

Fassung vom 12.07.2017

Gemeinde Eriskirch

Außenbereichs-Satzung "Dillmannshof"



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung
3	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung
4	Hinweise und Zeichenerklärung
5	Satzung
6	Begründung — Städtebaulicher Teil
7	Begründung — Landschaftsplanerischer Teil
8	Begründung — Sonstiges
9	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen
10	Begründung — Bilddokumentation
11	Verfahrensvermerke

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) |
| 1.5 | Gemeindeordnung für Baden-Württemberg | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) |
| 1.6 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258) |
| 1.7 | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585) |

2.1

**Baugrenze**

Hinweis: Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Außenbereichs-Satzung "Dillmannshof" der Gemeinde Eriskirch.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3

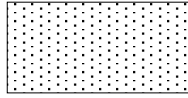
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

3.1

D

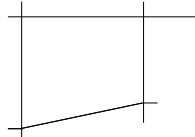
Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3

1976

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.4 Allgemeiner Naturschutz

Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante verwendet werden. Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.

4.5 Artenschutz

Im Geltungsbereich der Außenbereichs-Satzung entfallen eine Scheune sowie ggf. auch wenige Bäume und damit potenzielle Quartiere für Fledermäuse und gebäude- und zweigbrütende Vögel. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten bzw. um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für die o.g. Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Der Abbruch der Scheune sowie die Fällung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum von 01.10 bis 28.02 erfolgen.
- Als Ersatz für den Verlust der Fortpflanzungsstätten des Hausrotschwanzes und der Haussperlinge sind am Neubau vier Nistkästen (zwei Schwegler Sperlingshäuser 1 SP, zwei Schwegler Halbhöhlen 2HW) anzubringen.
- Falls beim Abbruch der Scheune wider Erwarten eine Fledermaus festgestellt werden sollte, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Bodenseekreis), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.
- Ein Abbruch innerhalb der Vogelschutzzeiten gem. § 39 BNatSchG ist nur nach gesonderter Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Bodenseekreis), meist verbunden mit einer gesonderten Kontrolle direkt vor Abbruch, möglich

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 25.04.2017.

4.6 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

4.7 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.8 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

4.9 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Eris Kirch noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 35 Abs. 6 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Eriskirch die Außenbereichs-Satzung "Dillmannshof" in öffentlicher Sitzung am 27.07.2017 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichs-Satzung "Dillmannshof" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 12.07.2017.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleibt von der Satzung unberührt.

§3 Bestandteile der Satzung

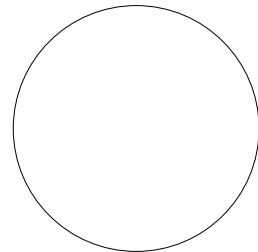
Die Außenbereichs-Satzung "Dillmannshof" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 12.07.2017. Der Außenbereichs-Satzung und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die Begründung vom 12.07.2017 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 In-Kraft-Treten

Die Außenbereichs-Satzung "Dillmannshof" der Gemeinde Eriskirch tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Eriskirch, den 08.08.2017

.....
(A. Aigner, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Das Plangebiet der Außenbereichs-Satzung "Dillmannshof" befindet sich nördlich des Teilortes "Wolfzennen" der Gemeinde Eriskirch.
- 6.1.1.2 Im zu überplanenden Gebiet liegen mehrere Gebäude mit Wohnnutzung sowie ein Gästehaus. Die bestehende Scheuer soll abgerissen werden und durch den Neubau eines Gästehauses ersetzt werden.
- 6.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der Außenbereichs-Satzung "Dillmannshof" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt.
- 6.1.1.4 Bei der Außenbereichs-Satzung "Dillmannshof" handelt es sich nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 18 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich der Außenbereichs-Satzung "Dillmannshof" liegt nördlich des Ortsteiles "Wolfzennen" im Norden der Gemeinde Eriskirch. Der Geltungsbereich beinhaltet ein Wohn- und Gästehaus, ein weiteres Gebäude mit weiteren Wohneinheiten, eine Scheune, eine Kapelle sowie eine Scheuer, welche durch den Bau eines neuen Gästehauses ersetzt werden soll. Das Plangebiet grenzt in allen Richtungen an landwirtschaftliche Flächen und wird von der Kreisstraße K7780 durchquert. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein weiteres Wohngebäude.
- 6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 1232/3 (Teilfläche), 1232/4 (Teilfläche), 1233 (Teilfläche), 1973/1, 1973/2, 1973/3, 1973/4, 1974 und 1976 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken bestimmt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich derzeit Gebäude mit Wohnnutzung, ein Beherbergungsbetrieb sowie eine kleine Scheune, eine Kapelle und eine alte Scheuer. Ferner liegt durch

die östlich der Kreisstraße (K7780) liegenden drei Wohneinheiten sowie das westlich der Straße liegende Gästehaus mit Wohnnutzung der Eigentümer eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vor, welches die Voraussetzungen zum Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 5 BauGB erfüllt.

- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben. Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich wenige Bäume und Gartengehölze. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Im zu überplanenden Gebiet befindet sich eine alte Scheuer, welche seit längerer Zeit kaum genutzt wird. Die Eigentümer des bestehenden Hotels beabsichtigen die alte Scheuer zurückzubauen und an gleicher Stelle ein Gebäude zur Erweiterung des Hotels zu errichten. Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage und für die Genehmigungsvoraussetzung der geplanten Vorhaben ist die Aufstellung einer Außenbereichs-Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB notwendig. Des Weiteren trägt die Satzung dazu bei, die Grundlagen für eine geordnete Entwicklung und Nutzung des Außenbereiches innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichs-Satzung "Dillmannshof" zu schaffen. Mit der Satzung wird planungsrechtlich ermöglicht, sich über die Vorbehalte des § 35 Abs. 3 Ziff. 7 BauGB hinwegzusetzen. Durch den gewählten Umriss und die getroffenen Festsetzungen ist eine Erweiterung der Splittersiedlung nicht zu befürchten, die sinnvolle Nutzung jedoch ermöglicht. Als Planungsinstrument wurde der Außenbereichs-Satzung gegenüber dem Bebauungsplan der Vorzug gegeben, da die Vorschriften des § 35 BauGB als angemessen erachtet werden und weiterhin gelten sollen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.3.2 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich nicht betroffen. Die Darstellung des regionalen Grünzuges stellt in dem Bereich "Dillmannshof" eine Lücke dar.
- 6.2.3.3 Der Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn-Langenargen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Die Fläche der bestehenden alten Scheuer, welche durch den Neubau des Hotels ersetzt werden soll, wird als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes zur Umsetzung einer Außenbereichs-Satzung sind damit erfüllt bzw. widersprechen der Darstellung nicht.

6.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichs-Satzung befinden sich folgende Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG):

- Dillmannshof 1: Gasthaus Vier Jahreszeiten, Sichtziegelbau in klassizistischer Formsprache, Fensterverdachungen, Satteldach, 1867
- Dillmannshof 3: Kapelle St. Johannes der Täufer, kleiner in Backstein ausgeführter, neuromanischer Kapellenbau, 1865 als Privatkapelle zur Hofanlage Dillmann von dem damaligen Gutsbesitzer gestiftet, heute im Eigentum der Kirchenpflege Mariabrunn

Das Plangebiet befindet sich im Prüffallgebiet "Mittelalterliche Siedlung Beschingen (Dillmannshof)". In bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handelt und deren undokumentierte Zerstörung nach § 8 DSchG unzulässig wäre.

6.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist eine behutsame bauliche Entwicklung und Erhalt des Ensembles des "Dillmannshofes" durch einen Neubau anstelle der alten Scheuer.

6.2.4.2 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen im Rahmen einer Außenbereichs-Satzung zu treffen wird nur in geringem Maß Gebrauch gemacht, um die bauliche Entwicklung angemessen zu steuern. Von darüber hinaus gehenden Festsetzungen wurde abgesehen.

6.2.4.3 Der redaktionelle Aufbau der Außenbereichs-Satzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab (gem. § 35 Abs. 6 im vereinfachten Verfahren).

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass eine unangemessene bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen ist und keine weiteren Hauptgebäude außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Das Vorhaben wird dadurch nicht beschränkt. Nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports sowie Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die zwischen den Baugrenzen und der Straßenfläche bestehenden Grundstücksflächen sind nicht überbaubare Grundstücksstreifen, welche von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO soweit sie Gebäude sind (z.B. Garagen, Carports), nicht bebaut werden dürfen.

6.2.6 Infrastruktur

- 6.2.6.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.7.1 Der Planbereich ist über die Kreisstraße (K 7780) hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Kreisstraße (K 7780) besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 31.

6.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 6.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Lärm-Immissionen der Kreisstraße (K 7780) ein. Die Berücksichtigung und Abarbeitung lärmschutzfachlicher Belange erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
- 6.2.8.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.9 Geologie

- 6.2.9.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.1 Allgemein

7.1.1 Umweltprüfung

- 7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der Außenbereichs-Satzung "Dillmannshof" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt.

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 7.1.2.1 Bei der Außenbereichs-Satzung "Dillmannshof" handelt es sich nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 18 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

7.2.1 Beschreibung des Landschaftsraumes

- 7.2.1.1 Der im Geltungsbereich der Außenbereichs-Satzung liegende Weiler "Dillmannshof" befindet sich rund 2,5 km nordöstlich des Ortskerns von Eriskirch im Naturraum des Bodenseebeckens bzw. in weiteren Talraum der Schussen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich das Gasthaus "Vier Jahreszeiten", eine kleine Kapelle, drei Wohngebäude sowie ein ehemals als Scheune genutztes Gebäude, das abgebrochen werden soll. Südlich der Scheune stehen sechs Eschen jüngeren Alters. Durch den Bereich der bestehenden Bebauung verläuft von Norden nach Süden die Kreisstraße K7780. Im Süden und Westen sowie weiter nördlich schließen an den Dillmannshof Intensivobstplantagen an; östlich befinden sich Ackerflächen.
- 7.2.1.2 In einer Entfernung von etwa 180 m westlich bzw. 200 m südlich befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Bei der westlichen Teilfläche handelt es sich um die Schussen selbst, bei der südlichen Teilfläche um den ihr zufließenden Breitenrain-Bach. Beide Gewässer sind mit ihren begleitenden Gehölzstreifen auch als Biotope gem. § 30 BNatSchG geschützt.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Die Eigentümer des bestehenden Gästehauses beabsichtigen die ehemalige Scheune abzubauen und an gleicher Stelle ein Gebäude zur Erweiterung des Hotels zu errichten. Möglicherweise sind von der Neubaumaßnahme einige der vorhandenen Bäume betroffen. Da es sich um einen Ersatzbau handelt, kommt es nicht zu einer wesentlichen Neuversiegelung bisher offener Bodenflächen.

Die von der Bebauung betroffenen Flächen sind bereits versiegelt oder anderweitig stark anthropogen überprägt, so dass es nicht zu einem relevanten Bodenfunktionsverlust kommt. Wegen des geringen Umfangs der Baumaßnahme sind auch keine spürbaren Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt und das lokale Kleinklima zu erwarten. Die Gestaltung und Eingrünung des Neubaus wird so erfolgen, dass sich der Neubau gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

- 7.2.2.2 Wegen des geplanten Gebäudeabrisses wurden die Scheune sowie die südlich davon stehenden Gehölze durch einen Biologen auf das mögliche Vorkommen geschützter Arten hin untersucht (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 25.04.2017). Dabei fanden sich im Dachstuhl sowie unter dem Dach des Gebäudes geringe Mengen an alten Fledermaus-Kotkrümeln sowie alte Nester von Haussperling und Hausrotschwanz. Im Erdgeschoß befindet sich ein sehr altes Rauchschwalben-Nest ohne rezente Nutzungsspuren. Wegen der Anwesenheit eines Marders im Dachstuhl ist davon auszugehen, dass dieser von Fledermäusen nicht als Wochenstube oder anderes dauerhaftes Quartier genutzt wird. Auch die Brutplatzwahl der lokalen Brutvögel wird wohl von dem Marder negativ beeinflusst. In den Bäumen auf der Südseite des Gebäudes fanden sich keine Höhlen oder anderweitig artenschutzrechtlich relevante Strukturen.
- 7.2.2.3 Falls beim Abbruch der Scheune wider Erwarten eine Fledermaus festgestellt werden sollte, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Bodenseekreis), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen. Der Abbruch des Gebäudes sowie die Fällung der Gehölze muss außerhalb der Schutzzeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden. Als Ersatz für den Verlust der Fortpflanzungsstätten des Hausrotschwanzes und der Haussperlinge sind am Neubau vier Nistkästen (zwei Schwegler Sperlingshäuser 1 SP, zwei Schwegler Halbhöhlen 2HW) anzubringen.
- 7.2.2.4 Beeinträchtigungen des weiter südlich und westlich liegenden FFH-Gebietes sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten: Bei dem Gästehaus handelt es sich um einen Ersatzbau innerhalb der Grenzen des bestehenden Weilers. Auf Grund der beabsichtigten Gebäudegröße ist nicht davon auszugehen, dass sich der Besucherverkehr des Landhauses so verstärkt, dass hierdurch negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet verursacht werden. Auch andere indirekte Auswirkungen (z.B. Licht- und Lärmimmissionen) sind nicht in relevantem Umfang zu erwarten.

8.1 Umsetzung der Planung**8.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

- 8.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe des Geltungsbereiches nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzliche Einrichtung zu versorgen.

8.2 Erschließungsrelevante Daten**8.2.1 Kennwerte**

- 8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,62 ha

8.2.2 Erschließung

- 8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Unteres Schussental, Tettnang
- 8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Unteres Schussental, Meckenbeuren
- 8.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Regionalwerk Bodensee GmbH & Co. KG, Tettnang
- 8.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG, München
- 8.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Bodenseekreis
- 8.2.2.7 Durch die Außenbereichs-Satzung "Dillmannshof" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

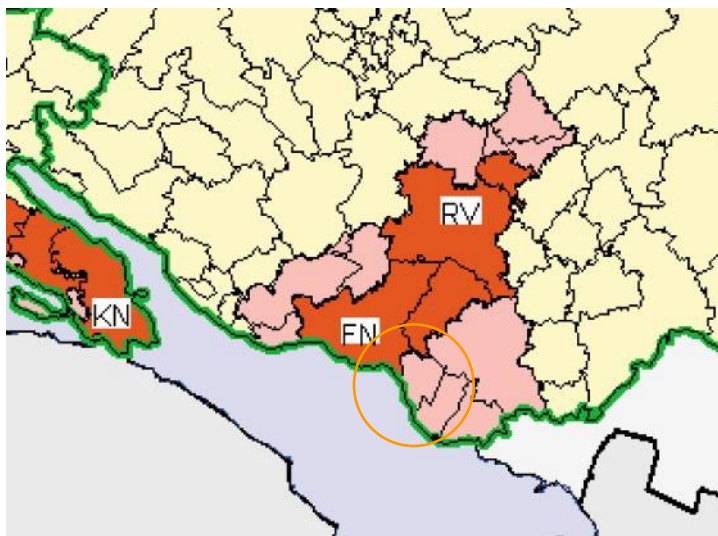
8.2.3 Planänderungen

8.2.3.1 Bei der Planänderung vom 12.07.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 27.07.2017 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates Eriskirch beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 12.07.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 27.07.2017 enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen der Hinweise und bei der Begründung

Landesentwicklungsplan
Baden-Württemberg
2002, Karte zu 2.1.1
"Raumkategorien"; Darstellung als "Randzonen um die Verdichtungs-räume" (hier: Friedrichshafen)



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee
Oberschwaben, Raumnutzungskarte, regionaler Grünzug (II)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "Flächen für die Landwirtschaft" und "gewerbliche Fläche (Bestand)" mit Denkmal



Blick von Süden auf die
alte Scheuer



Blick von Norden auf das
Plangebiet; rechts das
vorhandene Wohn- und
Gästehaus; links die Kap-
pelle sowie das Wohnge-
bäude



Blick von Westen auf das
Plangebiet mit bestehen-
den Wohngebäuden und
alter Scheuer



11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.02.2017. Der Beschluss wurde am 24.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Eriskirch, den 08.08.2017

.....
(A. Aigner, Bürgermeister)

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.06.2017 bis 11.07.2017 (Billigungsbeschluss vom 24.05.2017; Entwurfsfassung vom 02.05.2017; Bekanntmachung am 02.06.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Eriskirch, den 08.08.2017

.....
(A. Aigner, Bürgermeister)

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 25.01.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 06.06.2017 (Entwurfsfassung vom 02.05.2017; Billigungsbeschluss vom 24.05.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eriskirch, den 08.08.2017

.....
(A. Aigner, Bürgermeister)

11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 35 Abs. 6 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.07.2017 über die Entwurfsfassung vom 12.07.2017.

Eriskirch, den 08.08.2017

.....
(A. Aigner, Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Außenbereichs-Satzung "Dillmannshof" in der Fassung vom 12.07.2017 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.07.2017 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Eriskirch, den 08.08.2017

.....
(A. Aigner, Bürgermeister)

11.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 25.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichs-Satzung "Dillmannshof" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eriskirch, den 25.08.2017

.....
(A. Aigner, Bürgermeister)

Plan geändert am: 12.07.2017

Plan aufgestellt am: 02.05.2017

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M. Sc. F. Neubaur)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.