

Bebauungsplan “Am Öschweg“ in Otterswang - Hopferbach

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES
 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
 3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
 4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
 5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
 6. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG
 7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
 8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
 9. ERSCHLIESSUNG
 10. BAULICHE NUTZUNGEN
 11. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
 12. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
 13. AUSWIRKUNGEN
 14. UMWELTSCHUTZ, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT
AUSGLEICHSBILANZIERUNG
 15. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
 16. PLANDATEN
 17. KOSTEN
- Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:**
18. GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN

1. Allgemeines
Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist unbebaut. Sie befindet sich im Westen des Siedlungsgebietes von Otterswang - Hopferbach. Das Gebiet schließt an ein bestehendes Wohngebiet direkt an und führt diese Bebauung weiter.
2. Räumlicher Geltungsbereich
Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:
gemäß Planeintrag

Im Westen
durch Flurstück 61 und Flurstk. 61/7.

Im Norden
durch den Öschweg.

Im Osten
durch den Wassergraben („Hopfenbacher Graben“)
Flurstück 54.

Im Süden
durch Flurstück 58.
3. Räumliche und strukturelle Situation
Der Planungsbereich liegt im Westen des Siedlungskörpers von Otterswang - Hopferbach und führt die bestehende Bebauung in diesem Teilbereich weiter. Der Umgebungsbereich wird im Südwesten durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt. Im Norden, Osten und Süden schließt unmittelbar Wohnbebauung an. Das Gebiet ist insgesamt gekennzeichnet als leicht hängiges Gelände.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:
Das Gebiet ist im Gemeindebesitz.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im vorgesehenen Planungsgebiet für eine Teilfläche Mischgebiet aus.
6. Notwendigkeit der Bebauungsplan Aufstellung
Der Ortsteil Hopferbach hat bedingt durch die landschaftlichen Rahmenbedingungen nur beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für seine Wohnbebauung.

Die derzeit in der historischen Ortslage durch Umnutzung oder Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebsflächen frei werdende Wohnbaupotentiale sind für eine angemessene Weiterentwicklung und dem bestehenden dringenden Bedarf der Gemeinde nicht ausreichend.
Die Nutzung innerörtlicher Baupotentiale wurde intensiv und aktiv geprüft. Trotz intensiver Beratung im Rahmen des Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) sind nur vereinzelt Umnutzungen in Sicht. Die Intensität und Lage der landwirtschaftlichen Betriebe in der Ortslage lassen keine größeren Entwicklungsflächen zu.
Eine Neuausweisung eines kleineren Wohngebietes ist des-

halb sachgerecht und für die Gesamtentwicklung richtig und notwendig. Es ist beabsichtigt die rd. 0,8 ha betragende Bebauungsfläche in einem Schritt für den Eigenbedarf des Orts- teils zu erschließen und nach und nach zu bebauen. Durch diese zurückhaltende Ausweisung wird der mögliche Erneue- rungsprozess in der historischen Ortslage als Innenentwick- lung nicht verhindert, sondern im Gegenteil gleichrangig be- wertet und in gleichem Maße Rechnung getragen.

7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städte- bauliche Weiterentwicklung des westlichen Teilbereichs des Ortes Hopferbach arrondiert und eine geordnete städtebauli- che Weiterentwicklung gesichert und vorbereitet. Die vorgesehene Wohnbaufläche ist im Hinblick auf die In- tegration ins Orts- und Landschaftsbild durchaus vertretbar und vermeidet Konfliktsituationen zur Landwirtschaft.

Hinsichtlich der Art der Bebauung wird in Fortführung der an- grenzenden Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet vor- gesehen. Im Hinblick auf die besondere Lage am Ortsrand und die besondere Erschließungssituation werden Gartenbaube- triebe und Tankstellen im Hinblick auf ihr mögliches Störpoten- tial als Nutzungen ausgeschlossen.

Der gesamte Teil des Planungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen mit Bauungen von Einzel- und / oder Doppelhäusern. Durch das vorgesehene, Erschließungs- system entsteht innerhalb des Baugebietes ein sehr geringes Verkehrsaufkommen mit geringen Durchfahrungsmöglichkei- ten.

Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur ist eine passive Nutzung der Sonnen- energie durch eine Südausrichtung der Gebäude sehr gut möglich.

Das Verkehrserschließungskonzept sieht die Anbindung der geplanten Bebauung an den unteren Öschweg vor. Hieraus ergibt sich eine klar strukturierte Gesamterschließung. Im Hin- blick auf die spätere südliche Erweiterung wird ein Stich nach Süden vorgesehen.

8. Eigentumsverhältnisse:

Der gesamte unbebaute Planungsbereich ist vollständig im Besitz der Gemeinde.

9. Erschließung:

Der Planungsbereich ist im Norden durch den Unteren Ösch- weg bereits erschlossen und an die Kreisstraße K7529 ange- bunden. Die innere Erschließung des vorgesehenen Bauge- bietes ist vollständig neu zu konzipieren. Das Feldwegenetz bleibt funktional unverändert eingebunden.

10. Bauliche Nutzungen: Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet trägt dies den vorhandenen Rahmenbedingungen Rechnung und entspricht in Fortführung des bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiets im Umgebungsbereich der vorhandenen Bebauung.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen. Die zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen sind durch Baugrenzen eingegrenzt.
- Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur, der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet. Die Einschränkung ist weiterhin begründet durch die für diese Nutzungen nicht optimale, vorhandene Erschließungssituation. Für diese Nutzungen stehen besser geeignete Flächen und Standorte im Gemeindegebiet zur Verfügung.
11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinander stoßenden Privatgärten durchgängige Grünbereiche, die durch die vorgeschlagene Bebauungsstruktur in den Grünraum des „Hopfenbacher Grabens“ vernetzt sind. Dies ermöglicht im Hinblick auf die Besonnung südorientierte optimale Belichtungsverhältnisse für die Gebäude und für die zugehörigen Freiräume der Wohngebäude. Die neue Stichstraße soll durch die Bepflanzung mit mehreren Straßenbäumen aufgewertet werden.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbereich kann in den bestehenden Schmutzwasserkanal, eingeleitet werden. Durch diese Anbindung ans Kanalnetz wird das Schmutzwasser in die Kläranlage der Gemeinde Otterswang eingeleitet. Die ordnungsgemäße Abwasserreinigung ist damit gewährleistet.
- Der Planungsbereich kann über die Verlängerung der bestehenden Infrastrukturen mit Frischwasser und Elektrizität versorgt werden.
- Die Löschwasserversorgung ist gesichert.
13. Auswirkungen: Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur von Hopferbach in diesem westlichen Siedlungsteil konsequent entsprechend der städtebaulichen Gesamtzielsetzung weiter. Konfliktsituationen zum Gewerbe und zur Landwirtschaft sind nicht zu befürchten. Der Gewässerrandstreifen von 5 m zum „Hopfenbacher Graben“ ist durch die Festlegung von Baugrenzen gesichert, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gewässer zu befürchten und damit zu berücksichtigen sind.

14. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung: Parallel zur Planung wurde eine Umweltinformation zur Prüfung der Umweltbelange nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB erarbeitet. Der Bericht ist Bestandteil der Begründung und inhaltlich wird deshalb auf diesen verwiesen.
- Die Ableitung der Oberflächenwasser wird im Rahmen eines separaten wasserrechtlichen Verfahrens geklärt und präzisiert.
15. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange: Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange sind entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen anzuhören. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte werden parallel zum Verfahren in die Begründung und den Bebauungsplan mit allen Teilen jeweils eingearbeitet.
16. Plandaten: Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 0,8 ha.
17. Kosten: Aufgrund des zu erwartenden guten Baugrundes und der bereits vorhandenen günstigen Erschließungsmöglichkeit über den Unteren Öschweg, sowie die Fortführung des Ver- und Entsorgungssysteme sind angemessene und günstige Gesamtkosten zu erwarten.
- Die Kosten sind im Haushalt der Gemeinde finanziert.

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:

18. Gestalterische Vorschriften:

Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Erweiterungsbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.

Aufgrund des natürlichen Reliefs der Wohnbaufläche und der geplanten Straßenquerschnitte werden Mauern, Zäune und Hecken hinsichtlich der Höhenentwicklung und auch hinsichtlich des Abstands zur öffentlichen Straßenfläche eingeschränkt, um gestalterisch unverträgliche Geländeversprünge auszuschließen und im Straßenraum gestalterisch unverträgliche Mauernmassierungen und eine Verengung des Straßenraumprofils zu vermeiden.

Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte wird mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Durch heutige technische Möglichkeiten kann auch in einem Mehrfamilienhaus durch eine gemeinsame Anlage das Recht auf Informationsfreiheit gesichert werden.

Anerkannt:
Bad Schussenried, den 11.06.2018
zuletzt geändert:

Aufgestellt:
Altshausen, den 11.06.2018
zuletzt geändert:



.....
Bürgermeister Deinet

.....
Roland Groß