nadine / Gemeinde Öhningen

Von: Hirt, Uwe
Gesendet: Donnerstag, 10. August 2023 14:05
An: Staehe, Nadine / Gemeinde Öhningen
Betreff: WG: Offenlage des Bebauungsplanes "Bruderhof"; 2. Änderung" in Öhningen-Schienen im beschleunigten Verfahren"

Mit freundlichem Gruß

Uwe Hirt
Haupt- und Bauamtsleiter

Gemeinde Öhningen
Tel.: 07735/819-14; Fax.: 07735/819-30

Von: Tast, Andreas [mailto:Andreas.Tast@polizei.bwl.de] **Im Auftrag von** KONSTANZ.PP.FEST.E.V
Gesendet: Donnerstag, 10. August 2023 13:24
An: Hirt, Uwe <Uwe.Hirt@oehningen.de>
Betreff: AW: Offenlage des Bebauungsplanes "Bruderhof"; 2. Änderung" in Öhningen-Schienen im beschleunigten Verfahren"

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der Planunterlagen werden von Seiten des Polizeipräsidiums Konstanz keine Einwände oder Anregungen zum Verfahren vorgebracht.

Freundliche Grüße

Andreas Tast

Polizeipräsidium Konstanz
Führungs- und Einsatzstab
-Sachbereich Verkehr-
Benediktinerplatz 3
78467 Konstanz
Tel. 0049 7531 995-3130

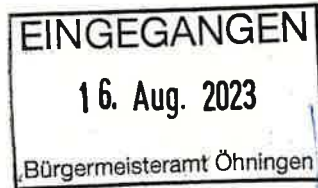
Von: Hirt, Uwe <Uwe.Hirt@oehningen.de>
Gesendet: Mittwoch, 19. Juli 2023 10:23
An: Abteilung 2 rpf bwl <abteilung2@rpf.bwl.de>; Abteilung 4 rpf bwl <Abteilung4@rpf.bwl.de>; Abteilung 5 rpf bwl <abteilung5@rpf.bwl.de>; Abteilung 8 rpf bwl <abteilung8@rpf.bwl.de>; Bauleitplanung <t-nl-sw.pti-32-bauleitplanung@telekom.de>; blhv <bzg-stockach@blhv.de>; EKS <info@eks.ch>; Fillsack, Nicole / Gemeinde Öhningen <nicole.fill sack@oehningen.de>; Gaienhofen <Sandra.Rauer@gaienhofen.de>; GVV <s.leibing@gvv-hoeri.de>; Hochrhein- Bodensee <damm@hochrhein-bodensee.de>; Hochrhein- Bodensee <info@hochrhein-bodensee.de>; Hr. Böhler <e.boehler@bb-architektur.com>; Hr. Frick <w.frick@bfmr.de>; Hr. Hald Irakn <Juergen.Hald@Irakn.de>; HWK Konstanz <toeb@hwk-konstanz.de>; IHK Konstanz <info@konstanz.ihk.de>; Koordinierungsstelle Irakn <koordinierungsstelle@Irakn.de>; Kreisarchäologe <kreisarchaeologe_hald@t-online.de>;



**LANDKREIS
KONSTANZ**

LANDRATSAMT KONSTANZ | Benediktinerplatz 1 | 78467 Konstanz

Gemeinde Öhningen
Klosterplatz 1
78337 Öhningen



Amt für Baurecht und Umwelt
Untere Baurechtsbehörde

ANSPRECHPERSON	Clemens Baumeister
DIENSTGEBÄUDE	Benediktinerplatz 1 78467 Konstanz
ZIMMER-NR.	C 219
TELEFON	+49 7531 800-1430
FAX	+49 7531 800-1419
E-MAIL	clemens.baumeister@LRAKN.de
INFORMATION	Persönliche Beratung bitte telefonisch vereinbaren.
	15. August 2023 Az.: E2100099

Bebauungsplan "Bruderhof - 2. Änderung" Gemarkung Schienen, Gemeinde Öhningen; Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der oben genannten Bauleitplanung nimmt das Landratsamt Konstanz wie folgt Stellung:

Abfallrecht und Gewerbeaufsicht:

Nach Einsichtnahme in den o.g. Bebauungsplan ergeben sich dazu von hier aus keine Bedenken und Anregungen.

Hinweis:

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

Kreisarchäologie:

Gegen die Änderung bestehen keine Bedenken. Da in den bisher vorhanden textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan „Bruderhof“ die Belange der archäologischen Denkmalpflege nicht berücksichtigt sind, wird um Aufnahme folgendes Hinweises auf mögliche Bodenfunde gebeten:

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229

Landratsamt Konstanz

Benediktinerplatz 1 | 78467 Konstanz | T. +49 7531 800-0 | F. +49 7531 800-1326 | www.LRAKN.de

Bankverbindung

Sparkasse Bodensee | IBAN DE87 6905 0001 0000 0124 35 | BIC SOLADES1KNZ
Weitere Bankverbindungen abrufbar unter www.LRAKN.de/bankverbindungen





oder 0171/3661323) oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0), terminlich abzustimmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Naturschutz:

Von den geplanten Änderungen sind keine Belange von Natur und Landschaft unmittelbar tangiert. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter nach § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten.

Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist eine Pflanzliste beigefügt. Diese enthält, insbesondere bei den Sträuchern, nicht heimische Gehölze (Kolkwitzi, Bauernjasmin). Hier sollte die Auswahl aus fachlicher Sicht auf ausschließlich gebietsheimische und standortgerechte Gehölze begrenzt werden.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Einwände gegenüber der Änderung des Bebauungsplanes. Um Berücksichtigung der o. g. Hinweise wird gebeten.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände. Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen gebeten.

Abwassertechnik

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken über eine belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwendungen aus der Sicht des Grundwasserschutzes. Es wird vorausgesetzt, dass Lösch- und Trinkwasserversorgung im Plangebiet mengen- und druckmäßig sichergestellt werden können.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt.



Bodenschutz

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt bzw. liegt innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans. Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Einwendungen.

Es muss keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden, da hier die Planung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Vermessung:

Rechtsgrundlage: § 1 PlanzV90 (BGBL. I 1991, S. 58):

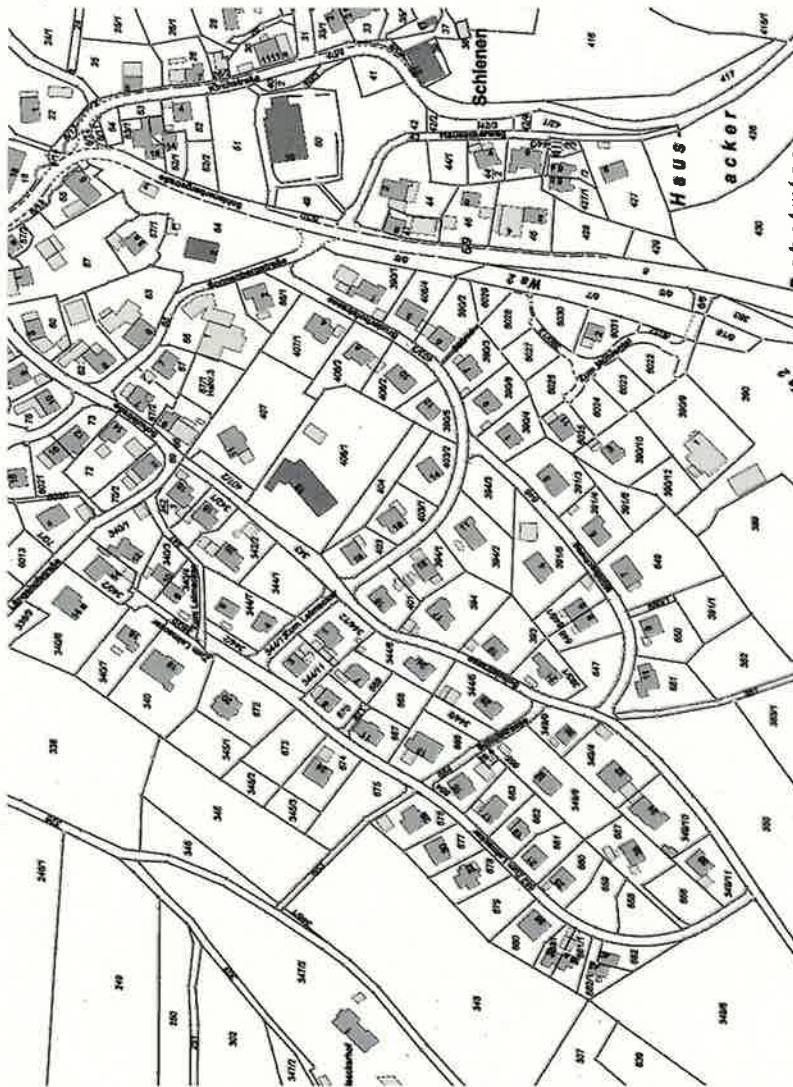
Im Hinblick auf die Rechtssicherheit wird auf nachfolgendes hingewiesen:

Ist der Titel des schriftlichen Teils noch um „Gemarkung Schienen“ zu ergänzen.

Im zeichnerischen Teil steht bei „Planungsort“ hinter „Gemarkung“ fälschlicherweise „Öhningen“. Stattdessen sollte dort, siehe oben, „Schienen“ stehen.

Im schriftlichen Teil ist jeweils bei den Abschnitten „§ 3 Inhalt der Änderung für den räumlichen Geltungsbereich“ und „II. Begründung Räumlicher Geltungsbereich“ hinter der Flst.-Nr. 351/Weg noch „/Teil“ einzufügen.

Im zeichnerischen Teil ist die verwendete Kartengrundlage innerhalb des Plangebiets bei der Flst.-Nr. 391/5 und außerhalb des Plangebiets bei der Flst.-Nr. 62 veraltet.



Mit freundlichen Grüßen
Landratsamt Konstanz

Gez. Clemens Baumeister



II. Nachricht hiervon zur gefälligen Kenntnisnahme erhalten (ausschließlich per E-Mail):

- a) Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht
im Hause
- b) Kreisarchäologe
Herr Dr. Hald
im Hause
- c) Amt für Baurecht und Umwelt
Untere Naturschutzbehörde
im Hause
- d) Amt für Baurecht und Umwelt
Untere Wasserbehörde
im Hause
- e) Vermessungsamt
im Hause

Gez. Clemens Baumeister

Verfahrensstand: öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB abgeschlossen

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 26.09.2023

Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung -Offenlage-

Beschluss: -Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

1. Stellungnahmen der Behörden	Bewertung der Verwaltung/ Planer	Beschlussvorschlag
1. Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG; Schreiben vom 07.08.2023		
- Gegen die geplanten Maßnahmen haben wir keine Einwände	- Kenntnisnahme	- nicht erforderlich
2. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Mobilität, Verkehr, Straße; Schreiben vom 08.08.2023		
- Gegen die 2.Änderung des Bebauungsplans haben wir keine Einwände	- Kenntnisnahme	- nicht erforderlich
3. Polizeipräsidium Konstanz, Sachbereich Verkehr; Mail vom 10.08.2023		
- Nach Prüfung der Planunterlagen werden von Seiten des Polizeipräsidiums Konstanz keine Einwände oder Anregungen zum Verfahren vorgebracht	- Kenntnisnahme	- nicht erforderlich
4. Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt; Schreiben vom 15.08.2023		
<u>Abfallrecht und Gewerbeaufsicht:</u> - Nach Einsichtnahme in den o.g. Bebauungsplan ergeben sich dazu von hieraus keine Bedenken und Anregungen.	- Kenntnisnahme;	- nicht erforderlich

<p>- Hinweis: Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einer Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.</p>	<p>- Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans übernommen;</p>	<p>- der Anregung wird zugestimmt. Der Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans unter der Rubrik Hinweise aufgenommen.</p>
<p><u>Kreisarchäologie:</u></p> <p>- Gegen die Änderung bestehen keine Bedenken. Da in den bisher vorhanden textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan „Bruderhof“ die Belange der archäologischen Denkmalpflege nicht berücksichtigt sind, wird um Aufnahme folgenden Hinweises auf mögliche Bodenfunde gebeten:</p> <p>- Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0), terminlich abzustimmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.</p>	<p>- Kenntnisnahme;</p> <p>- Anregung wird angenommen; Hinweistext wird in den Textteil des Bebauungsplans unter der Rubrik „Hinweise“ aufgenommen;</p> <p>-</p>	<p>- der Anregung wird zugestimmt; der Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans unter der Rubrik Hinweise aufgenommen;</p> <p>- der Anregung wird zugestimmt; der Text wird als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans unter der Rubrik: Hinweise aufgenommen;</p>

<p><u>Naturschutz:</u></p> <p>- Von den geplanten Änderungen sind keine Belange von Natur und Landschaft unmittelbar tangiert. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter nach § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten.</p> <p>- Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist eine Pflanzliste beigefügt. Diese enthält, insbesondere bei den Sträuchern, nicht heimische Gehölze (Kolkwitzia, Bauernjasmin). Hier sollte die Auswahl aus fachlicher Sicht auf ausschließlich gebietsheimische und standortgerechte Gehölze begrenzt werden.</p> <p>Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Einwände gegenüber der Änderung des Bebauungsplanes. Um Berücksichtigung der o. g. Hinweise wird gebeten.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p> <p>- die Anregung wird angenommen; die Pflanzenliste wird entsprechend bereinigt;</p> <p>- Kenntnisnahme</p>	<p>- nicht erforderlich</p> <p>- der Anregung wird zugestimmt</p> <p>- nicht erforderlich</p>
<p><u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz:</u></p> <p>- Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände. Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen gebeten.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>	<p>- den Anregungen wird zugestimmt</p>
<p><u>Abwassertechnik</u></p> <p>- Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken über eine belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.</p>	<p>- die Anregungen werden angenommen; das Kapitel „Hinweise“ zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt;</p>	<p>- den Anregungen wird zugestimmt</p>
<p><u>Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u></p> <p>- Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwendungen aus der Sicht des Grundwasserschutzes. Es wird vorausgesetzt, dass Lösch- und Trinkwasserversorgung im Plangebiet mengen- und druckmäßig sichergestellt werden können.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>	<p>- nicht erforderlich</p>

<p><u>Altlasten</u></p> <p>- Im Plangebiet sind keine Altlasten/ Verdachtsflächen bekannt.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>	<p>- nicht erforderlich</p>
<p><u>Bodenschutz</u></p>		
<p>- Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt bzw. liegt innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans. Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Einwendungen.</p> <p>Es muss keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden, da hier die Planung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>	<p>- nicht erforderlich</p>
<p><u>Vermessung</u></p> <p>- Rechtsgrundlage: § 1 PlanzV90 (BGBL. 11991, S. 58): Im Hinblick auf die Rechtssicherheit wird auf nachfolgendes hingewiesen:</p> <p>- Ist der Titel des schriftlichen Teils noch um „Gemarkung Schienen“ zu ergänzen.</p> <p>- Im zeichnerischen Teil steht bei „Planungsort“ hinter „Gemarkung“ fälschlicherweise „Öhningen“. Stattdessen sollte dort, siehe oben, „Schienen“ stehen.</p> <p>- Im schriftlichen Teil ist jeweils bei den Abschnitten § 3 Inhalt der Änderung für den räumlichen Geltungsbereich“ und „II. Begründung Räumlicher Geltungsbereich“ hinter der Fist-Nr. 351/Weg noch /Teil“ einzufügen.</p> <p>- Im zeichnerischen Teil ist die verwendete Kartengrundlage innerhalb des Plangebiets bei der Fist-Nr. 391/5 und außerhalb des Plangebiets bei der Flst.-Nr. 62 veraltet.</p>	<p>- Kenntnisnahme;</p> <p>- die Anregung wird angenommen; der Textteil des Bebauungsplans wird entsprechend überarbeitet;</p> <p>- die Anregung wird angenommen; der Textteil des Bebauungsplans wird entsprechend überarbeitet;</p> <p>- die Anregung wird angenommen; der Textteil des Bebauungsplans wird entsprechend überarbeitet;</p> <p>- die Anregung wird zur Kenntnis genommen; der Planzeichnung ist der aktuellste Kataster des Vermessungsamts zu Grunde gelegt.</p>	<p>- den Anregungen wird zugestimmt</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>- nicht erforderlich</p>

2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Bewertung der Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
Im Rahmen der Offenlage sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.	- Kenntnisnahme	- nicht erforderlich

Fortsetzung des Verfahrens

1. **Der Gemeinderat billigt o.g. Tabelle mit den Beschlussempfehlungen**
2. **Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 (1) BauGB**

Aufgestellt, 12.09.2023

Ekkehard Böhler; B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

70820/3013

**Gemeinde Öhningen | Ortsteil Schienen, Gemarkung Schienen
Bebauungsplan „Bruderhof“ -Änderung-
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**

Verfahrensstand

**Satzungsbeschluss;
gem. § 10 (1) BauGB**

Stand 12.09.2023

Inhaltsverzeichnis

- I. **Satzung**
- II. **Begründung**
- III. **Hinweise**
- IV. **Pflanzenliste**
- V. **Anlagen**

Gemeinde Öhningen | Ortsteil Schienen, Gemarkung Schienen
Bebauungsplan „Bruderhof“ -Änderung
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

I. Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bruderhof“ -Änderung

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) – PlanZV.
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Der Gemeinderat der Gemeinde Öhningen hat am xx.xx.2023 die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Bruderhof“, -Änderung- als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB; gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bruderhof“ -Änderung

Für den räumlichen Geltungsbereich ist die Planzeichnung Plan Nr. 3.02 vom 12.09.2023 in Verbindung mit dem Abgrenzungsplan Plan Nr. 3.01 vom 12.09.2023 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bruderhof“, Änderung) gelten die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

§ 2

Gegenstand der Änderung

- Änderung der Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Änderung von planungsrechtlichen Festsetzungen (Baugrenzen und private Grünflächen)
- Entfall von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (aufgrund Änderung des Geltungsbereichs).

§ 3

Inhalt der Änderung für den räumlichen Geltungsbereich

Der geänderte räumliche Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke: - Flst.Nr. 66 (Teil), 66/1, 407 (Teil), 407/1, 406/3, 406/2, 406/1 (Teil), 390/5, 403/2, 404, 403/1, 403, 390/1, 406/4, 390/2, 390/14/Weg, 390/3, 390/8, 390/4, 391/3, 391/4, 649 (Teil), 650/1/Weg, 650, 651, 647, 648, 648/1, 391/5, 394/3, 394/2, 394/1, 401, 394, 393, 393/1, 403/ 3 (Bruderhofstraße), 646 (Mühlbachweg), 351//Weg/Teil und 343/Teil/Schulstraße.

§ 4

Inhalt der Änderung für die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Die Änderungen innerhalb des geänderten/verkleinerten räumlichen Geltungsbereichs beziehen sich auf die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO, die Festsetzung von privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Ziff. 15 und das Erhalten und Anlegen von Pflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB auf den Grundstücken Flst. Nrn. 404, 406/1/Teil, 406/3/Teil, 407/Teil, 407/1/Teil und 66/Teil.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen sind festgesetzt:

- Baugrenzen gem. § 23 BauNVO (Orientierung an bisherigen Baugrenzen, Anpassungen an Bestand)

Für die Verkehrsflächen sind festgesetzt:

- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziff. 11 BauGB (Ergänzung von öffentlichen Wegen)

Neu als Grünflächen werden festgesetzt:

- Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15; Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen auf den Grundstücken Flst. Nr. 407 (Teil), 407/1 (Teil), 406/3 (Teil), 406/2 (Teil) und 404 festgesetzt. Die Teilflächen sind gärtnerisch durch Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Pflanzungen anzulegen. Bestehende Bepflanzung (Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen) sind zu erhalten. Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grünflächen dienen (wie bspw. Wege und Sitzplätze in nicht versiegelter Ausführung, im Umfang von bis zu 10 % der als Grünfläche festgesetzten Grundstücksgröße, maximal jedoch 50 m² insgesamt. Nicht zulässig sind versiegelnde Flächen wie bspw. asphaltierte oder betonierte Flächen, der weiteren Gartenlauben, Geräteschuppen, nicht an ein Hauptgebäude anschließende Terrassen sowie Schotter-/Steingärten.

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass eine Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet ist. Allgemein gilt, dass zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10cm eingehalten werden muss.

§ 5

Fortbestand der bisherigen Festsetzungen

Die übrigen bzw. weitergehenden Festsetzungen des Bebauungsplans/ Teilbebauungsplans „Bruderhof“ innerhalb des geänderten Geltungsbereichs, in der Urfassung vom 01.09.1965 und des Teilbebauungsplans „Bruderhof“ vom 01.10.1970, genehmigt am 05.10.1970 bleiben von der Änderung unberührt und gelten fort.

§ 6

Außerkräftreten von Vorschriften

Die Vorschriften zum Bebauungsplan für das Gewann „Bruderhof“ der Gemeinde Schienen in der Fassung vom 01.09.1965 (Inkräfttreten) und des Teilbebauungsplans „Bruderhof“ vom 01.10.1970, genehmigt am 05.10.1970 treten für den aus dem Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes herausgenommenen Teilbereich außer Kraft. Dies betrifft die folgenden Grundstücke: -Flst. Nr. 343/Teil, 406/1/Teil, 407/Teil, 407/2, 68, 67/1, 67/2, 67 und 66 (Teil).

§ 7

Inkräfttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Öhningen, den

Für den Gemeinderat, Schmid, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Öhningen, den

Schmid, Bürgermeister

Angezeigt am:

Rechtsverbindlich seit:

II. Begründung

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteils Schienen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bruderhof“ -Änderung umfasst die folgenden Grundstücke: - Flst. Nr66 (Teil), 66/1, 407 (Teil), 407/1, 406/3, 406/2, 406/1 (Teil), 390/5, 403/2, 404, 403/1, 403, 390/1, 406/4, 390/2, 390/14/Weg, 390/3, 390/8, 390/4, 391/3, 391/4, 649 (Teil), 650/1/Weg, 650, 651, 647, 648, 648/1, 391/5, 394/3, 394/2, 394/1, 401, 394, 393, 393/1, 403/ 3 (Bruderhofstraße), 646 (Mühlbachweg), 351/Weg/Teil und 343/Teil/Schulstraße. Der bisherige räumliche Geltungsbereich ist klarstellend in der Planzeichnung Nr. 3.02 (Überschrift: - Situation) aufgezeigt.

Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Öhningen hat in der öffentlichen Sitzung am 15.12.2020 die Änderung des Bebauungsplans „Bruderhof“ in der Urfassung vom 01.09.1965 und des Teilbepauungsplans „Bruderhof vom 01.10.1970 beschlossen. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.12.2020, sowohl im Internet auf der Homepage der Gemeinde Öhningen als auch an der Anschlagtafel der Gemeinde im Eingangsbereich des Rathauses.

Das Plangebiet hat sich im Laufe der letzten 60 Jahre im Wesentlichen entsprechend der damaligen Bebauungsplanung als Reines Wohngebiet entwickelt und ist zum heutigen Zeitpunkt als solches nahezu unverändert erhalten. Im Plangebiet befindet sich neben dem Schulgebäude im Weiteren ein landwirtschaftlicher Betrieb, welcher bezüglich der Nutzung damals als „auslaufend“ bezeichnet wurde. Die vorhandenen Unterlagen zu den Verfahren aus den 60er und 70er Jahren (wie bspw. Niederschriften zu den jeweiligen Gemeinderatsitzungen) sind nur noch lückenhaft vorhanden. Aus dem Plan- teil und den textlichen Teilen lässt sich nicht eindeutig erschließen, ob der Ur- Bebauungsplan für das gesamte Bebauungsplangebiet bezüglich der Art der baulichen Nutzung ein „Reines Wohngebiet“ ausweist, also auch für den Bereich, in welchem das Schulgebäude und der landwirtschaftliche Betrieb verortet sind (hierfür spricht die Formulierung in der ursprünglichen Begründung), oder ob dieser Bereich als einfacher Bebauungsplan, ohne Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gedacht war (wofür die Abgrenzung mit der gepunkteten Linie mit der Bezeichnung: Abgrenzung verschiedener Nutzung in der Legende zum Planteil spricht). In baurechtlicher Hinsicht ist zu bemerken, dass das Schulgebäude im reinen Wohngebiet nach der 1968 in Kraft getretenen BauNVO nicht und nach der aktuellen (Fassung 2017) nur ausnahmsweise zulässig wäre. Der landwirtschaftliche Betrieb war damals und ist heute in einem „Reinen Wohngebiet“ nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Entgegen der damaligen Annahme wurde bis dato die Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebs nicht beendet. Schließlich –auch wenn man einen einfachen Bebauungsplan in dem fraglichen Bereich annehmen würde- erfolgten in dem von der vorliegenden Planänderung umfassten, aus dem bisherigen Geltungsbereich herauszunehmenden Teilbereich bauliche Entwicklungen, die nicht mit den ursprünglichen Zielen des Bebauungsplans in Einklang stehen. So erfolgten auf dem Flurstücken 407 sowie 67 (jetzt 67/2 und 67) erhebliche bauliche Entwicklungen außerhalb den im Plan vorgesehenen Baugrenzen Es besteht dort mittlerweile eine Gemengelage und eine so weitgehende Abweichung vom ursprünglichen Plan, die den Plan im fraglichen Bereich - unabhängig davon, ob insgesamt ein reines Wohngebiet oder ein einfacher Bebauungsplan gewollt war- funktionslos werden ließ. Im Zuge der jetzt anstehenden Bebauungsplanänderung sollen diese planwidrigen Zustände bereinigt werden. Es ist planerischer Wille der Gemeinde aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit den Bereich, in welchem sich der landwirtschaftliche Betrieb, die Schule und die Abweichend zu den vorgesehenen Baugrenzen entwickelte Bebauung befinden, aus dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans heraus zu nehmen. Die Herausnahmeflächen werden somit planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet. Als Abgrenzung und zur Schaffung eines natürlichen Übergangs zu dem daran angrenzenden reinen Wohngebiet -südwestlich und südöstlich- erfolgt entsprechend der bereits vorhandenen Situation und den dort ausgeübten Nutzungen die Festsetzung einer Pufferfläche als private Grünflächen, welche dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen soll. Mit der Festsetzung der privaten Grünfläche soll zudem die das dortige Ortsbild prägende, üppig vorhandene Grünstruktur gesichert werden, sowie die städtebauliche und ökologische ausdrücklich gewünschte Funktion dieser Grünstrukturen -auch als Habitat für Flora und Fauna- dauerhaft erhalten werden.

Konkreter Inhalt für die Änderung des Bebauungsplans „Bruderhof“ und Teilbepbauungsplan „Bruderhof“ sollen demzufolge die nachfolgenden Punkte sein:

1. Der zu ändernde Bebauungsplan umfasst in seiner heutigen Form anteilig Flächen östlich der Schulstraße und südlich der Sonnenbergstraße. Hierin befinden sich u.a. das Schulgebäude des Ortsteils Schienen, diverse abweichend vom bisherigen Plan erstellte Wohngebäude und die Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebs (Wohn- und Ökonomiegebäude, Stallungen). Die Herausnahme der Flächen erfolgt zur Schaffung von Rechtsklarheit und Rechtssicherheit. Die Erforderlichkeit für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs.3 BauGB) ist dadurch gegeben.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bezüglich der Festsetzung von Baugrenzen an den tatsächlichen Gebäudebestand angepasst.
3. Änderung von Verkehrsflächen; die Herstellung der Straßenflächen im Plangebiet erfolgte abweichend von den Festlegungen im Ur- Bebauungsplan. Zusätzlich zu den ursprünglich ausgewiesenen Straßenflächen sind öffentliche Wege vorhanden. Diesbezüglich wird im Bebauungsplan „Bruderhof“, - Änderung eine zeichnerische Ergänzung vorgenommen.
4. Als Abgrenzung und zur Schaffung eines natürlichen Übergangs zwischen dem herausgenommen Teil des Bebauungsplanes zu dem daran angrenzenden reinen Wohngebiet -südwestlich und südöstlich- und zum Erhalt der Ortsbild prägenden üppig vorhandene Grünflächen sowie zugleich auch zur Sicherung der Flächen als Habitat für Flora und Fauna, werden in den gekennzeichneten Flächen private Grünflächen festgesetzt.

Weitere Änderungen sollen im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht erfolgen.

Der Bebauungsplan ergeht im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB; eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die Voraussetzungen für die gewählte Verfahrensart sind gegeben.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 4 nunmehr ausdrücklich auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen, soweit es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, vorgesehen. Gerade Bebauungspläne mit kleinem Geltungsbereich, die zwischenzeitlich, wie auch im vorliegenden Fall gegeben, funktionslos geworden und/oder einfach dem Genehmigungsstand diametral entgegenstehen, können so schneller aufgehoben werden und einer Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB zugeführt werden (s.a. BeckOK BauGB/Jaeger, 58. Ed. 1.9.2022, BauGB § 13a).. Die Zuführung des vorliegend funktionslos gewordenen Bereichs zum Innenbereich nach § 34 BauGB soll der Fortentwicklung des gemäß der gewachsenen Gemengelage entstanden Gebiets im Rahmen dessen, was sich dort städtebaulich nach § 34 BauGB einfügt, dienen. Die Zuführung des vorliegend funktionslos gewordenen Bereichs zu einer Bebauung nach § 34 BauGB stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, sodass der Tatbestand des § 13 a BauGB erfüllt ist. Die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind ebenfalls erfüllt. Die herauszunehmende Fläche beträgt weniger als 20.000 m². Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist von Seiten der Naturschutzbehörden kein Hinweis auf umweltrelevante Tatsachen erfolgt. Auch sonst liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter vor oder sind solche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bekannt geworden. Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu erwarten wären sind ebenfalls nicht erkennbar und ergaben sich auch nicht aus den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurden eine frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) BauGB sowie eine Einwohnerversammlung (§ 20a GOBW) vorgeschaltet.

Die Flächen des Zu- Abgangs im Einzelnen sind wie folgt:

- Flächenabgang:	10.627 m ²
- Flächenerhalt	33.683 m ²
- Differenz	23.056 m ²

Aufgestellt: 12.09.2023

Ekkehard Böhler, B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

Gemeinde Öhningen | Ortsteil Schienen, Gemarkung Schienen
Bebauungsplan „Bruderhof“ -Änderung
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren § 13 a BauGB

III. Hinweise

Bodendenkmalschutz

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienststz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0), terminlich abzustimmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Entwässerung

Anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sollen auf den jeweiligen Grundstücken über eine belebte Bodenzone in den Untergrund versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Bodenaushub

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einer Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

Gemeinde Öhningen | Ortsteil Schienen, Gemarkung Schienen
Bebauungsplan „Bruderhof“ -Änderung
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren § 13 a BauGB

IV. Pflanzenliste

Pflanzung von Sträuchern im Plangebiet

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amellanchier ovalis</i>	Gemeine Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Ligustrum vulgare atrovirens</i>	Liguster (Formhecke)
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa rubiginosa</i>	Apfelrose
o.ä.	

Pflanzung von Baumgehölzen im Plangebiet

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Pinus sylvestris</i>	Föhre
<i>Prunus avium</i>	Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur Fastigiata</i>	Säuleneiche
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
o.ä.	

Fassadenbegrünung

<i>Actinidia arguta</i>	Wilde Kiwi
<i>Clematis</i> - Arten -	Waldrebe
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera caprifolium</i>	Geißblatt
<i>Vitis vinifera</i>	Wilder Wein
o.ä.	

Dachbegrünung

<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Festuca ovina</i>	Schafschwingel
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut
<i>Carex ornitopoda</i>	Vogelfuß-Segge
<i>Carex flacca</i>	Blaugrüne Segge
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut

Thymus in Sorten	Thymian
Genista tinctoria	Färber-Ginster (giftig)
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthemum	Margerite
Alchemilla millefolium	Frauenmantel
Prunella vulgaris	Kleine Prunelle

Invasive Arten

Besonderes Augenmerk ist auf die Verwendung (Einführung, Anpflanzung, Haltung, Pflege, Aussetzen aus menschlicher Obhut in die Umwelt), invasiver gebietsfremder Arten zu legen. (BfN-Skript 471 von 2017). VERORDNUNG (EU) Nr. 1143/2014 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 22. Oktober 2014 über die Prävention und das Management der Einbringung und Ausbreitung invasiver, gebietsfremder Arten.

Nachfolgende Arten **dürfen nicht** in die Umwelt entlassen werden.

Pflanzen:

Alligatorkraut	Alternanthera philoxeroides
Gewöhnliche Seidenpflanze	Asclepias syriaca
Kreuzstrauch	Baccharis halimifolia
Karolina-Haarnixe	Cabomba caroliniana
Wasserhyazinthe	Eichhornia crassipes
Schmalblättrige Wasserpest	Elodea nuttallii
Chilenischer Riesenrhabarber	Gunnera tinctoria
Riesenbärenklau	Heracleum mantegazzianum
Persischer Bärenklau	Heracleum persicum
Sosnowskyi Bärenklau	Heracleum sosnowskyi
Großer Wassernabel	Hydrocotyle ranunculoides
Drüsiges Springkraut	Impatiens glandulifera
Wechselblatt-Wasserpest	Lagarosiphon major
Großblütiges Heusenkraut	Ludwigia grandiflora
Flutendes Heusenkraut	Ludwigia peploides
Gelbe Scheinella	Lysichiton americanus
Japanisches Stelzengras	Microstegium vimineum
Brasilianisches Tausendblatt	Myriophyllum aquaticum
Verschiedenblättriges Tausendblatt	Myriophyllum heterophyllum
Karottenkraut	Parthenium hysterophorus
Afrikanisches Lampenputzergras	Pennisetum setaceum
Durchwachsender Knöterich	Persicaria perfoliata
Kudzu	Pueraria montana var. lobata

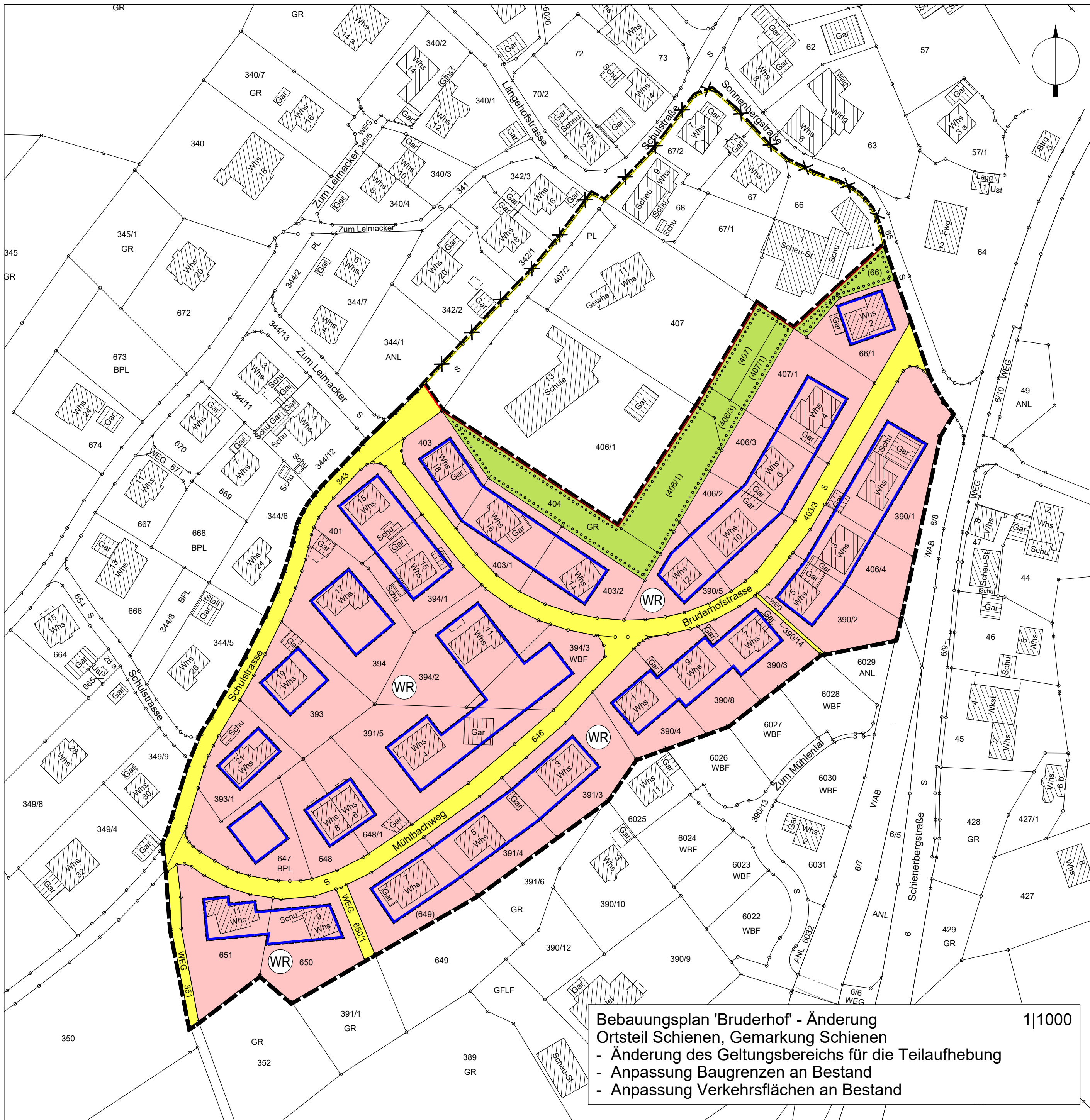
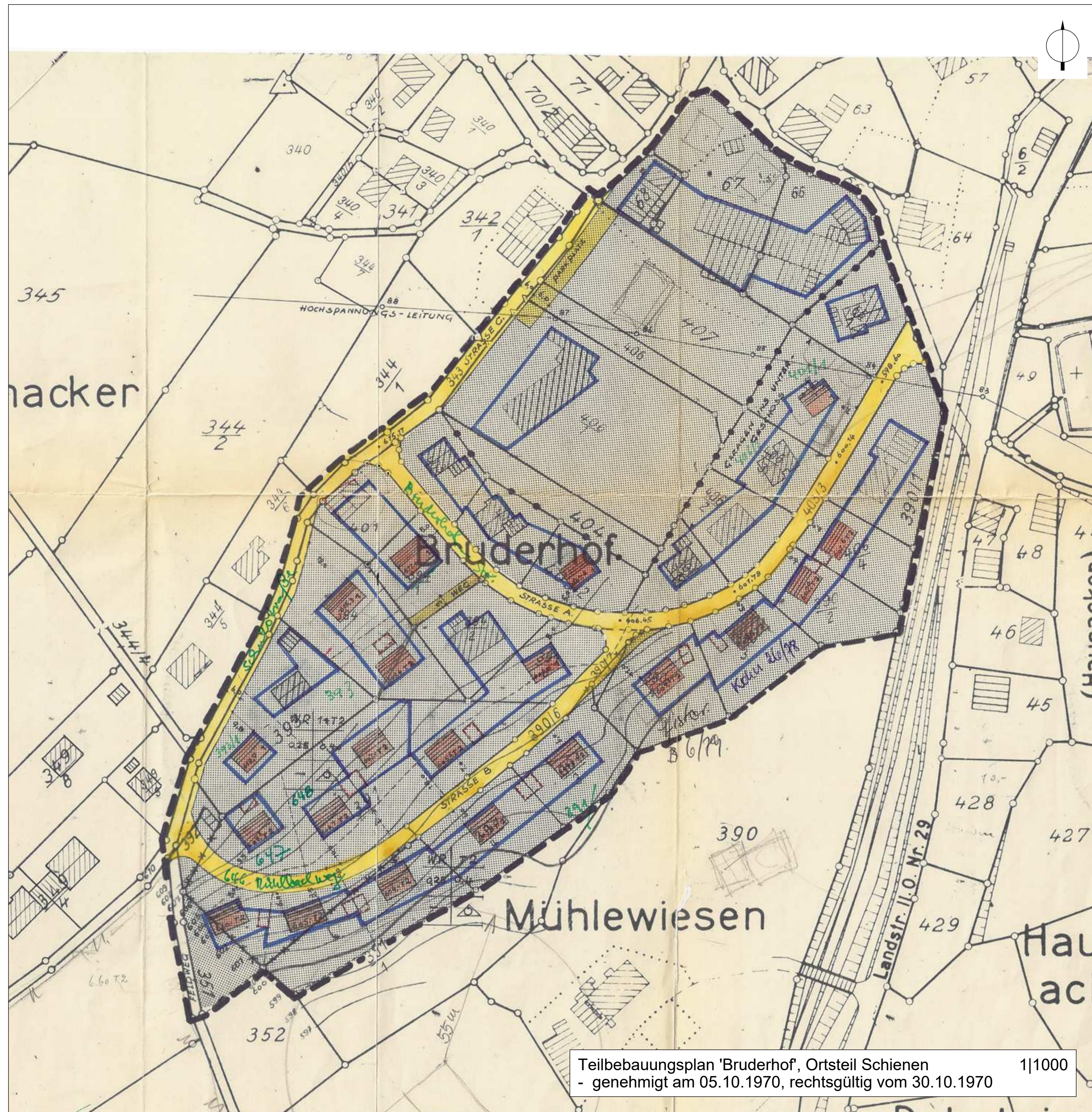
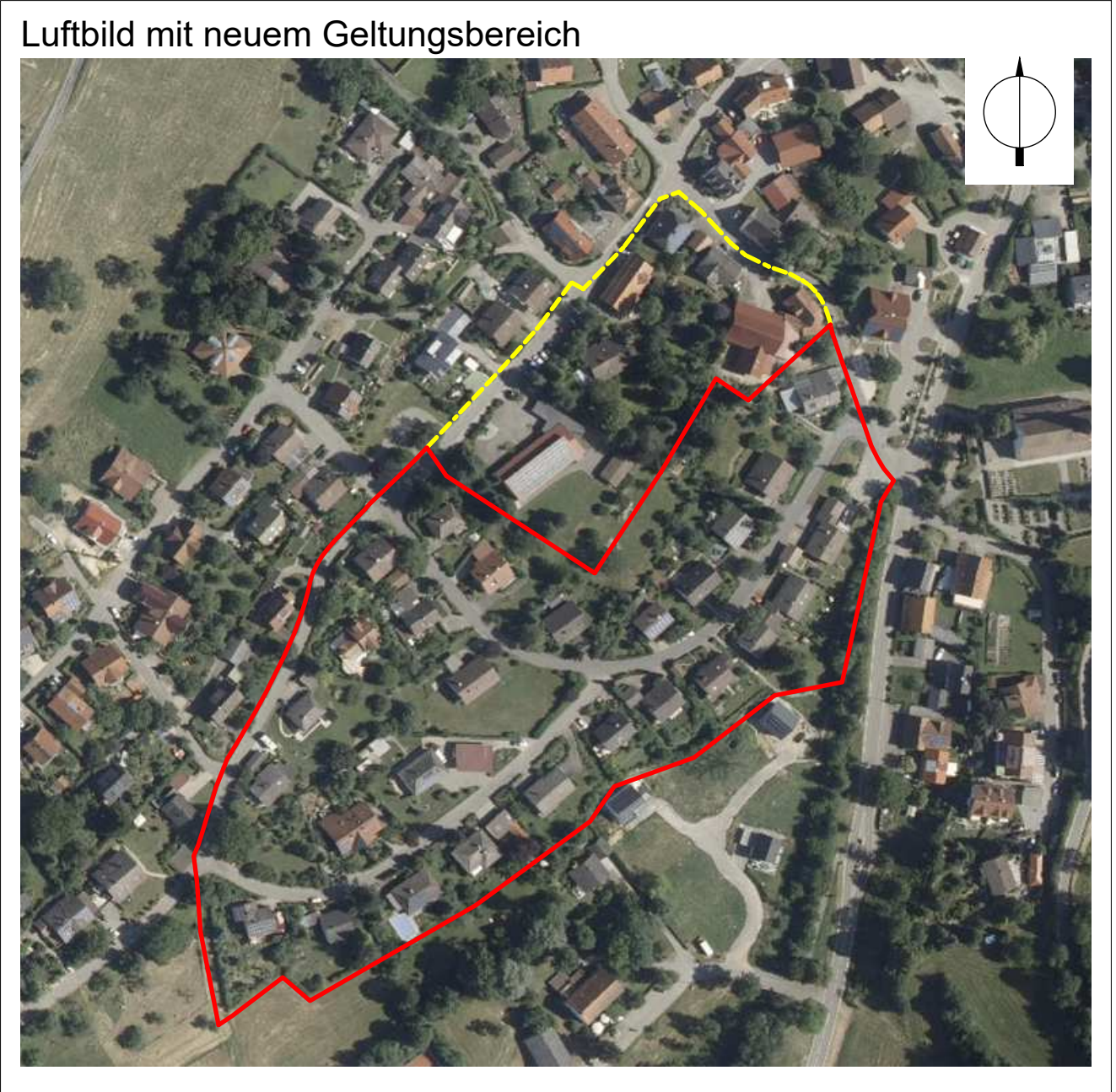
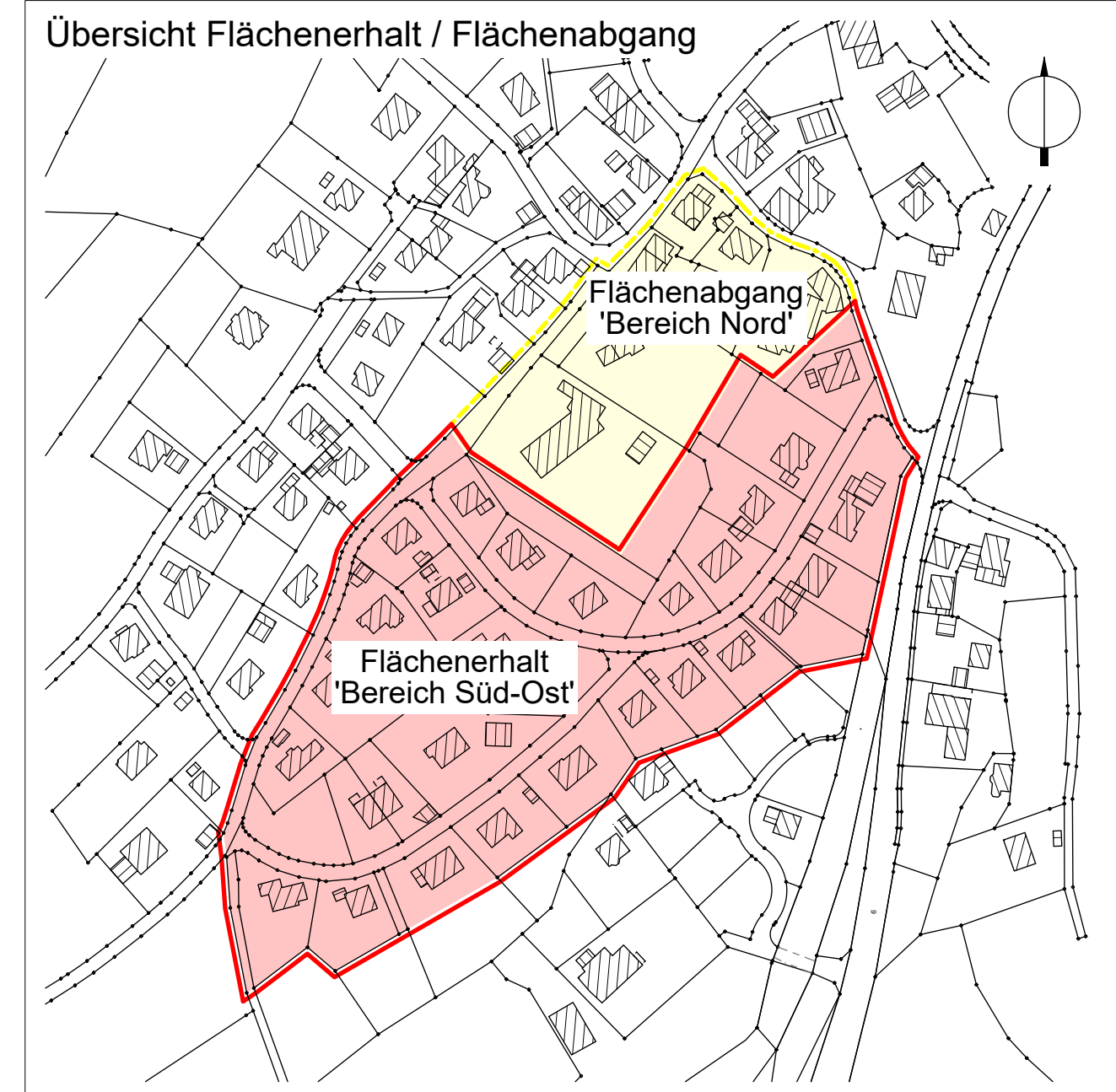
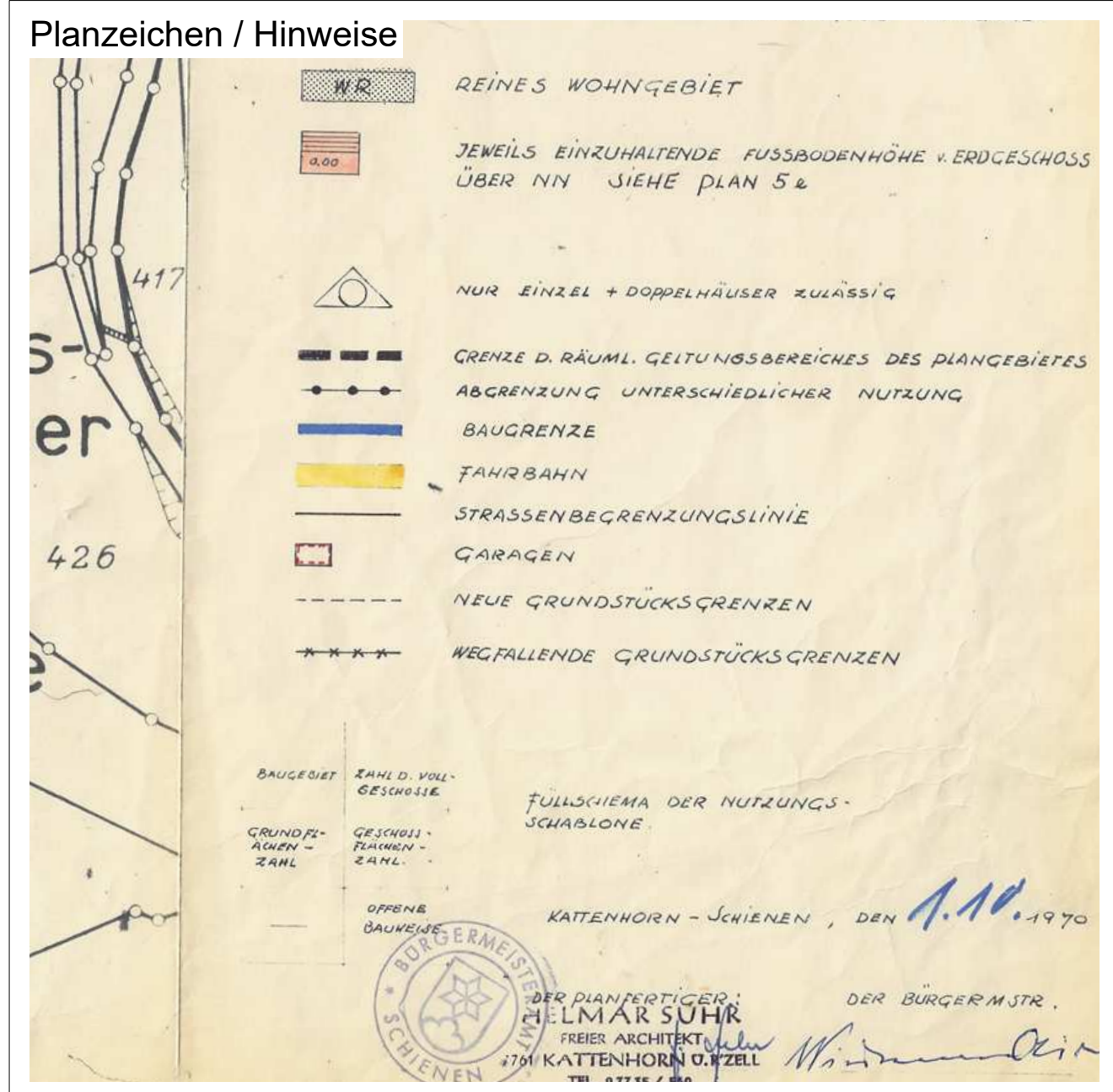
Quelle: -diverse-

Aufgestellt am 12.09.2023

Ekkehard Böhler, B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

V. Anlagen

- Abgrenzungsplan Nr. 3.01 vom 12.09.2023
- Rechtsplan Nr. 3.02 vom 12.09.2023



Flächenbilanz

Bruttobauland	ca. 33.683 m ²	100 %
Nettobauland	ca. 27.088 m ²	80 %
überbaubare Fläche	ca. 10.647 m ²	31 %
nicht überbaubare Fläche	ca. 16.441 m ²	49 %
Strassenverkehrsflächen	ca. 4.156 m ²	12 %
private Grünflächen	ca. 2.439 m ²	8 %
Flächen des Zu- Abgangs im Einzelnen:		
Flächenabgang	ca. 10.627 m ²	
Flächenerhalt	ca. 33.683 m ²	
Differenz	ca. 23.056 m ²	

Planzeichen Hinweise

Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer	Art der baulichen Nutzung, reine Wohngebiete, gem. § 3 BauNVO
Bestehende Gebäude	Baugrenze, gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes 'Breiten 1' vom 01.09.1965 / 05.10.1970	Verkehrsfläche, gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Aufzulösende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teilbebauungsplans 'Breiten 1' vom 01.09.1965 / 05.10.1970	Private Grünflächen - Zweckbestimmung Hausgärten, gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teilbebauungsplans, gem. § 9 (1) BauGB	Umgrünzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB
	Umgrünzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Verfahrensvermerke
- Aufstellungsbeschluss**
 1.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat am 15.12.2020 beschlossen und
 1.2 am 18.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.01.2022 bis zum 13.02.2022.
 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden**
 Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.01.2022 bis zum 13.02.2022.
 - Auslegungsbeschluss**
 Der Gemeinderat hat am 21.06.2023 den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
 - Öffentliche Auslegung**
 Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 19.07.2023 bis zum 21.08.2023 im Rathaus Öhningen öffentlich ausgelegt.
 - Beteiligung der Behörden**
 Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.07.2023 bis zum 21.08.2023.
 - Satzungsbeschluss**
 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am als Satzung beschlossen.
 - Ausfertigung**
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.
 Öhningen, den
 Andreas Schmid, Bürgermeister
 - Öffentliche Bekanntmachung**
 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich, öffentlich bekannt gemacht.
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Öhningen, den
 Andreas Schmid, Bürgermeister



Planstand Masstab 1:1000

Format	Datum	Planverfasser
1189 x 594	28.08.2023	ebjsg
1189 x 594	11.09.2023	ebjsg
1189 x 594	12.09.2023	ebjsg

Auftraggeber
 Gemeinde Öhningen
 Klosterplatz 1
 78337 Öhningen

Planungsort
 Ortsteil Schienen
 Gemarkung Schienen
 Gemeinde Öhningen

Projekt
 Gemeinde Öhningen |
 Ortsteil Schienen, Gemarkung Schienen
 Bebauungsplan 'Bruderhof', Änderung

70820 3.02 12.09.2023

Rechtsplan
 Verfahrensstand:
 Satzungsbeschluss, gem. § 10 (1) BauGB

B&B B&B GmbH
 Architekten & Ingenieure
 Lohnhofstraße 9 - 78467 Konstanz
 Telefon: +49 7531 9807-0
 Telefax: +49 7531 9807-70
 mail@bb-architektur.com
 www.bb-architektur.com



Abgrenzungsplan 1|1000

	Planzeichen Hinweise Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer		Planzeichen Hinweise Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; gem. § 9 (7) BauGB
	Planzeichen Hinweise Bestehende Gebäude		Planzeichen Hinweise Aufzulösende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teilbebauungsplans 'Bruderhof' vom 01.10.1970 / 30.10.1970

Flächenbilanz		
Bruttobauland	ca. 33.683 m ²	100 %
Flächen im Einzelnen:		
Flächenabgang	ca. 10.627 m ²	
Flächenerhalt	ca. 33.683 m ²	



Planstand	Masstab 1:1000	Auftraggeber
Format	Datum	Planverfasser
590 x 420	28.08.2023	eb sg
590 x 420	11.09.2023	eb sg
590 x 420	12.09.2023	eb sg
Gemeinde Öhningen Klosterplatz 1 78337 Öhningen		
Planungsort		
Ortsteil Schienen Gemarkung Schienen Gemeinde Öhningen		

Projekt
Gemeinde Öhningen |
Ortsteil Schienen, Gemarkung Schienen
Bebauungsplan 'Bruderhof', Änderung

70820 **3.01** 12.09.2023

Abgrenzungsplan zum
Ortsteil Schienen, Gemarkung Schienen,
Bebauungsplan 'Bruderhof', Änderung



B&B B&B GmbH
Architekten & Ingenieure
Lohnerhofstraße 9 - 78467 Konstanz
Telefon: +49.7531.9807-0
Telefax: +49.7531.9807-70
mail@bb-architektur.com
www.bb-architektur.com