

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Die nächste öffentliche Sitzung des Gemeinderates findet am **Dienstag, 13. Juni 2023**, um 20:00 Uhr, im Bürgersaal des Rathauses Öhningen, Klosterplatz 1 statt.

Tagesordnung:

1. Fragemöglichkeit der Bürgerinnen und Bürger
2. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 23.05.2023
3. Breitband-/Glasfaserausbau in Öhningen
Vorstellung eines alternativen Ausbauansatzes
4. Änderung des Bebauungsplanes "Bruderhof" in Schienen
Treffen der Abwägungsentscheidungen aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Erweiterung der Nahwärmeversorgung in Öhningen
Beschluss zur Einleitung der Erweiterungsplanung
6. Errichtung eines Anbaus an das Feuerwehrhaus in Schienen
Auftragsvergabe Gipsarbeiten
7. Erstmaler Ausbau der Straße Hofergärtle in Wangen/Wasserverbindungsleitung
Öhningen-Wangen
8. Vergabe des Auftrages für die künftige Entsorgung von Grünschnitt und Friedhofabfällen, Bauschutt und Elektroschrott,
9. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates
10. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen
11. 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, 09.06.2023

gez. Andreas Schmid, Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 817	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 74/2023

Betreff:

Breitband-/Glasfaserausbau in Öhningen

Vorstellung eines alternativen Ausbauansatzes

Beratungsfolge:

Gemeinderat

Datum:

13.06.2023

TOP:

3.

Status:

öffentlich

Beratungszweck:

Beschlussfassung

Sachverhalt:

Bereits seit 10 Jahren beschäftigt die Verbesserung der Internetanbindung die Gemeinde Öhningen. In den Ortsteilen Öhningen und Schienen wurde im Jahr 2013 durch einen sogenannten FttC-Ausbau eine markante Verbesserung erzielt. Im Ortsteil Wangen hat das Netz zuletzt durch eine Vectoring-Lösung der Telekom an Leistungsfähigkeit gewonnen. Seit einigen Jahren wird das Netz in Öhningen und Schienen im Zusammenhang mit ohnehin stattfindenden Straßenbaumaßnahmen mit der Möglichkeit des Glasfaserausbau bis ins Gebäude (FttB) versehen.

Um diese zukunftssträchtige (jedoch sehr zeitintensive) Maßnahme zu beschleunigen, wurde im Jahr 2022 ein Förderantrag im sog. „Grau Flecken“-Programm gestellt (Gesamtförderung Land und Bund = 90 %). Wie im Rat berichtet, wurde dieser am 14.11. mit einer Fördersumme von 9,556 Mio. Euro bewilligt. Die zusätzlich in Aussicht gestellte Landesförderung in Höhe von weiteren 7,74 Mio. wurde am 06.02.2023 beantragt. Eine Verbescheidung steht bislang noch aus. Trotz der zu erwartenden erheblichen Zuschüsse in Höhe von etwa 17.200.000 € verbleibt bei diesem Vorgehen eine Deckungslücke von 2,528 Mio. € bei der Gemeinde Öhningen.

Wie ebenfalls bereits im Rat angesprochen, wurde die Gemeinde zwischenzeitlich mit dem Produkt „Unsere Grüne Glasfaser“ konfrontiert. Hierbei handelt es sich um ein Joint-Venture von Telefonica und Allianz. Möglicherweise besteht die Möglichkeit dass durch diese Anbieter ein "eigenwirtschaftlicher Ausbau" in Betracht kommt (d.h. das Unternehmen plant und baut das Netz selbst, die Gemeinde hätte vergleichsweise überschaubare Kosten im Rahmen der Baubegleitung). Allerdings hängt dies noch von der Teilnahme einer weiteren Gemeinde ab, damit der Ausbau für die UGG wirtschaftlich darstellbar würde.

Herr Özer von der WPG (Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) Ernest & Young möchte dem Gemeinderat der Gemeinde Öhningen, trotz der noch bestehenden Unsicherheit, die Überlegungen vorstellen und wird in der Sitzung anhand der beigelegten Präsentation den Rat informieren.

Der Tagesordnungspunkt dient lediglich der Information des Rates, da die entscheidenden Fragestellungen (1. Ob ein Ausbau durch die UGG überhaupt verbindlich zugesagt werden kann, und 2. Der Zuschussbescheid für die Kofinanzierung des Landes noch nicht vorliegt).

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Raum für Notizen:

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 621.41	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 82/2023

Betreff:

Änderung des Bebauungsplanes "Bruderhof" in Schienen

Treffen der Abwägungsentscheidungen aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beratungsfolge:

Gemeinderat

Datum:

13.06.2023

TOP:

4.

Status:

öffentlich

Beratungszweck:

Beschlussfassung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Öhningen hat in seiner Sitzung vom 30.11.2021 beschlossen, den Entwurf für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Breitlen 1“ zu billigen und auf dieser Basis die „Frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange“ gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“ gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Dies wurde im Zeitraum 10.01.2022 – 13.02.2022 realisiert. Die Veröffentlichung hierzu fand am 17.12.2021 (Erinnerung: 14.01.2022) statt.

Über die im frühzeitigen Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange konnte in der Sitzung vom 25.10.2022 abschließend beraten werden. Auch wenn diese in der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1) der Vollständigkeit halber nochmals aufgeführt sind, kann unmittelbar mit der Abwägung der Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit (ab Privat 1) begonnen werden. Die Originale der Bürgeranregungen sind in Anlage 2 beigefügt, das Protokoll der Bürgerversammlung ist als Anlage 3 beigefügt

Im Zusammenhang mit den Abwägungsentscheidungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerschaft war im Gemeinderat der Eindruck entstanden, dass es sinnvoll sei, im Rahmen einer Bürgerversammlung nochmals ausführlich die Angelegenheit darzustellen. Diese Bürgerversammlung fand am 15.03.2023 statt. Im Rahmen der Versammlung teilte Bürgermeister Schmid mit, dass die sich hieraus ergebenden Äusserungen ebenfalls in die Abwägungsentscheidungen des Gemeinderates aufgenommen werden.

Daher wurde die bereits am 25.10. vorgelegte Abwägungstabelle um die neu hinzugekommenen Anregungen ergänzt. Wie seinerzeit wurde eine (nunmehr erweiterte Abwägungstabelle (Anlage 1) gefertigt. In dieser sind sämtliche Einwendungen mit rechtlicher Würdigung und Beschlussvorschlag dargestellt. Die Originaleinwendungen sind nochmals komplett unter Anlage 2 beigefügt (lediglich in den Fertigungen der Gemeinderäte). Die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung verwendete Planfassung ist in den Anlagen 4 (schriftl. Teil) und 5 (zeichn. Teil) nochmals beigefügt.

Über die in der Abwägungstabelle gelisteten Punkte ist jeweils einzeln Beschluss zu fassen. Hiernach ist das frühzeitige Verfahren auch im Hinblick auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit abgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der Entscheidungen des Gemeinderates wird zur Sitzung am 04.07. der Beschluss zur Offenlage vorbereitet werden.

Herr Rechtsanwalt Frick wird in der Sitzung für Erläuterungen zur Verfügung stehen

Beschlussvorschlag:

Raum für Notizen:

Verfahrensstand: frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden abgeschlossen

- Öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 24.10.2022 – hierin teilweise Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung
- Stellungnahmen aus der Bürgerinformation vom 15.3.2023

Beschluss: - Billigung der Abwägungsvorschläge

Stellungnahmen der Behörden	Bewertung der Verwaltung/ Planer	Beschlussvorschlag
<p>1. Telekom Deutschland GmbH; Mail vom 22.12.2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verweis bez. der Zuständigkeit auf den Bauherrens-service der Telekom; Bauherr-schaft soll sich vor Baubeginn dort melden; 	- Kenntnisnahme	- nicht erforderlich
<p>2. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Mobilität, Verkehr, Straße; Schreiben vom 03.01.2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anmerkung, dass das Plangebiet in der Nähe der Landesstraße L193 liegt und die Erschließung wie bisher über die Sonnenbergstraße erfolgt. Die Änderungen des Bebauungsplans haben somit keine Auswirkungen auf die Landesstraße. 	- Kenntnisnahme	- nicht erforderlich
<p>3. Polizeipräsidium Konstanz; Schreiben vom 19.01.2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einwände gegen das Bebauungsplanverfahren werden nicht vorgebracht 	- Kenntnisnahme	- nicht erforderlich
<p>4. Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt; Schreiben vom 04.02.2022</p> <p><u>Forstverwaltung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Belange des Waldes sind nicht betroffen; Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert; <p><u>Abfallrecht und Gewerbeaufsicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Bedenken und Anregungen 	- Kenntnisnahme	- nicht erforderlich

<p><u>Kreisarchäologie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - gegen die Änderung werden keine Bedenken vorgebracht; Hinweis, dass möglicherweise unbekannte Fundstellen zutage treten können; vorgeschlagener Hinweistext soll aufgenommen werden, wie folgt: - der Beginn aller Erarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0), zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen von Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. 	<p>- die Übernahme des Textes erfolgt in die textlichen Festsetzungen des Bauungsplans, unter der Rubrik „Hinweise“</p>	<p>- den Anregungen wird zugestimmt;</p>
<p><u>Landwirtschaft:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - agrarstrukturelle Belange sind nicht betroffen; es bestehen keine Bedenken; 	<p>- Kenntnisnahme</p>	<p>- nicht erforderlich</p>
<p><u>Naturschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermerk, dass mit der Änderung keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter verbunden sind. - es soll eine Pflanzenliste mit gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen erstellt werden; es soll festgesetzt werden, dass bei Abgang der Pflanzgebote ein zeitnaher Ersatz zu erfolgen hat; - auf Sockelmauern soll grundsätzlich verzichtet werden; die Durchgängigkeit für Kleintiere soll sichergestellt werden; auf schlupfsichere Einfriedungen soll verzichtet werden; ein Abstand von 10 cm zum Boden soll eingehalten werden. 	<p>- die Anregungen werden angenommen; die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt;</p>	<p>- den Anregungen wird zugestimmt;</p>

- es sollen nur insektenfreundliche Leuchtmittel zur Verwendung kommen;

<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zu Schutz vor Vogelschlag sollen getroffen werden; - artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sollen generell zwingend ausgeschlossen werden; <p>Bei Beachtung dieser Anforderungen bestehen keine Bedenken gegenüber der Änderung des Bebauungsplans</p>		
<p><u>Straßenbauamt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Einwendungen gegen die Änderung des Bebauungsplans werden nicht erhoben; Auswirkungen auf die L 193 sind nicht vorhanden; 	<p>- Kenntnisnahme</p>	<p>- nicht erforderlich</p>
<p><u>Straßenverkehrsamt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - es werden grundsätzlich keine Bedenken erhoben; 	<p>- Kenntnisnahme</p>	<p>- nicht erforderlich</p>
<p><u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - es werden keine Bedenken erhoben; um Beachtung der folgenden Anmerkungen wird gebeten: 	<p>- Kenntnisnahme</p>	<p>- nicht erforderlich</p>
<p><u>Abwassertechnik</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - fachtechnische Belange stehen nicht entgegen 	<p>- Kenntnisnahme</p>	<p>- nicht erforderlich</p>
<p><u>Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - es wird vorausgesetzt, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung sowohl mengen- als auch druckmäßig sichergestellt werden können. 	<p>- Kenntnisnahme</p>	<p>- nicht erforderlich</p>
<p><u>Altlasten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - im Plangebiet sind keine Altlasten/ Verdachtsflächen bekannt; 	<p>- Kenntnisnahme</p>	<p>- nicht erforderlich</p>
<p><u>Bodenschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und versiegelt; aus der Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken; 	<p>- Kenntnisnahme</p>	<p>- nicht erforderlich</p>

<p><u>Oberirdische Gewässer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf möglichem „wild abfließendem“ Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen; Bauherrschaften sollen geeignete Objektschutzmaßnahmen vorsehen und die Grundstücke so gestalten, dass Wasser schadlos ablaufen kann. - Hinweis auf den „Schienen Bach“ (Gewässer II. Ordnung); die Gewässerrandstreifen sind zu beachten; 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisaufnahme; in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, unter der Rubrik „Hinweise“ erfolgt die Übernahme folgenden Textes: <ul style="list-style-type: none"> - Starkregenereignisse können „wild abfließende“ Oberflächenwasser nach sich ziehen; es sollen daher geeignete Objektschutzmaßnahmen vorgesehen werden; die Grundstücke sind so zu gestalten, dass Wasser schadlos abfließen kann. - Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes erfolgt 	<ul style="list-style-type: none"> - den Anregungen wird zugestimmt - den Anregungen wird zugestimmt
<p><u>Vermessung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - es sollen im Text bez. der Aufzählung der Grundstücke verschiedene Ergänzungen vorgenommen werden; 	<ul style="list-style-type: none"> - Ergänzungen werden vorgenommen 	<ul style="list-style-type: none"> - nicht erforderlich
<p>5. Regierungspräsidium Freiburg, Landesforstverwaltung; Schreiben vom 10.02.2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - forstrechtliche und forstfachliche Belange werden nicht berührt; Bedenken und Anregungen werden nicht vorgebracht; 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisaufnahme 	<ul style="list-style-type: none"> - nicht erforderlich

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Bewertung der Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>1. Stellungnahme Privat 1; Schreiben vom 10.02.2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - gegen die Ausweisung des Bereichs „Schulstraße 9“ als Gewerbefläche wird Einspruch erhoben - es wird davon ausgegangen, dass die Besenwirtschaft und der Elektrobetrieb massive Lärmbelastigungen verursacht; - es ist nicht nachvollziehbar, dass der Bereich zum Gewerbebereich deklariert wird; - der dort ursprünglich vorhandene landwirtschaftliche Betrieb existiert schon seit 60 Jahren nicht mehr; - der Bereich soll sich allenfalls auf das Areal der Schule beschränken; 	<p>- Das Plangebiet hat sich im Laufe der letzten 60 Jahre entsprechend der damaligen Bebauungsplanung -mit Ausnahme des Bereichs der im Rahmen der vorliegenden Änderung aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden soll- als Reines Wohngebiet entwickelt und ist zum heutigen Zeitpunkt als solches nahezu unverändert erhalten. Im dem Teilbereich des Plangebiets, welcher im Rahmen der geplanten Änderung aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden soll, befindet sich neben dem Schulgebäude im Weiteren ein landwirtschaftlicher Betrieb, welcher bezüglich der Nutzung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes als „auslaufend“ bezeichnet wurde. Der Ur- Bebauungsplan sah deshalb angesichts der damals angekündeten Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes für das gesamte Gebiet ein „Reines Wohngebiet“ vor, auch für den Bereich, in welchem das Schulgebäude und der landwirtschaftliche Betrieb verortet sind. In bauplanungsrechtlicher Hinsicht ist zu bemerken, dass das Schulgebäude im reinen Wohngebiet nach der sodann 1968 in Kraft getretenen BauNVO nicht und nach der aktuellen (Fassung 2017) nur ausnahmsweise zulässig wäre. Der bislang nicht aufgegebene 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 Betriebes nicht beendet. Schließlich erfolgten in dem von der vorliegenden Planänderung umfassten, aus dem bisherigen Geltungsbereich herauszunehmenden Teilbereich bauliche Entwicklungen, die nicht mit dem Bebauungsplan in Einklang stehen. Es besteht dort eine Gemengelage und eine so weitgehende Abweichung vom ursprünglichen Plan, die den Plan im fraglichen Bereich funktionslos werden ließ. Im Zuge der jetzt anstehenden Bebauungsplanänderung sollen diese planwidrigen Zustände bereinigt werden. Zielsetzung ist, städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegen zu steuern. Dies kann im vorliegenden Fall dadurch erfolgen, indem durch Herausnahme des betroffenen Teilbereichs aus dem Geltungsbereich die entstandene Gemengelage nach § 34</p>	<ul style="list-style-type: none"> - die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen - es soll keine Änderung der Planung erfolgen.

	<p>BauGB ihrer Fortentwicklung überlassen wird. Das ursprünglich Planungsziel, in diesem Bereich ein reines Wohngebiet zu entwickeln, ist angesichts der vom Plan abweichenden baulichen Entwicklung dort nicht mehr erreichbar. Wollte man annehmen, dass für den fraglichen Bereich bislang keine Art der baulichen Nutzung vorgesehen war, also ein einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) einschlägig war, so gilt nämlich. Denn auf den Flurstücken 407 und 67 (jetzt 67/1 und 67) sind außerhalb der vom bisherigen Plan vorgesehenen Baugrenzen Gebäude entstanden, die dort nicht vorgesehen waren und auch sonst den Vorgaben des bisherigen Plans nicht entsprechen. Aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit soll nun der fragliche Bereich aus dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans herausgenommen werden. Dies ist planerischer Wille der Gemeinde. Es ist nicht geplant, wie seitens der Stellungnahme -Privat 1- dargelegt wird, diesen Bereich als „Gewerbebereich“ zu deklarieren. Die Nutzung des baulichen Bestandes innerhalb des herauszunehmenden Teilbereichs ist (nur) gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig. Soweit durch die Nutzung gegen drittschützende Normen verstoßen wird (bspw. durch unzulässige Lärmentwicklungen), steht den davon betroffenen Nachbarn ein Abwehranspruch zu, der über die Bauaufsichtsbehörden geltend gemacht werden kann. Die Situation für die Angrenzenden ändert sich durch die Planänderung nicht, da der Plan im herauszunehmenden Bereich bereits seit Jahrzehnten funktionslos geworden ist, da abweichend von den bisherigen Festsetzungen gebaut und genutzt wurde. Damit weichen die tatsächlichen Verhältnisse in diesem Bereich so massiv und offenkundig von den im Ur-Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen ab, dass deren Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen ist.</p>	
<p>2. Stellungnahme Privat 2; Schreiben vom 24.01.2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Wegfall des Bebauungsplans wird befürchtet, dass es wegen der dann geringeren Einschränkungen die Lärmentwicklung stark zunimmt. - grundsätzlich werden Gaststätten oder Besenwirtschaften in Schienen für gut befunden, jedoch sollen die Interessen der Anwohner berücksichtigt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - auf die Stellungnahme des Planers -wie zuvor zur Stellungnahme Privat 1 ausgeführt- wird verwiesen. Der herauszunehmende Teilbereich ist bereits seit Jahrzehnten funktionslos oder es mangelte -sollte ursprünglicher Planungswille im zu ändernden Teilbereich ein einfacher Bebauungsplanes gegeben- 	<ul style="list-style-type: none"> - die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen - es soll keine Änderung der Planung erfolgen.

<p>- es wird befürchtet, dass bei noch mehr Gewerbe noch mehr Belästigungen auftreten; die berechtigten Interessen der Anwohner sollen berücksichtigt werden. (Schienen ist staatlich anerkannter Erholungsort)</p> <p>- Gewerbe soll sich in Gewerbegebieten ansiedeln</p> <p>- die Unzulänglichkeiten sollen geregelt werden, um den Dorffrieden wiederherzustellen.</p>	<p>wesen sein- an einer festgesetzten Art der baulichen Nutzung im herzunehmenden Teilbereich von Anfang an – Nutzungen innerhalb der Gemeindegemeinschaft sind und</p> <p>waren auch bisher nur zulässig, solange sie sich innerhalb geltender öffentlich-rechtlicher Vorgaben bewegen. Drittschützende Vorschriften von Anwohnern dürfen nicht verletzt werden. Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist ggfs. entsprechendes sicher zu stellen.</p> <p>- weitere, derzeit allerdings nicht absehbare, Bauvorhaben unterliegen auch innerhalb des herauszunehmenden Teilbereichs der bauaufsichtlichen Zulassung, im Rahmen derer drittschützende Belange geltend gemacht und geprüft werden können.</p> <p>- es soll kein Gewerbe angesiedelt werden</p> <p>- Die Planung soll dazu dienen, Unzulänglichkeiten zu regeln</p>
<p>3. Stellungnahme Privat 3; Schreiben vom 25.01.2022</p> <p>- als direkt betroffene Anwohner wird Stellung bezogen. Berichtet wird, dass vor 2 Jahren ohne Vorwarnung die Besenwirtschaft eröffnet wurde. Seitdem bestehen an den meisten der geöffneten Tage große Lärmbelästigungen durch laute Musik und lautes Mitsingen bis in die tiefe Nacht hinein. Dadurch ist die Nachtruhe empfindlich gestört. Auch ist die Nutzungsbeschränkung auf 4 Monate nicht eingehalten. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird befürchtet, dass die Besenwirtschaft noch mehr ausgebaut und es dadurch zu weiteren Lärmbelästigungen kommen wird. Die Interessen der Anwohner sollen berücksichtigt werden.</p>	<p>- auf die Stellungnahme des Planers -wie zuvor zur Stellungnahme Privat 1 und 2 ausgeführt- wird verwiesen.</p> <p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>- es soll keine Änderung der Planung erfolgen.</p>
<p>4. Stellungnahme Privat 4; Schreiben vom 30.01.2022</p> <p>- mit der Herausnahme eines Teils der Flächen aus dem bisherigen Bebauungsplangebiets ist man keinesfalls einverstanden. Beim Kauf der Immobilie 2014 wurde großen Wert auf Ruhe und die dörfliche Struktur in Schienen gelegt. Es wird befürchtet, dass sich weitere Gewerbebe-</p>	<p>- Festzustellen ist, dass mit dem Änderungsverfahren keinesfalls beabsichtigt ist, gewerbliche Nutzungen anzusiedeln oder solche zu legalisieren. Vorhaben in dem aus dem Plangebiet herauszunehmenden Teilgebiet sind nur zulässig, wenn sie bei der im Rahmen der bauaufsichtlichen Zu-</p> <p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>- es soll keine Änderung der Planung erfolgen.</p>

<p>triebe ansiedeln und der dörfliche Charakter verloren geht. Auf den Begriff „Feriendorf Schienen“ wird verwiesen. Der in der Begründung zitierte landwirtschaftliche Betrieb wird eher der „Liebhaberei“ zugeordnet. Es handele sich tatsächlich nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb, da die bewirtschafteten Grundstücksflächen nicht größer als 3000m² sind.</p> <p>Verwiesen wird auch auf die nicht mehr existierende Schule, in welcher sich der Kindergarten befindet. Konkrete Pläne zum Umbau der Schule liegen nicht vor.</p> <p>Da die Konsequenzen im Zusammenhang mit dem Herausnahmeverfahren nicht absehbar sind, wird für eine Beibehaltung des reinen Wohngebiets plädiert.</p>	<p>lassung zu prüfenden Vereinbarkeit mit öffentlichen Vorschriften nicht gegen solche (insbesondere die Anwohner drittschützenden) Normen verstößen. Bestehende Nutzungen (bspw. die wiederholt erwähnte Besenwirtschaft) muss sich hieran ebenfalls messen lassen. Entscheidend für die Beurteilung der Zulässigkeit von Nutzungen sind alleine die in der näheren Umgebung vorhandenen</p>	
<p>Verwiesen wird auch auf die nicht mehr existierende Schule, in welcher sich der Kindergarten befindet. Konkrete Pläne zum Umbau der Schule liegen nicht vor.</p> <p>Da die Konsequenzen im Zusammenhang mit dem Herausnahmeverfahren nicht absehbar sind, wird für eine Beibehaltung des reinen Wohngebiets plädiert.</p>	<p>Nutzungen, die das Gebiet prägen. Die Zulässigkeit der Nutzung auf Grundstück Flurstück Nr. 68 kann im Rahmen einer bauaufsichtlichen Überprüfung festgestellt werden.</p> <p>- Durch die Aufhebung tritt weder eine Änderung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen noch eine wesentliche Wertminderung ein. Dies liegt darin begründet, dass der Bereich, der im Rahmen der Planung herangezogen wurde, bereits funktionslos war oder ggfs. von Anfang an lediglich ein einfacher Bebauungsplan (ohne Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung) beabsichtigt war. Hierzu wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme Privat 1 verwiesen. Dies bedeutet, dass die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans in diesem Bereich ohnehin keine Wirkung mehr entfalten oder –bei Annahme eines einfachen Bebauungsplans- aufgrund der vorhandenen Nutzungen von einer ganz anderen Art der baulichen Nutzung in diesem Teilbereich auszugehen gewesen wäre. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich gegenwärtig wie künftig nach §§ 34 ff. BauGB. Der Bebauungsplan hebt also nicht eine geltende Art der baulichen Nutzung auf, die eine Wertminderung begründen könnte. Deshalb schlägt die Aufhebung des funktionslosen Plan- teils auch nicht planschadensrechtlich zu Buche.</p>	
<p>5. Stellungnahme Privat 5; Schreiben vom 30.01.2022</p> <p>- die Stellungnahme befasst sich mit der Würdigung des Ortsteiles Schienen als Tourismus- und Ferienort und als staatlich anerkannter Erholungsort. Der Verlust dieser Qualität wird durch weitere Gewerbesiedlungen befürchtet. Die Grundstücks- und Immobilienwerte werden negativ beeinflusst. Die Anwohnerschaft ist wegen der zu erwartenden</p>	<p>Auf die Stellungnahme zu Privat 4 wird verwiesen. Festzustellen ist, dass mit dem Änderungsverfahren keinesfalls beabsichtigt ist, gewerbliche Nutzungen anzusiedeln oder solche zu legalisieren. Vorhaben in dem aus dem Plangebiet herauszunehmenden Teilgebiet sind nur zulässig, wenn sie bei der im Rahmen der bauaufsichtlichen Zulassung zu prüfenden Vereinbarkeit mit öffentlichen Vorschriften nicht gegen solche (insbesondere</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen - es soll keine Änderung der Planung erfolgen.</p>

<p>negativen Auswirkungen in großer Sorge. Zur Wahrung des Dorffriedens ist es erforderlich, die berechtigten Interessen der Anwohner zu berücksichtigen.</p>	<p>die Anwohner drittschützenden) Normen verstoßen. Bestehende Nutzungen (bspw. die wiederholt erwähnte Bienenwirtschaft) muss sich hieran ebenfalls messen lassen. Entscheidend für die Beurteilung der Zulässigkeit von Nutzungen sind alleine die in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen, die das Gebiet prägen.</p>	
---	--	--

	<p>Die Zulässigkeit der Nutzung auf Grundstück Flurstück Nr. 68 kann im Rahmen einer bauaufsichtlichen Überprüfung festgestellt werden. Die bestehende Situation für die benachbarten Grundstücke wird nicht negativ verändert.</p>	
<p>6. Stellungnahme Privat 6; Schreiben vom 10.02.2022</p> <p>- beklagt werden die erheblichen Störungen, welche durch den Betrieb der Besenwirtschaft und des Gewerbebetriebs auf dem Grundstück Schulstraße 9 ausgehen. Dadurch ist das Ruhebedürfnis stark beeinträchtigt. Befürchtet werden weitere Beeinträchtigungen, wenn der Bebauungsplan geändert wird. Die berechtigten Interessen der Anwohner sollen Berücksichtigung finden.</p>	<p>- Auf die Stellungnahme zu Privat 4 und 5 wird verwiesen. Festzustellen ist, dass mit dem Änderungsverfahren keinesfalls beabsichtigt ist, gewerbliche Nutzungen anzusiedeln oder solche zu legalisieren. Vorhaben in dem aus dem Plangebiet herauszunehmenden Teilgebiet sind nur zulässig, wenn sie bei der im Rahmen der bauaufsichtlichen Zulassung zu prüfenden Vereinbarkeit mit öffentlichen Vorschriften nicht gegen solche (insbesondere die Anwohner drittschützenden) Normen verstoßen. Bestehende Nutzungen (bspw. die wiederholt erwähnte Besenwirtschaft) muss sich hieran ebenfalls messen lassen. Entscheidend für die Beurteilung der Zulässigkeit von Nutzungen sind alleine die in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen, die das Gebiet prägen. Die Zulässigkeit der Nutzung auf Grundstück Flurstück Nr. 68 kann im Rahmen einer bauaufsichtlichen Überprüfung festgestellt werden. Die bestehende Situation für die benachbarten Grundstücke wird nicht negativ verändert.</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen - es soll keine Änderung der Planung erfolgen.</p>
<p>7. Stellungnahme Privat 7; Schreiben vom 11.02.2022</p> <p>- gegen den Betrieb der Besenwirtschaft werden Einwendungen erhoben, insbesondere in Verbindung mit den damit verbundenen Lärmstörungen, die sich teilweise bis in die Nacht hineinziehen.</p> <p>- Bezüglich des Elektrobetriebs in der Schulstraße 9 wird beanstandet, dass sich der Betrieb nicht in ein Wohngebiet einfügt. Hinter dem Gebäude hat sich ein störender Schrott- und Bauschutzplatz entwickelt. Befürchtet werden weitere Belästigungen, wenn die Beschränkungen des jetzigen Bebauungsplans entfallen.</p> <p>Bezüglich der Nutzungen auf dem Grundstück Schlosstraße 9 wurde Beschwerde beim Landratsamt Konstanz eingereicht;</p>	<p>- Auf die Stellungnahmen zu Privat 1, 2 und 4 wird verwiesen. Festzustellen ist, dass mit dem Änderungsverfahren keinesfalls beabsichtigt ist, gewerbliche Nutzungen anzusiedeln oder solche zu legalisieren. Vorhaben in dem aus dem Plangebiet herauszunehmenden Teilgebiet sind nur zulässig, wenn sie bei der im Rahmen der bauaufsichtlichen Zulassung zu prüfenden Vereinbarkeit mit öffentlichen Vorschriften nicht gegen solche (insbesondere die Anwohner drittschützenden) Normen verstoßen. Bestehende Nutzungen (bspw. die wiederholt erwähnte Besenwirtschaft) muss sich hieran ebenfalls messen lassen. Entscheidend für die Beurteilung der Zulässigkeit von Nutzungen sind alleine die in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen, die das Gebiet prägen. Die Zulässigkeit der Nutzung auf Grundstück Flurstück Nr. 68 kann im Rahmen einer bauaufsichtlichen</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen - es soll keine Änderung der Planung erfolgen.</p>

<p>Beabsichtigt ist, das im Eigentum befindliche, bisher nicht bebaute Grundstück Flst.Nr. 67/1 mit einem Wohngebäude zu bebauen. Baugrenzen sollen entsprechend vorgesehen werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die künftigen Bewohner durch die Störungen betroffen sein werden.</p> <p>Des Weiteren wird auf widersprüchliche Aussagen in den Bebauungsplanunterlagen bez. der Benennung einzelner Grundstücke hingewiesen. Um Aufklärung wird gebeten.</p> <p>Dem Änderungsentwurf wird in der jetzigen Fassung nicht zugestimmt. Es sollen Regelungen getroffen werden, die z.B. an einem „runden Tisch“ verhandelt werden können. Es soll geprüft werden, ob zwischen Gemeinde und den betroffenen Anwohnern ein öffentlich-rechtlicher Vertrag aufgesetzt werden kann.</p>	<p>Überprüfung festgestellt werden. Die bestehende Situation für die benachbarten Grundstücke wird nicht negativ verändert.</p> <p>Gegen die Überbauung des Grundstücks Flst.Nr. 67/1 bestehen aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Zu bemerken ist allerdings, dass der zu überarbeitende Bebauungsplan ein entsprechendes Baurecht künftig nicht mehr ausdrücklich vorsieht. Dies begründet allerdings in der Sache keinen Unterschied zur bestehenden planungsrechtlichen Situation, da die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans in diesem Bereich funktionslos geworden sind oder aber, sollte dies damaliger planerischer Wille gewesen sein, nur ein einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gegeben war. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines dortigen Bauvorhabens richtet sich gegenwärtig nach §§ 34 ff. BauGB. Die Planung schlägt auch nicht planschadensrechtlich zu Buche, da zum einen aufgrund der Funktionslosigkeit des herausgenommenen Planbereichs nicht in eine bestehende, rechtmäßige Festsetzung des Bodenrechts eingegriffen, bzw. von Anfang an (bei Annahme eines einfachen Planes) gar keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt war und zum anderen nicht innerhalb der Plangewährleistungsfrist von sieben Jahre seit Zulässigkeit der Nutzung von dem Baurecht Gebrauch gemacht wurde. Mit der Änderungsplanung wird nicht in bestehende, ausgeübte Nutzungen eingegriffen.</p> <p>Die Stellungnahmen der zu beteiligenden Öffentlichkeit werden im Rahmen der vorgegebenen gesetzlichen Vorgaben beim Satzungserlass insbesondere im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Für den Abschluss städtebaulicher Vereinbarungen wird wegen eines fehlendem Inhalts kein Anlass gesehen.</p>
<p>Stellungnahmen, Eingang nach der Bürgerinformation vom 15.3.2023</p> <p>8. Stellungnahme Privat 8; Mail vom 16.03.2023</p> <p>- dargelegt wird das Unverständnis darüber, dass Teile der Bürgerschaft sich für die Beibehaltung des ursprünglichen Bebauungsplans ausgesprochen haben; das betroffene Plangebiet sei in dem Teil, der nun herausgenommen wird, noch nie ein „reines Wohngebiet“ gewesen; es sei schon immer Kleingewerbe und Landwirtschaft und die Schule ansässig</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es soll keine Änderung der Planung erfolgen.</p> <p>- Kenntnisnahme der Stellungnahme; es ist Planung, das Herausnahmeverfahren des strittigen Bereichs umzusetzen, um die Rechtssicherheit des (übrigen) Bebauungsplans zu gewährleisten. Die Zulässigkeit der strittigen</p>

<p>gewesen. Als Besucher der strittigen „Besenwirtschaft“ wird bestätigt, dass es die im Raum stehenden Lärmbeeinträchtigungen nicht gibt und der Wirtschaftsbetrieb stets um 23:00 Uhr beendet ist. Man solle sich von den Vernehmungen gegen die Betreiber nicht beeinflussen lassen. Der Erhalt für die einzige Gaststube in Schlienen wird gefordert.</p>	<p>Gaststättennutzung ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu klären.</p>	
<p>9. Stellungnahme Privat 9; Mail vom 16.03.2023</p> <ul style="list-style-type: none"> - plädiert für den Erhalt der Besenwirtschaft, als einzigen Ort, an welchem sich die Dorfgemeinschaft zusammenfinden kann. Es soll davon abgesehen werden, die Besenwirtschaft zu schließen; 	<p>- Kenntnisnahme der Stellungnahme; es ist Planung, das Herausnahmeverfahren des strittigen Bereichs umzusetzen, um die Rechtssicherheit des (übrigen) Bebauungsplans zu gewährleisten. Die Zulässigkeit der strittigen Gaststättennutzung ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu klären.</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es soll keine Änderung der Planung erfolgen</p>
<p>10. Stellungnahme Privat 10; Mail vom 16.03.2023</p> <ul style="list-style-type: none"> - plädiert für die geplante Änderung des Bebauungsplans und den Erhalt für die Besenwirtschaft. Hingewiesen wird auf die bereits geplante Auslagerung des Elektrobetriebs; die Besenwirtschaft soll als Ort der Begegnung unter allen Umständen erhalten bleiben. 	<p>- Kenntnisnahme der Stellungnahme; Verweis auf die Absicht der Gemeinde, das Bebauungsplanverfahren, wie eingeleitet zum Abschluss zu bringen;</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es soll keine Änderung der Planung erfolgen</p>
<p>11. Stellungnahme Privat 11; Mail vom 16.03.2023</p> <ul style="list-style-type: none"> - es wird für die Änderung des Bebauungsplans und für den Erhalt der Besenwirtschaft plädiert; 	<p>- Kenntnisnahme der Stellungnahme; Verweis auf die Absicht der Gemeinde, das Bebauungsplanverfahren, wie eingeleitet zum Abschluss zu bringen;</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es soll keine Änderung der Planung erfolgen</p>
<p>12. Stellungnahme Privat 12; Mail vom 16.03.2023</p> <ul style="list-style-type: none"> - dargelegt wird, den Bebauungsplan wie beabsichtigt zu ändern; die Besenwirtschaft soll unbedingt erhalten werden; Hinweis, dass der Elektrobetrieb absehbar ausgelagert wird. Junge Handwerksbetriebe sollen grundsätzlich gefördert werden. 	<p>- Kenntnisnahme der Stellungnahme; Verweis auf die Absicht der Gemeinde, das Bebauungsplanverfahren, wie eingeleitet zum Abschluss zu bringen;</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es soll keine Änderung der Planung erfolgen</p>
<p>13. Stellungnahme Privat 13; Mail vom 16.03.2023</p>		

<p>- es wird für die Bebauungsplanänderung plädiert; das strittige Gebiet soll herausgenommen werden; es hätte nie als reines Wohngebiet ausgewiesen werden dürfen; alte Fehler sollen bereinigt werden. Die Besenwirtschaft soll für die Dorfgemeinschaft erhalten bleiben. Es soll ein lebendiges Dorf sein, kein anonymes Dorf;</p>	<p>- Kenntnisnahme der Stellungnahme; Verweis auf die Absicht der Gemeinde, das Bebauungsplanverfahren, wie eingeleitet zum Abschluss zu bringen;</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es soll keine Änderung der Planung erfolgen</p>
<p>14. Stellungnahme Privat 14; Mail vom 16.03.2023</p> <p>- es wird für die Änderung des Bebauungsplans gesprochen; man ist unter „allen Umständen“ für den Erhalt der Besenwirtschaft.</p>	<p>- Kenntnisnahme der Stellungnahme; Verweis auf die Absicht der Gemeinde, das Bebauungsplanverfahren, wie eingeleitet zum Abschluss zu bringen;</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es soll keine Änderung der Planung erfolgen</p>
<p>15. Stellungnahme Privat 15; Schreiben vom 18.03.2023</p> <p>- es soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden; hier könnten auch die Schule, ein Kindergarten und ein Haus für die Vereine untergebracht werden. Berichtet wird über Gegebenheiten in früherer Zeit, als im Ort zeitweise 6 Gaststätten existiert waren; die damit verbundenen Lärmbelastigungen seien entsprechend gewesen; im Vergleich dazu seien die durch die Besenwirtschaft verursachten Belästigungen verhältnismäßig gering. Auch werden behauptete Lärmbelastigungen, die durch den Elektrobetrieb verursacht sein sollen, so nicht gesehen. Schließlich würde man sich in der Dorfmitte befinden. Betont wird der sehr hohe Stellenwert einer Dorfgemeinschaft, in welcher alle -auch Zugezogene- willkommen seien.</p>	<p>- Kenntnisnahme der Stellungnahme; es ist Planung, den fehlerhaften Bebauungsplan zu korrigieren; die planerischen Konflikte sollen beseitigt werden, indem der Bereich mit den für das reine Wohngebiet unverträglichen Nutzungen aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen und dem un- beplanten Innenbereich zugeordnet werden. Die Festsetzung eines Misch- gebiets ist planungstechnisch wegen der fehlenden Gebietsabstufung an dieser Stelle nicht sachgerecht. Die Zulässigkeit der strittigen Gaststättennutzung ist im Rahmen eines Bau- genehmigungsverfahrens zu klären. Der Elektrobetrieb soll in absehbarer Zeit ausgelagert werden.</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es soll keine Änderung der Planung erfolgen;</p>
<p>16. Stellungnahme Privat 16; Mail vom 19.03.2023</p> <p>- der Bebauungsplan soll -wie geplant- umgesetzt werden. Der Gemein- derat soll sich für den Verbleib der Besenwirtschaft einsetzen.</p>	<p>- Kenntnisnahme der Stellungnahme; Verweis auf die Absicht der Ge- meinde, das Bebauungsplanverfahren, wie eingeleitet zum Abschluss zu bringen;</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es soll keine Änderung der Planung erfolgen</p>
<p>17. Stellungnahme Privat 17; Mail vom 19.03.2023</p>		

<p>- der Bebauungsplan soll wie geplant geändert und die Besenwirtschaft erhalten werden;</p>	<p>- Kenntnisnahme der Stellungnahme; Verweis auf die Absicht der Gemeinde, das Bebauungsplanverfahren, wie eingeleitet zum Abschluss zu bringen;</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es soll keine Änderung der Planung erfolgen</p>
<p>18. Stellungnahme Privat 18; Mail vom 20.03.2023</p> <p>- bedauert wird das Verhalten einzelner Mitbürger, welche sich gegen die Besenwirtschaft richten; der Bebauungsplan soll geändert und die Besenwirtschaft erhalten werden.</p>	<p>- Kenntnisnahme der Stellungnahme; Verweis auf die Absicht der Gemeinde, das Bebauungsplanverfahren, wie eingeleitet zum Abschluss zu bringen;</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es soll keine Änderung der Planung erfolgen</p>
<p>19. Stellungnahme Privat 19; Mail vom 22.03.2023</p> <p>- der Bebauungsplan soll wie geplant geändert und die Besenwirtschaft erhalten werden;</p>	<p>- Kenntnisnahme der Stellungnahme; Verweis auf die Absicht der Gemeinde, das Bebauungsplanverfahren, wie eingeleitet zum Abschluss zu bringen;</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es soll keine Änderung der Planung erfolgen</p>
<p>20. Stellungnahme Privat 20; Mail vom 22.03.2023</p> <p>- der Bebauungsplan soll wie geplant geändert und die Besenwirtschaft erhalten werden;</p>	<p>- Kenntnisnahme der Stellungnahme; Verweis auf die Absicht der Gemeinde, das Bebauungsplanverfahren, wie eingeleitet zum Abschluss zu bringen;</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es soll keine Änderung der Planung erfolgen</p>
<p>21. Stellungnahme Privat 21; Mail vom 23.03.2023</p> <p>- der Bebauungsplan soll wie geplant geändert und die Besenwirtschaft erhalten werden; eine Belästigung durch die Besenwirtschaft wird verneint;</p>	<p>- Kenntnisnahme der Stellungnahme; Verweis auf die Absicht der Gemeinde, das Bebauungsplanverfahren, wie eingeleitet zum Abschluss zu bringen;</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es soll keine Änderung der Planung erfolgen</p>
<p>22. Stellungnahme Privat 22; Mail vom 25.03.2023</p> <p>- Privat 22 geht auf die historischen Gegebenheiten ein und berichtet über die Bedeutsamkeit einzelner Anwesen in der näheren Umgebung, deren Geschichte bis in das Mittelalter zurück reicht. („Schlosshof“, Wirtschaftshof des Kosters Schienen) und das eigentliche Dorfgebiet prägen. Die Einbeziehung in den Bebauungsplan mit der Ausweisung</p>	<p>- Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist es, durch das geplante Her- ausnahme-Verfahren den Bestandsbebauungsplan rechtssicher aufzustellen. Den Anregungen wird somit in vollem Umfang Rechnung getragen.</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen;</p>

<p>als Wohngebiet sei ein Fehler gewesen, zumal Nutzungen wie z.B. die Schule zum damaligen Zeitpunkt bereits vorhanden waren. Der Bebauungsplan habe zwar durch eine „Knödelinie einige Flurstücke vom „reinen Wohngebiet“ abgegrenzt, es sei hierdurch jedoch noch mehr Unklarheit geschaffen worden.. Die gegebenen, historischen Strukturen sollten nicht in einem Bebauungsplan festgeschrieben werden; eine Herausnahme der Grundstücke aus dem Bebauungsplan „Bruderhof“ wird befürwortet.</p>		
<p>23. Stellungnahme Privat 23; Mail vom 26.03.2023</p> <p>- der Bebauungsplan soll wie geplant geändert und die Besenwirtschaft als Einrichtung für die Dorfgemeinschaft erhalten werden;</p>	<p>- Kenntnisnahme der Stellungnahme; Verweis auf die Absicht der Gemeinde, das Bebauungsplanverfahren, wie eingeleitet zum Abschluss zu bringen;</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es soll keine Änderung der Planung erfolgen</p>
<p>24. Stellungnahme Privat 24; Mail vom 27.03.2023</p> <p>- der Bebauungsplan soll wie geplant geändert und die Besenwirtschaft als einzige Einrichtung für die Dorfgemeinschaft erhalten werden;</p>	<p>- Kenntnisnahme der Stellungnahme; Verweis auf die Absicht der Gemeinde, das Bebauungsplanverfahren, wie eingeleitet zum Abschluss zu bringen;</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es soll keine Änderung der Planung erfolgen</p>
<p>25. Stellungnahme Privat 25; Mail vom 27.03.2023</p> <p>- der Bebauungsplan soll wie geplant geändert und die Besenwirtschaft erhalten werden;</p>	<p>- Kenntnisnahme der Stellungnahme; Verweis auf die Absicht der Gemeinde, das Bebauungsplanverfahren, wie eingeleitet zum Abschluss zu bringen;</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es soll keine Änderung der Planung erfolgen</p>
<p>26. Stellungnahme Privat 26; Mail vom 28.03.2023</p> <p>- die geplante Änderung des Bebauungsplans wird befürwortet; ein Feriendorf ohne Gastwirtschaft wird für nicht angebracht erachtet; die Gebietsausweisung des restlichen Planes soll von einem reinen Wohngebiet in ein allgemeines Wohngebiet -WA- geändert werden.</p>	<p>- Kenntnisnahme der Stellungnahme; Verweis auf die Absicht der Gemeinde, das Bebauungsplanverfahren, wie eingeleitet zum Abschluss zu bringen; aus planungsrechtlichen Gründen soll bezüglich des restlichen (bestehenden) Plangebiets am seinerzeit geplanten Gebietstyp -WR- festgehalten werden da sich dieses dort auch wie geplant entwickelt hat. In diesem Bereich ist eine Funktionslosigkeit nicht festzustellen.</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es soll keine Änderung der Planung erfolgen</p>

<p>27. Stellungnahme Privat 27; Schreiben vom 13.04.2023</p> <p>- der Stellungnahme ist zu entnehmen, dass man mit dem derzeitigen Vorgehen bez. der Tolerierung der Besenwirtschaft nicht einverstanden ist. Die Interessen der Nachbarn würden übergangen werden und es würde Stimmung gegen die Bürger gemacht werden, die sich gegen die Besenwirtschaft aussprechen. Man wünscht sich mehr Achtung und Verständnis für die vorgebrachten Bedenken. Angeregt wird im Zusammenhang mit dem geplanten Kindergarten und dem vorhandenen Spielplatz evtl. an eine neue Verkehrsregelung zu denken. Angeregt wird, dass sich die Entscheidungsträger vor Ort ein Bild von der derzeitigen Situation machen. Die vorgebrachten Einwände sollen Berücksichtigung finden.</p>	<p>- der Bebauungsplan soll wegen der teilweisen Funktionslosigkeit geändert werden, mit der Zielsetzung Rechtssicherheit für das Planwerk insgesamt herbeizuführen. Die Zulässigkeit der Besenwirtschaft ist im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens zu prüfen. Bei diesem Verfahren werden auch die Angrenzer gehört. Unabhängig von der baurechtlichen Prüfung soll das Bebauungsplan-Änderungsverfahren -wie geplant- zum Abschluss gebracht werden.</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es soll keine Änderung der Planung erfolgen</p>
<p>28. Stellungnahme Privat 28; Mail vom 17.04.2023</p> <p>- der Stellungnahme ist zu entnehmen, dass man mit dem der Tolerierung der Besenwirtschaft nicht einverstanden ist. Das Gebiet sei „reines Wohngebiet“ in dem weder Gewerbe noch Gaststättennutzung zulässig sei. Mehrere Punkte werden aufgeführt, in welchen insbesondere die Gegebenheiten bez. der Besenwirtschaft und des Elektrobetriebs dargestellt werden und damit verbunden, die seitens der Gemeinde hingenommenen Rechtswidrigkeiten, dieser Nutzungen. Die Einhaltung der Gesetze wird gefordert. Verwiesen wird auf die vorhandenen Rechtsgrundlagen, deren Beachtung nicht von Mehrheitsentscheidungen abhängig sein können. Die feindselige und eskalierende Stimmung gegenüber denjenigen, die sich gegen eine Teilaufhebung des Planes richten, wird kritisiert. Es ist die Rede von „kompletter Verdrehung der Tatsachen“. Die Stellungnahme möge bei weiteren Entscheidungen berücksichtigt werden. Vermerkt wird, dass das Schreiben an das Ordnungsamt des Landratsamts Konstanz weitergeleitet wurde.</p>	<p>- die in der Stellungnahme enthaltenen Zitate, welche in der Bürgerinformation erfolgt sein sollen, sind größtenteils aus dem Zusammenhang gerissen</p> <p>- der Bebauungsplan hat sich in dem fraglichen, herauszunehmenden Bereich nicht entsprechend dem ursprünglichen planerischen Rahmen entwickelt; die Erreichung des Ziels eines „reinen Wohngebiets scheint im Bereich der Dorfmitte nicht mehr möglich, gerade deshalb soll der Plan wegen der teilweisen Funktionslosigkeit geändert werden, mit der Zielsetzung Rechtssicherheit für das Planwerk insgesamt herbeizuführen. Die Zulässigkeit der Besenwirtschaft ist im Rahmen eines bauaufsichtlichen Verfahrens zu prüfen.</p>	<p>- die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; es soll keine Änderung der Planung erfolgen</p>

Fortsetzung des Verfahrens

Der Gemeinderat billigt die obigen Abwägungsvorschläge – die Planung wird fortgeführt und es ist ein Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB herbeizuführen

Aufgestellt, 26.04.2023/01.06.2023

**Ekkehard Böhler, B&B GmbH, Architekten, Ingenieure;
RA W. Frick BIFIMR Rechtsanwälte**

Protokoll

der Einwohnerversammlung am 15.03.2023

in der Halle in Schienen

Teilnehmer: Bürgermeister Andreas Schmid, Herr Architekt Ekkehard Böhler, Herr Rechtsanwalt Wolfgang Frick (begleitet von Herrn Rechtsreferendar Acker)

sowie 98 Einwohnerinnen und Einwohner

Protokollführung: Uwe Hirt

Beginn 19.00 Uhr

Ende: 21.00 Uhr

Einladung vom: 10.03.2023 (nach Vorankündigung am 17.02.2023)

Tagesordnung: 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruderhof“ in Schienen
2. Sonstiges

Bürgermeister Schmid eröffnet die Bürgerversammlung und begrüßt die sehr zahlreich anwesenden Einwohnerinnen und Einwohner. Zunächst stellt er Herrn Architekt Böhle, sowie Herrn RA Frick vor. Er führt in die Thematik ein und legt dar, dass die Einwohnerversammlung sinnvoll erschien, um den Anlass sowie die Ziele der Planung nochmals zu erläutern. Er teilt mit, dass die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange stattgefunden hat. Im Rahmen der Abwägung über die Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit hatte der Gemeinderat es für sinnvoll empfunden, über den Anlass und die Ziele nochmals die Öffentlichkeit im Rahmen einer Einwohnerversammlung zu unterrichten. Er weist darauf hin, dass die Bürgerversammlung zwar protokolliert wird, dies jedoch kein Wortprotokoll sein wird. Die Teilnehmer sind aufgefordert, Ihre Anregungen und Bedenken gerne nochmals schriftlich der Gemeinde zukommen zu lassen. Er sagt zu, dass diese Äußerungen dann auch in der Abwägung durch den Gemeinderat berücksichtigt werden.

Hiernach übergibt Bürgermeister Schmid das Wort an Herrn Architekt Böhler, welcher anhand einer Präsentation nochmals ausführt, welche Überlegungen zur Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des „Bebauungsplans „Bruderhof“ geführt habe. Er weist auf die Problemfelder der (nach wie vor bestehenden) Landwirtschaft, der nicht im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufenster für 3 mittlerweile entstandene Wohnhäuser und im reinen Wohngebiet unzulässige Nutzungen hin. Er teilt mit, dass diese Punkte so schwer wiegen, dass der Bebauungsplan in dem zur Herausnahme vorgesehenen Bereich als funktionslos gelten dürfte.

Anschließend nutzt Herr RA Frick die Gelegenheit für einige einführende Worte. Er führt unter anderem seine rechtliche Sicht im Hinblick auf den Sachverhalt aus und erläutert, dass er hier keine Rechtsberatung betreiben werde.

Herr Bürgermeister Schmid dankt Herrn Architekt Böhler und übergibt das Wort an die Einwohnerschaft. Er strebe an, dass der Austausch etwa eine Stunde andauern solle.

Frau Fischer fragt nach, welche Abstände die Gastronomie auf dem Nachbargrundstück einhalten müsse. Hierzu verweist Rechtsanwalt Frick auf die diesbezüglichen gesetzlichen Regelungen, welche trotz einer eventuellen Planänderung gelten. Hierzu habe die Verwaltungsbehörde zu entscheiden.

Herr Feindler hinterfragt, welche Öffnungszeiten die Besenwirtschaft einhalten müsse, bzw. welche die Gemeinde genehmigt habe. Bürgermeister Schmid stellt fest, dass es derzeit keine Genehmigung der Gastronomie gäbe.

Herr J. Wiedenbach stellt die historische Situation dar. Er teilt mit, dass der in Rede stehende Bereich zur Herausnahme bereits gewachsenes Dorfgebiet war, als der Bebauungsplan 1965 erlassen worden ist, die Ausweisung dieses Bereichs als reines Wohngebiet müsse man als klaren Fehler des damaligen Rates bezeichnen. Und ein solcher Fehler muss revidiert werden, somit sei die nun vorgesehene Herausnahme folgerichtig und eine logische Konsequenz.

Herr J. Schwarz hinterfragt die derzeitige Nutzung der früheren Schule, insbesondere im Hinblick auf die derzeitige Vereinsnutzung sowie die Nutzung der Sporthalle für Veranstaltungen. Hierzu wird entgegnet, dass ggf. ein Antrag auf Nutzungsänderung in Erwägung gezogen werden sollte.

Weiter hinterfragt er die Vereinbarkeit der Überlegungen zur Realisierung eines Kindergartens bei der früheren Schule. Hierzu entgegnet Bürgermeister Schmid, dass der derzeitige Plan kein zusätzliches Baufenster zur Verfügung stelle.

Eine weitere Anmerkung aus der Einwohnerschaft verweist darauf, dass dieser Bereich zu keiner Zeit ein reines Wohngebiet gewesen sei.

Herr Chr. Vestner stellt fest, dass die damalige Festsetzung offenkundig falsch gewesen sei.

Herr Becker wünscht die Lage der Privaten Grünfläche dargelegt zu bekommen. Herr RA Frick erläutert, dass sich dieses überwiegend auf dem Schulgrundstück, sowie auf dem anschließenden Privatgrundstück befinden würde, jedoch sei auch sein Grundstück in beschränktem Umfang betroffen. Auf Nachfrage der diesbezüglichen Wirkung erläutert RA Frick, dass eine Gartennutzung auch weiterhin problemlos möglich sein wird, nur eben keine Überbauung, auch bleibt die Fläche vollständig im Eigentum und wird nicht, wie befürchtet, öffentliche Fläche. Sofern hierzu Anregungen bestehen würden, werde gebeten diese herein zu geben, damit der Rat hierüber Beschluss fassen könne.

Herr Feindler hinterfragt nochmals die Legitimität der Gastronomie, woraufhin erwidert wird, dass dies im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens zu klären sein wird.

Im Folgenden wird aus der Einwohnerschaft die Frage nach der Legitimität der bebauungsplanwidrig errichteten Wohnhäuser gestellt. Hierzu erläutert Bürgermeister Schmid, dass im Rahmen der Beschlussfassung über die jeweiligen Bauanträge jeweils darauf hingewiesen worden war, dass die Gebäude den Bebauungsplanfestsetzungen zuwiderlaufen würden, man jedoch gleichwohl zustimme. Warum die Genehmigungen dann letztlich erteilt

wurden, ist unter heutiger Betrachtungsweise schwer nachzuvollziehen. Aufgrund der rechtskräftigen Baugenehmigungen sind die Gebäude jedoch legitimiert.

Herr K. Boos geht nochmals auf die beklagten Belastungen durch die Besenwirtschaft ein. Er schildert die frühere Situation durch das damalige gastronomische Umfeld (insbesondere Reiterstüble), welches ungleich geräuschvoller gewesen sei. Die derzeitige Situation sei durchaus hinnehmbar.

Aus der Einwohnerschaft wird nochmals auf den sozialen Wert einer Gastronomie im Ort hingewiesen.

Herr J. Wiedenbach meldet sich nochmals zu Wort, und erläutert die historische Entwicklung des Bereiches, Es handele sich um den innersten Dorfkern von Schienen welcher durch Landwirtschaft und Kleingewerbe geprägt sei. Die bislang geäußerten Bedenken hinsichtlich der Belastungen durch die Besenwirtschaft in einem ungeplanten Innenbereich würde er nicht teilen, der er doch selbst unweit hiervon in Nachbarschaft des „s`Lädele“ und des früheren Gasthauses „Sonne“ wohnen würde.

Herr Thulke verweist auf seine Stellungnahme und auf die Situation mit der Gastronomienutzung und dem Elektrogeschäft, welches er im Übrigen ebenfalls für unzulässig hält. Auch verweist er auf die Ansammlung von Unrat hinter dem Gebäude. Er legt Wert darauf, klarzustellen, dass er sich im Hinblick auf diese Nutzungen (Anm. des Unterzeichners: auf Flst.Nr. 68) ablehnend zeige, jedoch in keiner Weise gegen die Nutzungen im Bereich der früheren Schule Bedenken habe. Er begrüßt im Gegenteil die dortige Probe-Nutzung als dorftypisch. Im Hinblick auf diese Nutzungen in der früheren Schule habe er keinerlei Bedenken.

Hiernach dankt Bürgermeister Schmid den Anwesenden und bittet nochmal, etwaige Anregungen und Bedenken gerne schriftlich herein zu geben. Der Punkt „Sonstiges“ kommt nicht mehr zu Aufruf.

Öhningen, den 19.03.2023

Protokollführer:

Bürgermeister

70820/3003

**Gemeinde Öhningen | Ortsteil Schienen
Bebauungsplan „Bruderhof“
Änderung**

Verfahrensstand

**Frühzeitige Unterrichtung
der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB
Beteiligung der Behörden
gem. § 4 (1) BauGB**

Stand

19.11.2021

Inhaltsverzeichnis

- I. **Satzung**
- II. **Begründung**
- III. **Anlagen**

Gemeinde Öhningen | Ortsteil Schlenen
Bebauungsplan „Bruderhof“ -Änderung

1. Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bruderhof“ -Änderung

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S.313)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Der Gemeinderat der Gemeinde Öhningen hat am xx.xx.2022 die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Bruderhof“, -Änderung- gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bruderhof“ -Änderung

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Bebauungsplan „Bruderhof“, Änderung -Plan Nr. 1.12 vom 19.11.2021 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bruderhof“, 2. Änderung) gelten die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

§ 2

Gegenstand der Änderung

- Änderung der Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Änderung von planungsrechtlichen Festsetzungen
- Entfall von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

§ 3

Inhalt der Änderung für den räumlichen Geltungsbereich

Die Änderung für den räumlichen Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke: - Flst.Nr. 66/1, 407/1, 406/3, 406/2, 390/5, 403/2, 403/1, 403, 390/1, 406/4, 390/2, 390/14/Weg, 390/3, 390/8, 390/4, 391/3, 391/4, 649, 650/1/Weg, 650, 651, 647, 648, 648/1, 391/5, 394/3, 394/2, 394/1, 401, 394, 393, 393/1 und 343/Teil/Schulstraße.

Für die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs gelten die zeichnerischen Festsetzungen im Plan Nr. 1.12 vom 09.11.2021.

§ 4

Inhalt der Änderung für die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Die Änderungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs beziehen sich auf die Art der baulichen Nutzung gem. § 1 BauNVO und die überbaubare Grundstücksflächen gem. §§ 22 - 23 BauNVO.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen ist festgesetzt:

- **Baugrenzen gem. § 23 BauNVO** (Anpassungen an Bestand)

Für die Verkehrsflächen ist festgesetzt:

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

§ 5

Fortbestand der bisherigen Festsetzungen

Die übrigen bzw. weitergehenden Festsetzungen des Bebauungsplans/ Teilbebauungsplans „Bruderhof“, in der Urfassung vom 01.09.1965 und des Teilbebauungsplans „Bruderhof“ vom 01.10.1970, genehmigt am 05.10.1970 bleiben unberührt.

§ 6

Inhalt für den Entfall von Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan für das Gewann „Bruderhof“ der Gemeinde Schienen in der Fassung vom 01.09.1965 (Inkrafttretung) und des Teilbebauungsplans „Bruderhof“ vom 01.10.1970 und genehmigt am 05.10.1970 **treten außer Kraft**, für die folgenden Grundstücke: -Flst. Nr. 404, 406/1, 407, 68, 67/2, 67 und 66.

§ 7

Inkrafttreten

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

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Öhningen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

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.Nr. 66/1, 407/1, 406/3, 406/2, 390/5, 403/2, 403/1, 403, 390/1, 406/4, 390/2, 390/14/Weg, 390/3, 390/8, 390/4, 391/3, 391/4, 649, 650/1/Weg, 650, 651, 647, 648, 648/1, 391/5, 394/3, 394/2, 394/1, 401, 394, 393, 393/1 und 343/Teil/Schulstraße.

Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Öhningen hat in der öffentlichen Sitzung am 15.12.2020 die Änderung des Bebauungsplans „Bruderhof“ in der Fassung vom 01.09.1965 und des Teilbebauungsplans „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 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 werden kann. Der Ur- Bebauungsplan weist für das gesamte Gebiet ein „Reines Wohngebiet“ aus, auch für den Bereich, in welchem das Schulgebäude und der landwirtschaftliche Betrieb verortet sind. 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 Betriebes nicht beendet. Schließlich erfolgten in dem von der vorliegenden Planänderung umfassten, aus dem bisherigen Geltungsbereich herauszunehmenden Teilbereich bauliche Entwicklungen, die nicht mit dem Bebauungsplan in Einklang stehen. Es besteht dort eine Gemengelage und eine so weitgehende Abweichung vom ursprünglichen Plan, die den Plan im fraglichen Bereich funktionslos werden ließ. Im Zuge der jetzt anstehenden Bebauungsplanänderung sollen diese planwidrigen Zustände bereinigt werden. Zielsetzung ist, städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegen zu steuern. Aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit soll nun der Bereich, in welchem sich u.a. der landwirtschaftliche Betrieb und die Schule befinden, aus dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans herausgenommen werden.

Konkreter Inhalt für die Änderung des Bebauungsplans „Bruderhof“ und Teilbebauungsplan „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 Wohngebäude und die Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebs (Wohn- und Ökonomiegebäude, Stallungen). Die Herausnahme der Flächen soll deshalb erfolgen, da die vorhandene bauliche Entwicklung in dem von der Herausnahme betroffenen Teilbereich mit den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vereinbar ist.. 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.*

Weltäre Änderungen sollen im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht erfolgen.

Das Bebauungsplanverfahren soll zweistufig erfolgen. Der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB soll eine frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) BauGB vorgeschaltet werden.

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

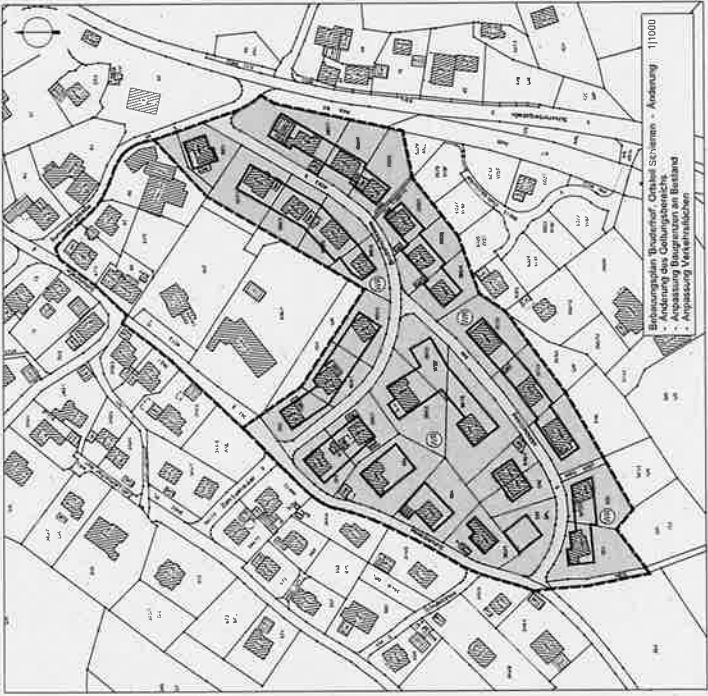
- Flächenabgang: 12.838 m²
- Flächenerhalt 31.471 m²

Aufgestellt, 19.11.2021

Ekkehard Böhler, B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

III. Anlagen

- Rechtsplan Vorentwurf Nr. 1.12 vom 19.11.2021

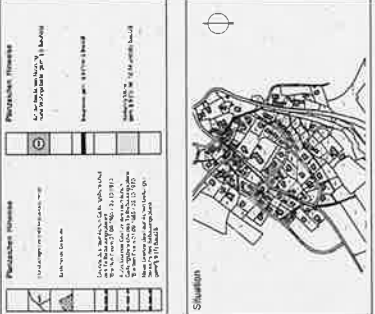


Fischartenbilanz

Bauelement	Ges. 31473 m ²	100 %
Neubaufläche	Ges. 27315 m ²	87 %
Abgeräumte Fläche	Ges. 9591 m ²	31 %
Strassenverkehrsflächen	Ges. 1728 m ²	5 %
	Ges. 4158 m ²	13 %

Verkehrsvermehrung

- Auftragungsbeschluss**
1) Der Auftragungsbeschluss ist ein Beschluss des Gemeinderats, der die Aufgabe eines Grundstückes für die Errichtung eines Bauwerkes festsetzt.
2) Der Auftragungsbeschluss ist ein Beschluss des Gemeinderats, der die Aufgabe eines Grundstückes für die Errichtung eines Bauwerkes festsetzt.
3) Der Auftragungsbeschluss ist ein Beschluss des Gemeinderats, der die Aufgabe eines Grundstückes für die Errichtung eines Bauwerkes festsetzt.
4) Der Auftragungsbeschluss ist ein Beschluss des Gemeinderats, der die Aufgabe eines Grundstückes für die Errichtung eines Bauwerkes festsetzt.
5) Der Auftragungsbeschluss ist ein Beschluss des Gemeinderats, der die Aufgabe eines Grundstückes für die Errichtung eines Bauwerkes festsetzt.
6) Der Auftragungsbeschluss ist ein Beschluss des Gemeinderats, der die Aufgabe eines Grundstückes für die Errichtung eines Bauwerkes festsetzt.
7) Der Auftragungsbeschluss ist ein Beschluss des Gemeinderats, der die Aufgabe eines Grundstückes für die Errichtung eines Bauwerkes festsetzt.



Auftraggeber
Gemeinde Dornbirn
Amt Dornbirn

Planungsbüro
Gemeinschaftliche Planung
Gemeinschaftliche Planung

BBB
Bauverordnungsplan

Planstand Maßstab 1:1000

Projekt
Ortsteil Schwanhof
Ortsteil Schwanhof
Ortsteil Schwanhof

70820 1.12
19.11.2021

Bauverordnungsplan
Ortsteil Schwanhof
Ortsteil Schwanhof
Ortsteil Schwanhof

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 816	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 75/2023

Betreff:

**Erweiterung der Nahwärmeversorgung in Öhningen
Beschluss zur Einleitung der Erweiterungsplanung**

Beratungsfolge:

Gemeinderat

Datum:

13.06.2023

TOP:

5.

Status:

öffentlich

Beratungszweck:

Beschlussfassung

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 31.01.2023 hatte sich der Gemeinderat ausführlich mit der Erweiterung des Nahwärmenetzes auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang war auch beschlossen worden, dass für die sehr aufwändigen Planungsmaßnahmen über das Programm 432 (Sanierungsmanagement) beantragt werden soll der Fördersatz in diesem Programm beträgt 75 % und umfasst auch eigene nachgewiesene Kosten der Gemeinde. Es kann berichtet werden, dass mit Förderzusage vom 26.05.2023 der Antrag vollumfänglich bewilligt worden (Förderbetrag 130.755,-- bei Gesamtkosten von 174.340,-- €) ist.

Somit steht dem Beginn der Maßnahmen nichts mehr im Wege. Sämtliche Vorbereitungsarbeiten sind abgeschlossen, Da insbesondere auch die Kontaktdaten von den interessierten Eigentümern zwischenzeitlich sämtlich vorliegen, kann, sofern der Gemeinderat dem zustimmt, die verbindliche Beauftragung der Projektpartner erfolgen und die Einleitung des Planungsprozesses angestoßen werden.

Der Beginn der Begehungen der möglicherweise anzuschließenden Objekte soll umgehend erfolgen. Darüber hinaus können die Verträge mit den einzelnen Projektbeteiligten sowie die Kooperationsvereinbarung geschlossen werden.

Berichtet werden kann, dass das Interesse, nach wie vor, sehr hoch ist.

Beschlussvorschlag:

Dem Beginn der konkreten Planungsmaßnahmen wird zugestimmt.

Raum für Notizen:

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 131.34	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 81/2023

Betreff:

Errichtung eines Anbaus an das Feuerwehrhaus in Schienen
Auftragsvergabe Gipsarbeiten

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Gemeinderat	13.06.2023	6.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Wie vom Gemeinderat beschlossen, wurden die Gipsarbeiten beim Anbau an das Feuerwehrhaus in Schienen beschränkt ausgeschrieben. Die Submission fand am 02.06.2023 statt. Sie erbrachte folgendes Ergebnis:

Von 7 angefragten Firmen, bei denen 4 die Teilnahme am Verfahren fest zugesichert hatten, wurde letztlich lediglich ein Angebot eingereicht. Dieses Angebot der Fa. Zimmermann aus Engen schließt (nach Prüfung) mit 30.731,62 €. Es liegt etwa 350,-- € höher wie vom Planer geschätzt. Es ist insoweit marktgerecht.

Berichtet werden kann, dass darüber hinaus die Fensterbauarbeiten beschränkt ausgeschrieben worden waren. Hier war der günstigste Bieter die Firma Lauber mit brutto 6.691,73 €. Es waren 3 Angebote vorgelegen. Nachdem der Preis wie erwartet und im Rat avisiert im Verfügungsrahmen des Bürgermeisters lag, wurde der Auftrag an die Fa. Lauber erteilt.

Beschlussvorschlag:

Der Auftrag ergeht an die Fa. Zimmermann aus Engen zum Angebotspreis von 30.731,62 €.

Raum für Notizen:

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 656.22	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 83/2023

Betreff:

Erstmaliger Ausbau der Straße Hofergärtle in Wangen/Wasserverbindungsleitung Öhningen-Wangen

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Gemeinderat	13.06.2023	7	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Nachdem die Verwaltung in der letzten Sitzung aufgrund fehlender Kostenerwartungen beim Straßenbau den Punkt zur Vertagung vorschlagen musste, wird die Angelegenheit erneut vorgelegt.

Im Gegensatz zum damaligen Verfahren (Ausschreibung 2022) soll um die Maßnahme nunmehr aufgeteilt werden. Der Tiefbauanteil am Rohrleitungsbau wird als separates Gewerk ausgeschrieben (Los 2), ebenso Straßenbeleuchtung, Flatliner (Los 4 und 5). Hier besteht die Erwartung, dass auch kleinere Anbieter, welche Tiefbauleistungen anbieten, interessante Angebote abgeben können.

Der Hochausbau auf der Außerortsstrecke soll auf einen Deckenausbau und die Ertüchtigung des Einmündungsbereiches West (derzeit gesperrt aufgrund massiver Schäden im Unterbau) reduziert werden. Es wird angemerkt, dass diese Teilleistung aufgrund der Schadenssituation im Einmündungsbereich noch abschließend untersucht werden muss und aktuell noch nicht in die Kostenberechnung einbezogen ist.

Herr Ing. Baur hat für die zunächst auszuschreibenden Leistungen zwischenzeitlich eine neue Kostenberechnung vorgelegt. Diese ist als Anlage beigefügt.

Zunächst soll das Ausschreibungsergebnis aus 2022 mit den aktuell vorgelegten Zahlen verglichen werden

Damalige Ausschreibung: 514.321,40 € (Brutto) für die Teilleistungen: Erdarbeiten für Wasserleitung, Flatliner verlegen, Straßenbeleuchtung verlegen; Verkehrswegebau innerorts und außerorts.

Aktuelle Kostenberechnung dieser Leistungen: Tiefbau Wasserleitung = 112.000,-- (netto), Verkehrswegebau innerorts = 360.570,-- (brutto – beitragspflichtig), Verlegung der sonstigen Leitungen 39.270,-- (brutto – teilweise beitragspflichtig).

Hieraus ergibt sich eine mit dem damaligen Ausschreibungsergebnis nur bedingt vergleichbare Kostenberechnung von 511.840,-- € (Brutto). Bedingt deshalb, da wie oben ausgeführt, der Straßenbau außerorts (nicht beitragspflichtig) aktuell nicht berücksichtigt ist.

Es ist daher naheliegend, dass die vom Gemeinderat angestrebte maßgebliche Reduzierung des damaligen Ergebnisses nicht zu erwarten ist.

Anzumerken ist, dass die Entsorgungskosten für das abzufahrende Material aufgrund rechtlicher Änderungen derzeit schwer greifbar sind.

Beim Wasserleitungsbau ist in einem weiteren (separaten) Ausschreibungsverfahren der Rohrleitungsbau mit 75.000,-- € (netto) anzusetzen. Die Kostenberechnung in 2022 lag hierfür bei 67.000,-- € (damals nicht ausgeschrieben).

Herr Ing. Baur hat auch die zu erwartenden (teilweise beitragspflichtigen) Nebenkosten mit insgesamt $22.000 + 60.690 (51.000 \times 1,19) = 82.690$ € beziffert.

Hiernach ist zu prüfen, ob die zu erwartenden Kosten durch entsprechende Haushaltsansätze gedeckt sind.

Im Haushaltsplan 2023 sind für die Maßnahme folgende Ansätze dargestellt:

Wasserversorgung: 78.000;

Straße incl. Straßenbeleuchtung 300.000,--

Flatliner: 25.000,--

Gesamt: 403.000,-- €

Folgende Aufwendungen sind zu erwarten:

Tief- und Straßenbaukosten gem. Kostenberechnung: 511.840,--

Wasserleitungsbau: 75.000,--

Nebenkosten 82.690,--

669.530,--

Hinzu kommen die Straßenbaukosten (außerorts) in nicht bekannter Höhe.

Nach den oben gemachten Ausführungen liegt der Schluss nahe, dass diese Haushaltsansätze (Ausnahme: Flatliner) erheblich überschritten werden. Ohne hinreichenden Deckungsvorschlag kann die Ausschreibung daher nicht empfohlen werden.

Im Hinblick auf den Wasserleitungsschluss Öhningen-Wangen ist nach Aussage von Herrn Ing. Baur in einem zweiten Abschnitt eine weitere Maßnahme erforderlich, da durch den reinen Wasserleitungsschluss lediglich eine moderate Stützung des Netzes im OT Wangen zu erwarten steht. Eine vollwertige gegenseitige Stützung wird die Errichtung einer kleinen Station (ober- oder unterirdisch) erfordern, in welcher eine entsprechende Steuerung vorgesehen werden muss. Die Verwaltung hat Herrn Ingenieur Baur um eine Aussage zu den zu erwartenden Kosten gebeten. Hierfür sind jedoch Vorplanungsleistungen erforderlich, welche beauftragt wurden.

Diese Kosten (in mutmaßlich nicht unerheblicher Höhe) würden allerdings erst in einem Folgehaushaltsjahr aufzubringen sein.

Beschlussvorschlag:

Wird zur Diskussion gestellt.

Raum für Notizen:

Gemeinde Öhningen
Klosterplatz 1

78337 Öhningen

2. Juni 2023

Betreff: **Rohrnetzverbund Trinkwasser
Öhningen/ Kattenhorn nach Wangen**

Sehr geehrter Herr Hirt,

aus dem Projekt Hofergärtle 2022 haben wir zur Optimierung der Unternehmerauswahl die Erdarbeiten zur Wasserversorgung, Stromversorgung (EKS) und Glasfaserausbau als getrennt zu vergebende Lose aufgestellt und die anteiligen Kosten ermittelt.

Der Ringschluss des Ortsnetzes Öhningen/ Wangen ist ebenfalls als eigenständige Leistung kalkuliert worden.

Zusammengefasst ergeben sich nach unserer heutigen Kostenberechnung folgende Bausummen:

Los 1	Rohrlieferung und Rohrverlegung	75.000 € netto
-------	---------------------------------	----------------

Rohrnetzausbau Wasserversorgung
von der Einmündung Hofergärtle
bis Ende Wangener Straße
350 lfm DN 150, HDPE

Aufweitung des vorhandenen Querschnittes
von DN 100 auf DN 150
auf 200 lfm mit Umbau der Hausanschlüsse

Notversorgung während der Baumaßnahme

Los 2 Erdarbeiten zur Rohrnetzerweiterung 112.000 € netto

Baustrecke von der Einmündung Hofergärtle
bis Ende Wangener Straße, 350 lfm.

Außerhalb der Bebauung 150 lfm
im Wiesenbereich der Landesgrundstücke
nördlich des asphaltierten Weges.
Innerhalb der Bebauung, 200 lfm,
am nördlichen Rand des auszubauenden
Wohnweges.

Summe Los 1 und Los 2 187.000 € netto
12 % Nebenkosten 22.000 € netto

209.000 € netto

Los 3 Verkehrswegebau Hofergärtle 303.000 € netto

Vollausbau der Straße auf 220m Länge
und 4m Breite.
Aufweitung der Einmündung.
Erneuerung des Oberbaues.
Herstellen der Straßenentwässerung
und deren Ableitung zum Verbandssammler.

Los 4 Flatliner, liefern und verlegen 15.000 € netto

Los 5 Straßenbeleuchtung 26.000 € netto

Kabelverlegung und 4 neue Leuchten.

Summe Los 3 bis Los 5 341.000 € netto
Nebenkosten 15% 51.000 € netto

392.000 € netto
74.480 € netto

Zuzüglich 19% MwSt

466.480 € netto

Mit freundlichem Gruß
Norbert Baur



Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 721.180	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 80/2023

Betreff:

Vergabe des Auftrages für die künftige Entsorgung von Grünschnitt und Friedhofabfällen, Bauschutt und Elektroschrott,

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Gemeinderat	13.06.2023	8.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Wie im Gemeinderat mitgeteilt, stellt das bisherige Abfuhrunternehmen für die obigen Abfallsorten seinen Containerservice ein. Daher war die Verwaltung gezwungen, für den Zeitraum bis zur Neuausschreibung der gesamten Abfallentsorgung (Vertragsbeginn dann 01.01.2026), eine alternative Abfuhrmöglichkeit zu suchen.

Hierzu wurden Angebote von 4 regionalen Anbietern verglichen. Dies gestaltete sich (aufgrund unterschiedlicher Kalkulationsmodelle) nicht ganz einfach. 2 Anbieter haben einzelne Leistungen nicht angeboten. Nachdem die übrigen Preise (insbesondere bei der dominanten Position Grünschnittabfuhr) deutlich höher lagen, wie die beiden gesamthaft günstigsten Anbieter, wurde auf eine weitergehende Recherche verzichtet. Die beiden günstigsten Bieter haben wie folgt angeboten:

Bieter Remondis: gesamt 42.212,10 – davon Grünschnitt alleine 39.998,50 €
Bieter B: gesamt 46.351,-- davon Grünschnitt alleine 44.025,-- €

(Die Preise beziehen sich auf ein volles Kalenderjahr.)

Die mit Abstand größte Preisrelevanz ergab sich beim Grünschnitt, weshalb hier der Durchschnitt der vergangenen 3 Jahre ermittelt wurde um eine möglichst belastbare Annahme treffen zu können.

Beim Bieter B wurde bereits eingepreist, dass durch eine Abfuhr im Zug (mit 2-3 Container) Einsparpotentiale bestehen, eine angemessene Reduktion wurde auch vom Bieter Remondis zugesagt, diese ist jedoch, da noch nicht abschließend bezifferbar, noch nicht eingepreist. Da der Bieter Remondis bereits bei der Einzelabfuhr günstiger war, als die Zuglösung des Bieters B, ändert die Abfuhrart am Ergebnis nichts.

Unterschiedliche Entsorgungswege bei Grünschnitt hatten jedoch Preisrelevanz und wurden daher im Preisvergleich berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Fa. Remondis mit den Leistungen zu beauftragen.

Raum für Notizen:

