

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „St. Martinesch“ Stadt Bad Schussenried	Anlage zur Gemeinderat- sitzung am 22.02.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / Beteiligung der Öffentlichkeit	

Datum	Behörde	Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
18.09.2017	Städtebauliche Denkmalpflege Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	<p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege Im Zuge der ersten Anhörungen zu diesem Bebauungsplan haben auf die wesentlichen denkmalfachliche Aspekte grundsätzlich hingewiesen und greifen diese Punkte nun erneut auf. Auch wenn uns kein Abwägungsprotokoll vorliegt, so wurden diese Gesichtspunkte im Umweltbericht unter Punkt 5.7 (Kultur- und Sachgüter) angesprochen. Die denkmalfachlichen Belange sind insbesondere berührt, weil sich das Plangebiet im gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebungsbereich zweier Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung befindet, konkret zwischen dem ehemaligen Prämonstratenserkloster Schussenried im Westen, das von der Regionalplanung zudem als regional bedeutsames bzw. raumwirksames Kulturdenkmal qualifiziert wurde, und der Friedhofskirche St. Martin im Nordosten. Beide Objekte stehen in räumlichen Zusammenhang und sind darüber hinaus durch einen Kreuzweg, einem Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, historisch und funktional miteinander verbunden.</p> <ul style="list-style-type: none"> In Hinblick auf den Kreuzweg und die Sichtbeziehungen zwischen St. Martin und dem ehemaligen Kloster war bereits 2005 angeregt worden, „auf der Südseite der Olzreuter Straße einen angemessen breiten Grünstreifen anzulegen und die Parzellierung und Bebauung erst anschließend vorzunehmen.“ Auch wenn die eigentlichen Bauflächen nicht bis unmittelbar an die Straße reichen und dem Umweltbericht gemäß (Seite 54) auch ein privater (leider nicht öffentlicher) Grünstreifen 	<p>Aufgrund der Anregung des LAD von 2005 wurde bereits in der Auslegung der nicht bebaubare Grünstreifen von ca. 3m auf 6 m verbreitert. Damit ist gesichert, dass die Bebauung (Hauptgebäude und Garage) erst zurückgesetzt mit einem breiten Straßenraum entsteht. Dieser Grünbereich bleibt zwar privat und damit parzelliert,</p>	<p>Den Bedenken wurde bereits Rechnung getragen und die Planung mit den dargestellten Festsetzungen bleibt unverändert.</p>

Datum	Behörde	Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>entstehen soll, so wird doch befürchtet, dass dieser Grünstreifen nicht angemessen breit genug ausgebildet ist. Wie das beigefügte Foto vermuten lässt, dürfte z.B. der von St. Martin aus noch bestehende Blick zum Kirchturm des Klosters durch die geplante Wohnbebauung an der Olzreuter Straße künftig verstellt werden. Soweit diese gem. § 15/3 DSchG geschützte Blickbeziehung tatsächlich durch die Bebauung verloren geht, werden gegen diese Festsetzung (zu nahes „Heranrücken“ der nördlichen Bauzeile an die Olzreuter Straße) erhebliche Bedenken vorgetragen. Sollte diese Befürchtung etwa durch eine Simulation entkräftet werden können, stellen wir in Aussicht, unsere erheblichen Bedenken gegen diese konkrete Festsetzung zurückzustellen.</p>	<p>ist jedoch durch grünordnerische Festsetzungen gesichert. Die Ausformung des Straßenraumes, vor allem auch in Hinblick auf den nach §2 DSchG geschützten Kreuzweg, wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Differenzierung im privaten Grünstreifen, Fahrbereich und einen Grünstreifen mit Fußweg gesichert und bildet einen angemessenen Rahmen für den Kreuzweg als Hauptzugang zum Friedhof. Ergänzt wird dies durch Festsetzungen in Form von Pflanzgeboten für Bäume die auf die vorgegebenen Standorte der Kreuzwegstationen abgestimmt sind. Dadurch ergibt sich ein räumlich-funktionaler Verbund zwischen Friedhofskapelle und Kloster auch ohne dass durchgängig eine Sichtbeziehung besteht (was im Bestand ebenfalls nicht der Fall ist) Eine entsprechende Grünachse ist auch aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen notwendig, denn die neue Grünachse dient zugleich als Flurroute für Fledermäuse auf ihrem Transferflug zwischen dem Stadtgebiet und den nördlich gelegenen Jagdgebieten. In Abwägung von notwendiger Bereitstellung von stadtnahem Wohnraum und dem Gebot des</p>	

Datum	Behörde	Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> In Hinblick auf die Bebauung an der Biberacher Straße unmittelbar gegenüber dem ehemaligen Kloster legen die Festsetzungen (Wandhöhe=Gebäudehöhe= 9,60 Meter; Pultdach) nahe, dass dort eine bis zu viergeschossige Flachdachbebauung entstehen könnte. Im Textteil ist zwar eine rein dreigeschossige Bebauung genannt, doch ist im Planteil an entsprechender Stelle keine Geschosszahl Stelle eingetragen. 	<p>sparsamen Umgangs mit Neubaulandfläche ist eine weitere Verbreiterung des südlichen Grünstreifens nicht geboten.</p> <p>Die angesprochene Blickbeziehung war schon vor der geplanten Neubebauung nur sehr eingeschränkt vorhanden, da einerseits durch Bäume und eine dichte Feldhecke auf der Südseite des Kreuzwegs die Sicht zumindest in der Vegetationsperiode nur an wenigen Einzelstandpunkten erlebbar war. Auch das Gebäude Olzreuterstraße Nr.2 verdeckt bereits den Blick aufs Klostergelände ebenso wie der westlich der Biberacher Straße vorhandene Baumbestand.</p> <p>Eine punktuelle Blickbeziehung ist auch zukünftig möglich.</p> <p>Im westlichen Teilbereich ist die Blickbeziehung bereits durch das zweigeschossige Wohnhaus mit Satteldach „zugestellt“. In diesem Teilbereich verändert sich daher ebenfalls nichts grundlegend.</p> <p>Eine viergeschossige Bebauung ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan durch eine max. Wand- bzw. Gebäudehöhe von 9,6 m nicht möglich. Bei einer Regelgeschosshöhe von $2,75 \text{ m} \times 3 = 8,25\text{m}$ + die notwendige Aufdachdämmung / Begrünung durch die bautechnischen</p>	<p>Die getroffenen Festsetzungen werden unverändert beibehalten.</p>

Datum	Behörde	Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Trotz dieser vielleicht nur scheinbaren Unstimmigkeit sind die von uns 2005 vorgetragenen Hinweise diesbezüglich offenbar erfüllt, zumal in den textlichen Festsetzungen auch die Zurücksetzung des dritten obersten Geschosses um 2,50 Meter auf der Längsseite festgelegt ist (Seite 2 unter GH). Dass diese Festsetzung nur dann Sinn macht, wenn die künftigen Häuser traufständig zur Biberacher Straße stehen, ist aus unserer Sicht zwar selbstverständlich, jedoch ist dies im Planteil des Bebauungsplanes nicht explizit festgehalten oder ersichtlich. Um eventuelle Bedenken ausschließen zu können, bitten wir hier um eine weitere Konkretisierung der entsprechenden Festsetzungen.</p> <p>2. Archäologische Denkmalpflege Die archäologische Denkmalpflege hat ihre Stellungnahme vorab bereits am 25.08.2017 (Frau Dr. Doris Schmid) verschickt, hierauf wird nochmals verwiesen (siehe Anlage).</p>	<p>Anforderungen in den Anschlussdetails für eine Attika ergibt die festgesetzte Höhenbegrenzung eine max. dreigeschossige Bebauung. Die Festsetzung einer „Geschosszahl“ ist durch die Festsetzung vom EFH, WH und GH nicht erforderlich. Durch die textlichen Festsetzungen der Zurücksetzung des dritten obersten Geschosses um 2,5 m auf der Längsseite wird die Höhenentwicklung zusätzlich differenziert.</p> <p>Auf detaillierte Festlegungen wie z.B. eine Baulinie oder exakte Ausrichtung von Baukörpern wurde abgesehen um die Vielfalt und Optimierung von Wohnbaukörpern in ihrer architektonischen Qualität nicht in unnötigerweise einzuschränken.</p>	

Aufgestellt: 13.02.2018



Roland Groß