



Stadt Bad Schussenried
Landkreis Biberach

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BOHNWIESEN“

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF
UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN
VOM 8. JULI 2020**

Planaufsteller Bebauungsplan:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 8. Juli 2020

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet, mit weiteren angrenzenden Flächen als Mischgebiet vorgesehen. Die Fläche des Plangebietes dieses Planentwurfes dient zum einen als Betriebserweiterungsfläche für den westlich befindlichen Betrieb PKW-Werkstatt und Abschleppdienst. Weiterhin sollen im Gebiet Mischgebietsgrundstücke entstehen.

Das Plangebiet umfasst ca. 8.624 m². Entwurfsziele sind:

- Schaffung von Gewerbeflächen zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes in Otterswang,
- Schaffung von weiteren Mischgebietsflächen für Wohnen und nicht störendes Gewerbe,

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet wurde am 09.05.2019 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gefasst. Die Veröffentlichung der Aufstellungsbeschlüsse fand am 17.05.2019 im Mitteilungsblatt der Stadt statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 27.05.2019 bis 27.06.2019 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte ebenfalls vom 27.05.2019 bis 27.06.2019.

Die wesentlichen Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die wesentlichen Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden soweit erforderlich in den Entwurf vom 27.09.2019 eingearbeitet.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 17.10.2019 wurde der Entwurf gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 11.11.2019 bis 11.12.2019 statt. Die Beteiligung der Behörden erfolgte vom 30.10.2019 bis 30.11.2019.

Die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden soweit erforderlich in den Entwurf vom 08.07.2020 eingearbeitet.

Zusätzlich erfolgte eine Änderung des Planteils im Bereich der Kreisstraße. Hier wurde der Zufahrtsbereich und somit auch die Sichtwinkel um ca. 3 m Richtung Osten verschoben. Weiter wurde die aktuelle Planung des Geh- und Radweges entlang der K 7559 mit aufgenommen.

Die Änderungen und Änderungsbereiche sind in den Unterlagen in rot hervorgehoben.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteiles Otterswang und wird nach Norden durch die Kreisstraße K 7559 begrenzt. Es umfasst die Flurstücke 216 (Teilfläche), 207 (Teilfläche) und 209, Gewann Bohnwiesen, Gemarkung Otterswang.

2.2 Beschreibung der von der Änderung betroffenen Fläche

Die Fläche des Plangebietes wird größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Teilfläche von Flst.Nr. 206 ist die Verkehrsfläche mit Bankett und Böschung der K 7559.

3. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist in dem im Jahr 2015 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schussenried als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Sonstige übergeordnete Fachplanungen sind nicht bekannt.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Ziele der Bebauungsplanänderung sind:

1. Die Schaffung von Gewerbeflächen zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes in Otterswang.
2. Die Schaffung von weiteren Mischgebietsflächen für Wohnen und nicht störendes Gewerbe.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke,
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie
- die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 Entwurfsziele

Die Entwurfsziele sind:

1. Die Schaffung von Gewerbeflächen zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes in Otterswang.
2. Die Schaffung von weiteren Mischgebietsflächen für Wohnen und nicht störendes Gewerbe.

5.2 Schaffung von Gewerbeflächen zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes in Otterswang

Um dem bestehenden Gewerbebetrieb ausreichend Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen, sollen entsprechende Gewerbeflächen unmittelbar neben dem bestehenden Betriebsgelände ausgewiesen werden.

5.3 Erschließung

Die straßenmäßige Anbindung erfolgt über eine neue Zufahrt von der Kreisstraße K 7559.

5.4 Grünflächen und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Hier wird auf die Begründung zur Grünordnung und Eingriffs-Ausgleichbilanzierung sowie den Umweltbericht verwiesen.

5.5 Hochwasser und Starkregen

Nach den Hochwassergefahrenkarten liegt das Gebiet in keinem Überschwemmungsgebiet. Starkregengefahrenkarten liegen seitens der Stadt nicht vor. Aufgrund der Topographie und Erfahrungswerten ist auch von keiner Beeinträchtigung durch Starkregenereignisse auszugehen.

6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB – Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Bebauung - Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO)

6.1.1.1 Mischgebiet

Es wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung gliedert sich wie folgt:

- eine Grundflächenzahl von 0,6 im nördlichen Gebietsteil um eine maximale Ausnutzung für die Betriebserweiterung zu ermöglichen und somit den Flächenverbrauch gleichzeitig möglichst niedrig zu halten;
eine Grundflächenzahl von 0,5 im südlichen Gebietsteil um zur freien Landschaft hin eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten;
- eine Geschossflächenzahl von 1,2 um eine maximale Ausnutzung hinsichtlich der nutzbaren Wohn- und Gewerbeflächen zu erreichen;
- eine maximale Zahl der Vollgeschosse von 2 um Gestaltungsfreiheit für das jeweilige Bauvorhaben zu erreichen;
- maximale Gebäudehöhen von 9,0 m sollen sicherstellen, dass das gesamte Gebiet in der Höhe im Rahmen der angrenzenden Bebauung bleibt und nicht gebietsprägend hervortritt.

Diese Werte befinden sich innerhalb der zulässigen Grenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs.1 BauNVO.

6.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB, § 22 BauNVO)

Grundsätzlich soll eine offene Bebauung erfolgen. Dies entspricht den Bauweisen der angrenzenden Bebauungen und den Vorgaben der Gemeinde.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hier sind großzügige und großflächige Baugrenzen gesetzt. Somit besteht die Möglichkeit, das Grundstück möglichst optimal auszunutzen.

6.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.3 BauGB)

Aufgrund des relativ ebenen Geländes wird ein Bezug auf das derzeit bestehende Gelände hergestellt. Hierdurch sollen keine zu starken Aufschüttungen und Abgrabungen sichergestellt werden.

6.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Ziff.10 BauGB)

Entlang der K 7559 wird in einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand jegliche Bebauung ausgeschlossen.

Als Sichtfläche an der Einmündung in die K 7559 sind entsprechende Festsetzungen getroffen.

6.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.11 BauGB)

Der Ein- und Ausfahrtsbereich von der K 7559 stellt die Verkehrsanbindung dar. Um an- und abfahrenden LKW ausreichend Breite zur Verfügung zu stellen wird eine entsprechend großzügige Einmündung vorgesehen. Diese soll als private Grundstückszufahrt verbleiben. Da eine komplett private Erschließung des Gebietes vorgesehen ist, müssen entsprechende Grundstückszufahrten und Fahrrechte ggf. nach Grundstücksaufteilung im Grundbuch gesichert werden.

Die aktuelle Planung des Geh- und Radweges zwischen Otterswang und Laimbach wurde in den Plan übernommen.

6.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff.15 BauGB)

Diese Grünflächen dienen zur Eingrünung des Gebietes gegenüber der offenen Landschaft.

6.8 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Ziff.20 und 25 a und b sowie § 9 Abs.1a BauGB)

Zum Schutz des Oberflächengewässers, in das Niederschlagswasser eingeleitet wird, werden Metalle für Dacheindeckungen ausgeschlossen, die Schädigungen hervorrufen können.

Zum Erhalt der Durchlässigkeit von untergeordneten Verkehrsflächen sind diese durchlässig auszuführen.

Die Grünflächen am westlichen und östlichen Gebietsrand werden als Heckenbepflanzungen mit heimischen Sträuchern zur Eingrünung und Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Am nördlichen Gebietsrand werden zur Kreisstraße hin Baumpflanzungen mit heimischen Bäumen festgesetzt.

Am südlichen Gebietsrand werden ebenfalls Baumpflanzungen mit heimischen Bäumen festgesetzt.

Für den Graben entlang des südlichen Randes des Gebietes ist der Gewässerrandstreifen von 10 m festgesetzt.

6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB und Ihre Zuordnung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Es werden außerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Fläche ist auf der folgenden Seite dargestellt.



6.10 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff.21 BauGB)

Mit dem Fahrrecht soll – für den Fall einer Aufteilung der Grundstücke die öffentlich-rechtliche Sicherung der Zufahrten zu diesen Grundstücken erfolgen.

7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die Vorgabe eines Gestaltungsrahmens ist notwendig um insbesondere die Einbindung in die bestehende Bebauung zu erreichen. Gleichzeitig ist dieser Rahmen immer noch relativ weit gefasst, um das Gebiet für einfache und kostengünstige Bauweisen und Bauplatznutzungen attraktiv zu halten.

Die örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 74 LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg.

7.1 Dachform

Für den nördlichen Gebietsteil wird ein geneigtes Dach festgesetzt, um sich in das Umfeld aus vorwiegend geneigten Dächern einzupassen.

Der südliche Gebietsteil wird mit Satteldach festgesetzt, um insbesondere zur freien Landschaft hin den dörflichen Gebäudecharakter aufzunehmen.

7.2 Dachneigung

Für den nördlichen Gebietsteil wird eine Dachneigung von max. 15 Grad festgesetzt, um hier eine geduckte Form von Hallengebäuden zu erreichen

Der südliche Gebietsteil wird mit einer Dachneigung von 10-40 Grad festgesetzt, um insbesondere zur freien Landschaft hin den dörflichen Gebäudecharakter aufzunehmen.

7.3 Dacheindeckung

Grundsätzlich sollen reflektierende Dachflächen aufgrund der Einsichtigkeit und des ländlichen Charakters ausgeschlossen werden. Daneben soll aber trotzdem die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht werden.

7.4 Aussenwände

Glänzende, reflektierende oder verspiegelte Flächen würden als störend für das Landschaftsbild empfunden, da es sich um eine ländliche Umgebung handelt. Eine Nutzung von Sonnenenergie soll jedoch möglich sein.

7.5 Gestaltung der Flächen

Hiermit soll eine starke Durchgrünung des Gebietes über die anderen, spezifischen Festsetzungen (wie Pflanzgebote) hinaus sichergestellt werden.

7.6 Grundstückseinfriedungen und Hecken

Grundstückseinfriedungen und Hecken sollen durch die Höhenbeschränkung keinen zu starken „Abschottungs- oder Abgrenzungseffekt“ hervorrufen. Trotzdem soll – insbesondere für gewerblich genutzte Grundstücke oder Flächen – eine wirksame Einzäunung möglich sein bzw. erfolgen. Zum Erhalt eines gewissen Lebensumfeldes für Kleinlebewesen werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

7.7 Entwässerung

Das Niederschlagswasser des Gebietes soll in das Oberflächengewässer am südlichen Rand eingeleitet werden. Die zugehörigen Maßnahmen wie z.B. Vorbehandlung oder Retention sind mit dem Landratsamt abzustimmen.

8. Hinweise

Hier sind verschiedene Hinweise zur Herstellung und zur Nutzung der Flächen und baulichen Anlagen, Bepflanzung, Ausführung der Beleuchtung angrenzenden Nutzungen sowie bei archäologischen Funden enthalten.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung und Entschädigung

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages/Erschließungsvertrages werden alle entsprechenden Maßnahmen geregelt.

Erschließung

Zur Erschließung ist die Anlage eines neuen Straßenanschlusses einschließlich der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich. Diese Maßnahme wird durch den Grundstückseigentümer durchgeführt, die technischen, rechtlichen und eigentumsrechtlichen Fragen regelt der städtebauliche Vertrag/Erschließungsvertrag.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist wie folgt sichergestellt.

Wasser: Das Plangebiet kann durch den Anschluss an die vorhanden Wasserversorgungsleitung nördlich der K 7559 erreicht werden.

Löschwasser: Für den Brandfall wird die örtliche Wasserversorgung hinsichtlich Wassermenge und Druck als ausreichend angesehen.

Abwasser: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene städtische Mischwasserkanalisation, ggf. mittels Pumpanlage. Das Niederschlagswasser soll in den südlich angrenzenden Graben geleitet werden. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landratsamt abgestimmt.

Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzlich zu den planinternen Ausgleichsmaßnahmen sind auch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes umzusetzen.

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Erschließung trägt der Grundstückseigentümer. Entsprechendes wird im städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag geregelt.

11. Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl.S.357 ber. S.416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl.S.313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)