

Bebauungsplan “Mühlwiesen II“ Steinhausen Stadt Bad Schussenried

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 Nordosten von Steinhausen liegende, im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist bisher nicht bebaut. Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten und Südosten grenzt unmittelbar die Ortslage bzw. das bereits Großteils bebaute Wohngebiet Mühlwiesen an. Mit dem Bebauungsplan soll die Bebauung ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert werden. Damit wird der nordöstliche Teilbereich von Steinhausen städtebaulich geordnet in seiner bisherigen Ortslage erweitert und nutzungsstrukturell sowie planungsrechtlich klargestellt.

Das Verfahren wird nach §13b BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche deutlich unterschritten wird und das kleine Baugebiet als untergeordnete Erweiterung des bestehenden Wohngebiets entwickelt ist. Die Erweiterungsfläche schließt an drei Seiten an das bestehenden Baugebiets an.
2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan ergibt sich wie folgt:
Gemäß Planeintrag
im Norden durch die Flurstücke 104 und 93
im Westen durch die Flurstück 93
im Süden durch die nördliche Abgrenzung des Bebauungsplans „Mühlwiesen I“
im Osten durch Flurstück Nr. 102 öffentlichen Erdbeckens / Versickerungsmulde
3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt im Nordosten des bestehenden Ortsteils Steinhausen der Stadt Bad Schussenried. Der Umgebungsbereich wird im Norden und Westen durch unverbaute landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, im Süden durch das Wohnbaugebiet. Der Planungsbereich ist leicht hängig.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Der Planungsbereich befindet sich weitgehend in städtischem Besitz.
Die Stadt benötigt keinen Teilerwerb zur Erschließung.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist für das nicht direkt angrenzende historische Siedlungsgebiet von Steinhausen Dorfgebiet aus. Der Planungsbereich befindet sich außerhalb der Siedlungslage von Steinhausen. Der Planungsbereich ist als Außenbereich zu bewerten. Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist deshalb ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes in Vorbereitung.
6. Notwendigkeit der Beb.-Planaufstellung

In Steinhausen besteht dringender Bedarf an Wohnbaufläche. Alternative Flächen wurden geprüft und stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die Prüfung von Innenentwicklungsflächen hat ergeben, dass auch hier keine Flächen zeitnah erschlossen werden können. Eine im Rahmen des Neubaugebiets „Mühlwiesen I“ Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege, hat ergeben, dass die zur Bebauung vorgesehene Fläche im Hinblick auf die Fernwirkung des Kulturdenkmals („Dorfkirche“) die mit den geringsten Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Ortes Stein-

hausen ist.

Mit der Inanspruchnahme dieser Fläche wird das gesamtstädttebauliche Entwicklungs-konzeptes des Ortes mit der geplanten Arrondierung des Wohnbaugebietes nach Norden arrondiert bei guter Anbindung an die Dorfstraße und damit an das überörtliche Verkehrsnetz. Gleichzeitig wird mit dieser Arrondierung die bestehende Ortslage harmonisch nach Norden abgeschlossen.

7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung von Steinhausen im nördlichen Bereich sowohl hinsichtlich der Bebauungsstruktur wie auch hinsichtlich der Erschließungsstruktur weitergeführt und schlüssig ergänzt. Damit wird die Gesamterschließung des Ortes verbessert.

Hinsichtlich der Nutzungsart der Bebauung wird in Fortführung des bestehenden Wohngebietes ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies entspricht auch den im Süden liegenden Siedlungsflächen (Dorfgebiet) im Südwesten. Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur wird die Maßstäblichkeit und Gebäudestruktur der Bebauung entlang der Eduard-Stehle-Straße / Mühlweg weitergeführt. Im Planungsbereich selber wird durch die Fortführung der Erschließungsstraße eine differenzierte Bebauungsstruktur ermöglicht. Die bestehende landwirtschaftliche Erschließungsstruktur bleibt erhalten. Die Bewirtschaftung der Feldflur wird durch die Beibehaltung des Anschlusses an die Dorfstraße gesichert.

Durch die neue Wohnstraße in Nordsüdrichtung wird der bestehende Pilgerweg in Nordsüdrichtung gut weitergeführt und ins örtliche Netz eingebunden.

Mit der Ausweisung von überwiegend Einfamilienhäusern wird in adäquater städtebaulicher Form die vorhandene Umgebungsbebauung weitergeführt. Dies entspricht der Nachfragesituation.

8. Eigentumsverhältnisse:

Der unbebaute Planungsbereich ist weitgehend im Besitz der Stadt Bad Schussenried.

9. Erschließung:

Der Planungsbereich ist bisher nur durch das landwirtschaftliche Feldwegenetz erschlossen. Im Südwesten ist die direkte Anbindung an die Eduard-Stehle-Straße vorgegeben und wird nun weitergeführt.

Durch die Anbindung des neuen Wohngebietes ans Erschließungsnetz wird eine insgesamt variable Erschließungsstruktur erreicht bei gleichzeitiger Verkehrslenkung durch verkehrsberuhigte Maßnahmen. Die Erschließungsstruktur ist so angelegt, dass das landwirtschaftliche Wegenetz wie bisher in seiner Struktur beibehalten wird und hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit der ortsnahen Landschaftsräume die Naherholungsfunktion uneingeschränkt gewährleistet ist.

10. Bauliche Nutzungen: Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet trägt der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes.
- Mit dieser Ausweisung wird dem gesamtstädttebaulichen Rahmen des nördlichen Teils von Steinhausen insgesamt Rechnung getragen.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.
- Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen 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.
- Die Beschränkung auf maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude als Einzelhausfestsetzung für den westlichen Teilbereich der Eduard-Stehle-Straße wird mit der Erschließungsstruktur, den Grundstücksgrößen und der exponiertesten Höhenlage des Baugebietes begründet.
11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinanderstoßenden Privatgärten durchgängige Grünbereiche der im Hinblick auf die Besonnung südorientierte optimale Belichtungsverhältnisse ermöglicht. Dies wird unterstützt durch die leichte Südosthanglage. Diese Grünräume werden vernetzt in den östlich gelegenen Grünbereich des dort offenen Federbaches. Dieser Grünbereich ist weiterer Baustein eines durchgängigen Grünbereiches im Verlauf des Federbaches.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Das Schmutzwasser aus dem Planungsbereich kann über einen Kanalanschluss in den bestehenden Hauptsammler der Gemeinde geleitet und über das Kanalnetz entsorgt werden. Die ordnungsgemäße Abwasserreinigung wie auch die Regenwasserbehandlung ist damit gewährleistet. Die Entsorgung der Oberflächenwässer des Planungsbereichs für die neu entstehenden Gebäude und befestigten Flächen wird durch Maßnahmen zur Retention des Oberflächenwassers vorgesehen. Auf Versickerung wird aufgrund des schlecht sickerfähigen Untergrunds verzichtet. Aufgrund dieser Vorgaben wird ein Trennsystem geplant. Das Oberflächenwasser wird im Osten zentral in ein Versickerungsbecken als Erdbecken eingeleitet. Die Einleitung des Überlaufes ist direkt in den unmittelbar nördlich verlaufenden Federbach vorgesehen.

Der Planungsbereich kann mit Frischwasser und Elektrizität ausreichend versorgt werden.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

13. Auswirkungen:

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und die verkehrliche Anbindung des geplanten Wohngebietes an die bestehende Eduard-Stehle-Straße führt die vorhandene Erschließungs- und Nutzungsstruktur in diesem Bereich von Steinhausen entsprechend der Zielsetzung im Flächennutzungsplan konsequent weiter. Störungen oder Nutzungskonflikte sind nicht zu befürchten.

14. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung:

Hier wird auf den Bericht des beauftragten Fachplanungsbüros Menz Umweltplanung, Tübingen verwiesen.

Allgemeine Zusammenfassung:

Der Bebauungsplan „Mühlwiesen“ wird aus der vorhandenen Bebauungs- und Erschließungsstruktur der vorhandenen Ortslage heraus entwickelt.

Die vorgesehenen Bauformen entsprechen weitgehend dem angrenzenden Baubestand und sehen eine offene Bebauung mit Einzelhäusern vor. Die Erschließung kann an der vorhandenen Straße angebunden werden.

Durch die Anordnung der Baukörper ergibt sich eine durchgängige Grünzone. Durch randliche Bepflanzung wird das Baugebiet in die Landschaft eingefügt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in den Umweltinformationen geprüft und als angemessen bewertet.

15. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange:

Sowohl die Bürger wie auch die Träger öffentlicher Belange werden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angehört. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte werden in die Begründung und den Bebauungsplan eingearbeitet.

16. Plandaten:

Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 0,8 ha. Die zulässige Grundfläche beträgt damit deutlich weniger. Die maximal nach §13b BauGB zulässige Grundfläche vom 1 ha wird damit unterschritten.

17. Kosten:

Die Planungsfläche befindet sich weitgehend in städtischem Besitz. Die anfallenden Planungskosten werden von der Stadt getragen. Für die Stadt Bad Schussenried entstehen für ergänzenden Grunderwerb nur noch untergeordnete Kosten. Für die Erschließung und Ver- und Entsorgung sind entsprechende Kosten für die Kanalverlängerung bei der Stadt anzusetzen. Gleiches gilt für die Kosten der Erschließung mit der Anbindung an die bestehenden Straßen.

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 Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung des Ortsteils Steinhausen begründet und festgesetzt. Ein weiterer Aspekt ist der Schutz des Umgebungsbereichs des Kulturdenkmals „Dorfkirche Steinhausen“ im Hinblick auf die Fernwirkung.

Aufgrund der leichten Hangsituation werden die Stützmauern, notwendig überwiegend nur für Lichtschächte der Untergeschosse und für Terrassenausbildungen hinsichtlich der Höhenentwicklung und auch hinsichtlich des Abstands zur öffentlichen Straßenfläche eingeschränkt um gestalterisch unverträgliche Geländeversprünge auszuschließen und im Straßenraum gestalterisch unverträgliche Mauermassierungen und eine Verengung des Straßenraumprofils zu vermeiden.

In baulicher Hinsicht werden im Hinblick auf die Gesamtwirkung des dörflichen Erscheinungsbildes im Hinblick auf die Fernwirkung bezogen auf das besondere Kulturdenkmal „Dorfkirche“ Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen. Die Dachformen werden als geneigte Dachflächen mit einer Mindestdachneigung von 21° festgesetzt um kleinformatige Eindeckungsmaterialien (Ziegel- Betondachsteine, etc.) zu begünstigen. Ebenso werden Flachdachbauten zugelassen die in ihrer Höhenentwicklung als Einzelbaukörper in der Gesamtwirkung sich in ihrem Erscheinungsbild hinsichtlich der Fernwirkung unterordnen.

Insgesamt werden die leichten Einschränkungen mit der Ortsrandlage, dem erweiterten Umgebungsbereich des Kulturdenkmals Dorfkirche Steinhausen und der notwendigen Gesamtintegration ins Ortsbild begründet. Gleichzeitig wird eine unnötige Regelungsdichte im Hinblick auf die vorhandene dörfliche Umgebungsbebauung vermieden.

Anerkannt:

Aufgestellt:

Altshausen, den 17.10.2019

zuletzt geändert: 19.11.2020

.....
Bürgermeister Achim Deinet

.....
Roland Groß