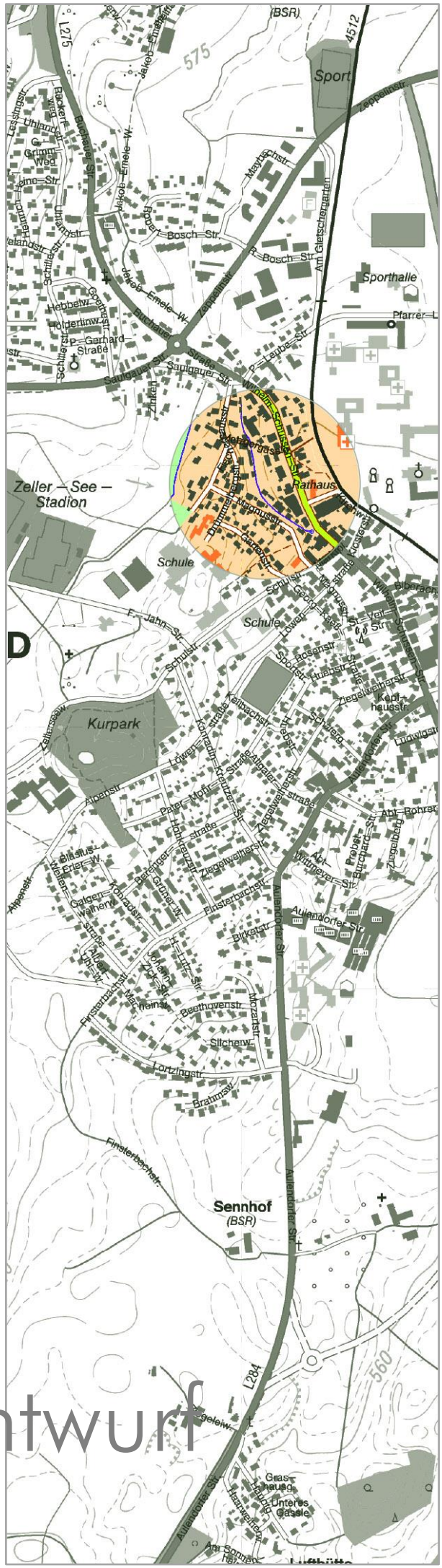
Fassung 07.09.2021
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Entwurf

Stadt Bad Schussenried

Bebauungsplan "Metzgergässle"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	10
4	Hinweise und Zeichenerklärung	13
5	Satzung	19
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	21
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	35
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	40
9	Begründung – Sonstiges	42
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	44
11	Begründung – Bilddokumentation	45
12	Verfahrensvermerke	46

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Planungssicherstellungsgesetz**	(PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
1.5	**Landesbauordnung für Baden-Württemberg**	(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
1.6	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
1.7	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 2)
1.8	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1

Großflächiger Einzelhandel und Wohnen

Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel und Wohnen"; das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel und Wohnen" dient grundsätzlich der Unterbringung von Wohn-, Geschäfts- sowie Einzelhandelsgebäuden- und räumen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Sonstige dem Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gebäude bzw. Räume zum Betrieb von großflächigem Einzelhandel (Verkaufsfläche größer 800 m^2; lediglich im Erdgeschoss zulässig)
- Räume für Büros und Verwaltung, die dem Einzelhandelsbetrieb in Grundfläche zugeordnet und untergeordnet sind
- Räume und Anlagen zur Abwicklung von Logistik, die dem Einzelhandelsbetrieb in Grundfläche zugeordnet und untergeordnet sind
- Flächen für einen betrieblich eigenständigen Backshop, darunter: Räume zum Verkauf, zum Aufbacken und zur Lagerung von Backwaren und warmen Gerichten, diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Stehcafé)
- Sozialräume für MitarbeiterInnen, die dem Einzelhandelsbetrieb in Grundfläche zugeordnet und untergeordnet sind
- Sanitärräume, die dem Einzelhandelsbetrieb in Grundfläche zugeordnet und untergeordnet sind
- Tiefgaragen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen

– Werbeanlagen

– Sonstige, dem Betrieb der o.g. Nutzungen dienende Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.2 Maximal zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) beträgt 2.800 m^2.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche darf abweichend von der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %), zusätzlich bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

– vollflächig versiegelte Zufahrten und Hofflächen

– Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO

– bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 H .... m ü. NHN

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden beziehungsweise Gebäudeteilen, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe des Hauptgebäudes liegen, ist eine "effektive Gesamthöhe des Hauptgebäudes" entsprechend den Anteilen des Hauptgebäudes (Grundflächen im Sinne des § 16 BauNVO), die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässigen Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.

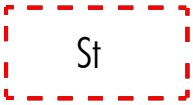
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.6

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.7



Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beziehungsweise außerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt:

– außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.10 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.11 Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach-, Hof- und Verkehrsflächen) ist über Leitungssysteme zu erfassen und einer Retentionsanlage zuzuführen. Erforderlichenfalls ist für das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen eine Vorbehandlung erforderlich. Die Retentionsanlage ist auf ein Rückhaltevolumen von ca. 3 m^3/100 m^2 A_{red} bemessen, was zu einem erforderlichen Retentionsvolumen von ca. 120 m^3 führt. Nach der Retention wird das Niederschlagswasser über eine neu zu erstellender Leitung zur "Schussen" abgeleitet.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.12 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 6,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.13 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet sind für Stellplätze ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen, haufwerksporiges Pflaster) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.14 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.
- Im Bereich des Parkplatzes ist pro 7 angefangene offene Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.15

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Metzgergässle" der Stadt Bad Schussenried

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

3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Metzgergässle" der Stadt Bad Schussenried

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

3.2 Dachformen

Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3 Satteldach

Satteldach für Hauptgebäude; zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First). Ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt. So genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig.

Die o. g. Vorschriften zur Dachform gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.4 Dachneigungen für Hauptgebäude

Es sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 20 - 38°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Farben

Als Farbe für Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

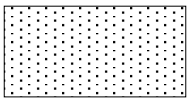
3.8 Werbeanlagen in dem Baugebiet

Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 10 m^2 (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 25 m^2 (pro

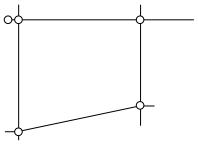
Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4 Hinweise und Zeichenerklärung

4.1 

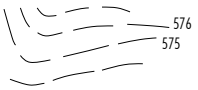
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3 16/4

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.4 

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.5 **Begrünung privater Grundstücke**

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

4.6 **Klimaschutz**

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

4.7 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. 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 Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

4.8 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/ Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Biberach abgestimmt werden.

4.9 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutung-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für die Tiefgaragenzufahrt und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe

unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

4.10 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie

Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Bei Eingriffen im Plangebiet kann belastetes Bodenmaterial anfallen. Entsprechende Maßnahmen zur umweltgerechten Verwertung von Bodenmaterial sind erforderlich.

4.11 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Stadt Bad Schussenried ausdrücklich empfohlen.

4.12 Barrierefreies Bauen

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

4.13 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. §15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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.

4.14 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).

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Bad

Schussenried behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

4.15 Plangenauigkeit

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. Weder die Stadt Bad Schussenried noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Schussenried den Bebauungsplan "Metzgergässle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Metzgergässle" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 07.09.2021.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Bei dem Bebauungsplan "Metzgergässle" handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Metzgergässle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 07.09.2021. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 07.09.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Metzgergässle" und die örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bad Schussenried treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§ 6 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Metzgergässle" hierzu im Wege der Berichtigung angepasst.

Bad Schussenried, den .....

.....
(Herr Achim Deinet, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Zentrum des Hauptortes der Stadt Bad Schussenried. Das Plangebiet ist durch die Einmündung in die "Wilhelm-Schussen-Straße" sehr gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die zentrale Lage eignet sich der Geltungsbereich optimal zur Ausweisung eines Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel und Wohnen". Die Baufeldräumung im Bereich des Plangebietes ist bereits erfolgt.

6.1.1.2 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht, innerhalb des zu überplanenden Bereiches einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu errichten. Dadurch soll eine zentrums- und wohnortnahe Versorgung sichergestellt werden. Darüber hinaus soll durch die zusätzliche Schaffung von Wohnraum dem steigenden Bedarf innerhalb des Stadtgebietes nachgekommen werden. Die Stadt Bad Schussenried sieht durch die Überplanung des Bereiches die einmalige Möglichkeit, eine städtebaulich verträgliche innerstädtische Entwicklung und Nachverdichtung zu realisieren.

6.1.1.15 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 des Bebauungsplanes "Metzgergässle" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.1.16 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Metzgergässle" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich in innerstädtischer Lage der Stadt Bad Schussenried und ist nördlich, westlich und südlich von Wohn- und Geschäftsgebäuden umgeben. Lediglich nördlich angrenzend befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Bedeutende Tierhaltung oder ein landwirtschaftlicher Betrieb kann hier ausgeschlossen werden. Im Osten wird das Plangebiet durch den Einmündungsbereich in die Landesstraße L 275 "Wilhelm-Schussen-Straße" optimal in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden. Innerhalb des zu überplanenden Bereiches befanden sich Wohn- und Geschäftsgebäude sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle. Diese wurden im Vorfeld auf Grundlage einer Abrissgenehmigung bereits geräumt.

6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst.-Nrn.: 16/1, 16/4, 16/5, 16/6, 17, 17/1, 17/3 und 18.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Die Baufeldräumung im Bereich des Plangebietes ist auf Grundlage einer Abrissgenehmigung bereits erfolgt. Darüber hinaus sind auch keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes weisen einen generellen Anstieg von Osten nach Westen auf. Die Anschlüsse an die Landesstraße L 275 "Wilhelm-Schussen-Straße" sind unproblematisch. Der tiefste Punkt des Plangebietes liegt im Osten auf einer Höhe von ca. 571,00 m ü. NHN. Von dort aus steigt das Gelände zum höchsten Punkt, der am westlichen Rand des Plangebietes liegt, auf eine Höhe von ca. 576,00 m ü. NHN. an.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht, an dieser Stelle einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu errichten. Dadurch soll eine zentrums- und wohnortnahe Sicherung der Grundversorgung auf Grundlage der raumstrukturellen Gegebenheiten gewährleistet werden. Darüber hinaus soll durch die zusätzliche Schaffung von Wohnraum der steigenden Nachfrage innerhalb des Stadtgebietes nachgekommen werden. Durch die Planaufstellung soll ein zukünftiges Wachstum der Stadt Bad Schussenried ermöglicht und auch mittel- bis langfristig das notwendige Wohnraumangebot für eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung geschaffen werden. Die Stadt Bad Schussenried sieht durch die Überplanung des Bereiches die einmalige Möglichkeit, eine städtebaulich verträgliche innerstädtische Entwicklung und Nachverdichtung zu realisieren. Der Stadt Bad Schussenried erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

– 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

– 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. […]

– 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

– 3.3.7 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.

– 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.

– 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

– Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955,

veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:

– A II 2.1.1 Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

– A II 2.1.1.1 [...] Der angestrebte Zuwachs an nicht-landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen [soll] im Interesse einer möglichst ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungs-Fähigkeit in allen Teilräumen der Region erfolgen.

– A II 2.1.1.2 [...] Die Standort-Voraussetzungen [sollen] für möglichst vielseitige und qualifizierte Arbeitsplätze durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktur-Einrichtungen vor allem in zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungs-Achsen verbessert werden.

– A II 2.1.1.3 [...] Die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes [sollen] z.B. im Bereich der Siedlungs-Tätigkeit stärker genutzt werden.

– A III 2.1.4 Entwicklungs-Achse von regionaler Bedeutung: Riedlingen-Bad Buchau-Bad Schussenried-[Aulendorf]

– A IV 2.1.y/Karte Raumstruktur Ausweisung der Stadt Bad Schussenried als Unterzentrum.

– B I 1.1 Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Regenerations-Fähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen [...] sollen gesichert und wo notwendig wiederhergestellt werden.

– B I 1.2 Flächen-Nutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild [...] sollen möglichst vermieden werden.

– B II 1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungs-Struktur [...] soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschafts-spezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

– B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.

– B II 1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile [...] sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]

– B IV 1.1 Zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Wachstums und zur Verminderung der Konjunktur-Empfindlichkeit soll [...] auf eine möglichst ausgewogene Branchen-Struktur hingewirkt werden.

6.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller – Stand: Planentwurf zur Anhörung der Verbandsversammlung vom 23.07.2019) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

– A II 2 (G) 1 Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

– A II 2 (G) 2 Hierzu sollen insbesondere der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird.

– A II 2 (G) 3 Hierzu sollen insbesondere die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den Zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden.

– A II 2 (G) 4 Hierzu soll insbesondere die Land- und Forstwirtschaft als bedeutender Faktor gesichert werden, wobei ihre Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und des Naturhaushalts berücksichtigt werden soll

– A II 2 (G) 5 Hierzu sollen insbesondere in den landschaftlich geeigneten Teilräumen der Region Donau-Iller – insbesondere im Süden der Region und im Bereich der Schwäbischen Alb – der Tourismus zur Strukturverbesserung gesichert und weiterentwickelt werden.

– A VI (G) 5 Als Standorte für die zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen sind grundsätzlich die Hauptorte der Gemeinden zu bevorzugen. Eine gute Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen soll gegeben sein, insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

– A IV 2 (Z) 1 Unterzentren werden als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt, dass sie die Versorgungsaufgabe des qualifizierten, häufig

wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarfs in ihrem jeweiligen Verflechtungsbereich decken.

– A IV 2 (Z) 2 Ausweisung der Stadt Bad Schussenried als Unterzentrum.

– B I 3 (G) 1 Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

– B III 1 (G) 3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

– B III 1 (Z) 6 Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

– B III 3 (Z) 2 Gemeinden mit Eigenentwicklung weisen im Rahmen der Bauleitplanung Wohnbauflächen nur für den Bedarf der eigenen Bevölkerung aus. Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen muss dem örtlichen Bedarf entsprechen.

– B IV 2 (Z) 2 Flächen für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Unter-, Mittel- oder Oberzentren ausgewiesen werden. Abweichungen hiervon sind zur Sicherung einer flächendeckenden Grundversorgung möglich. Aus raumstrukturellen Gründen sind Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe mit bis zu 1.200 m^2 Verkaufsfläche in allen Gemeinden regelmäßig zulässig.

– B IV 2 (Z) 4 Standorte für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten müssen städtebaulich integriert sein oder werden. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt dem Verkauf von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dient.

6.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) und des Regionalplans Donau-Iller sowie der Fortschreibung des Regionalplans Donau-Iller

6.2.3.5 Der regionale Grünzug, landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Wasserschongebiete und Vorrangbereiche für Bodenschätze sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen.

6.2.3.6 Die Stadt Bad Schussenried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Gemischte Bauflächen" (M) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

6.2.3.7 Die Vorgaben des Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang berücksichtigt.

6.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG). Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u.U. zu einem späteren Zeitpunkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten.

6.2.3.9 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 Es wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Bad Schussenried geprüft, da eine städtebaulich verträgliche und sinnvolle innerstädtische Entwicklung und Nachverdichtung des zu überplanenden Bereiches ermöglicht werden soll. Ziel der Planung ist es, den Hauptort Bad Schussenried bewusst zu stärken und damit auch einer Zersiedelung der Landschaft in den Randbereichen der umliegenden Ortsteile zu vermeiden. Als Bereich für großflächigen Einzelhandel und Wohnbebauung erscheint das Plangebiet aufgrund seiner zentralen Lage, seiner bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur und der durch die bestehenden Anschlüsse problemlosen Erschließung über die Landesstraße L 275 "Wilhelm-Schussen-Straße" sowie durch die generelle Flächenverfügbarkeit optimal geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das städtebaulich verträgliche Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes vereinbar. Ein Anschluss an die städtische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist darüber hinaus durch die zentrale Lage im Ortszentrum gegeben, weshalb der Erschließungsaufwand insgesamt gering ist. Abschließend befindet sich der Bereich in unmittelbarem Anschluss an kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen der Stadt Bad Schussenried und weist dementsprechend ebenso für Wohnnutzung eine attraktive Lage auf.

6.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, die Berichtigung des Flächennutzungsplanes sowie auf die Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung in Hinblick auf die vom Vorhaben ausgehende Gewerbelärmimmissionen hingewiesen. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden bereits im Zuge der Abbruchverfahrens vollständig

berücksichtigt. Diesbezügliche Maßnahmen sind gemäß der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht mehr notwendig.

6.2.4.3 Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

6.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die geplante Errichtung eines großflächigen Einzelhandels mit angegliederter Wohnnutzung unter Beachtung der immissionsschutztechnischen und naturschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen.

6.2.4.5 Für das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung sowie die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeitsstätte zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

6.2.4.6 Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, da keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind. Auf Grund der getroffenen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen sind Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.4.7 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Metzgergässle" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei 2.800 m² und folglich unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- gemäß durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 UVPG wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

6.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel und Wohnen" festgesetzt. Hierzu ist bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen und ein steuerndes Eingreifen gewährleistet werden. Im vorliegenden Fall wird die Liste an die für die Errichtung und den Betrieb eines großflächigen Einzelhandelbetriebes erforderlichen Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen sowie für Wohngebäude angepasst. Darüber hinaus sind dem Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Dies erlaubt der Bauherrschaft eine größtmögliche Flexibilität bei der Realisierung unterschiedlicher Nutzungen im innerstätischen Bereich.

Die für die Errichtung und den Betrieb eines großflächigen Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen wie Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung, Räume für Büros und Verwaltung, Räume und Anlagen zur Abwicklung von Logistik, Sozialräume für MitarbeiterInnen, Sanitärräume und sonstige, der o.g. Nutzungen dienende Nebenanlagen sind daher zulässig. Sie müssen entsprechend dem Einzelhandelsbetrieb in Grundfläche zugeordnet und untergeordnet sein. Darüber hinaus können Flächen für einen betrieblich eigenständigen Backshop vorgesehen werden. Die für die o.g. Nutzung notwendigen Tiefgaragenflächen, Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Werbeanlagen sind ebenfalls zulässig.

6.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf diejenigen Größen, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind und Fehlentwicklungen in dem Bereich ausschließen:

- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die überbaubare Grundstücksfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung notwendige Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines möglichen Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderliche und zulässigen Stellplatz- und Hofflächen sowie die Tiefgarage wird das Überschreitungspotenzial überschritten. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für vollflächig versiegelte Zufahrten und Hofflächen, Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 1,00 zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten und das konkrete Bauvorhaben zu realisieren. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen sowie Stellplatz- und Hofflächen ermöglicht. Durch die innerörtliche

Lage und die ebenfalls starke Verdichtung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes schließt eine städtebauliche Fehlentwicklung durch eine zu hohe Versiegelung aus.

- Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngrößen der zulässigen Grundfläche und Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes sind für die geplante Nutzungen ausreichend. Darüber hinaus ist die Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse für das geplante Vorhaben wenig aussagefähig, da das Gebäude auf Grund seiner Nutzung im Erdgeschoß ähnlich gewerblichen Gebäuden sehr hohe Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) aufweisen kann.
- Die Festsetzung der Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der vorgesehenen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt. Die Höhen der angrenzenden Bestandsgebäude sind ebenfalls hinweislich im Plan enthalten.

6.2.5.3 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

6.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude (zulässige Grundfläche) nur geringfügig hinausgehen und abseits der vorhandenen Erschließungsstraße situiert sind. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind sowohl außerhalb als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

6.2.5.5 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Gaslager etc.). Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen. Lediglich die Höhe wird auf 3,50 m beschränkt.

6.2.5.6 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

6.2.5.7 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des

Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf die Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

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.

6.2.6.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

6.2.6.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für das Stadtgebiet sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

6.2.6.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Hauptortes der Stadt Bad Schussenried zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Landesstraße L 275 "Wilhelm-Schussen-Straße" ausreichend an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht unter anderem südöstlich in Richtung Bad Waldsee eine Anbindung an die Bundesstraße B 30. Dadurch sind weitere überregionale Verbindungen gegeben. Da es sich bei der Landesstraße L 275 "Wilhelm-Schussen-Straße" um eine Bestandsstraße handelt, kann von der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche und deren Aufnahme in den Geltungsbereich der Planung abgesehen werden.

6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Marktplatz" mit den Linien 217a, 270 und 272 sowie durch den Bahnhof im Südosten des Hauptortes des Stadt Bad Schussenried optimal gegeben.

6.2.7.3 In den Einmündungsbereich zur Landesstraße L 275 "Wilhelm-Schussen-Straße" sind geringfügige Erweiterungen in Form von maßvollen Ausrundungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar.

6.2.7.4 Aufgrund des ausreichenden Abstands und der Situierung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) für Hauptgebäude, der örtlichen Geschwindigkeitsbegrenzung von 20 km/h und der

dafür geeigneten Ausformung der Erschließungsstraße ist keine Festsetzung von Sichtflächen erforderlich.

6.2.7.5 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und gewährleistet dadurch die weitere Nutzung sämtlicher schon bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

6.2.7.6 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungsanlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

6.2.8 Wasserwirtschaft

6.2.8.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.

6.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.2.8.3 Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach-, Hof- und Verkehrsflächen) wird über Leitungssysteme erfasst und einer Retentionsanlage zugeführt. Die Retentionsanlage wird auf ein Rückhaltevolumen von ca. 3 m^3/100 m^2 A_{red} bemessen, was zu einem erforderlichen Retentionsvolumen von ca. 120 m^3 führt. Nach der Retention wird das Niederschlagswasser über eine neu zu erstellender Leitung zur Schussen abgeleitet.

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.

6.2.8.4 Das Baugebiet wird an die städtische Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Für das Baugebiet besteht ausreichend Potenzial zur Wassergewinnung.

6.2.8.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

6.2.9 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

6.2.9.1 Die Stadt Bad Schussenried beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Metzgergässle", um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel und Wohnen" zu schaffen. Innerhalb des Sondergebietes ist nach derzeitigem Stand die Umsetzung eines Edekamarktes mit darüberliegenden Wohnungen vorgesehen. Gemäß den Ergebnissen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen des Vorhabens gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH, Bericht vom

17.08.2021) ermittelt und bewertet, um zu prüfen, ob das geplante Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes "Metzgergässle" umsetzbar ist und der Bauleitplanung keine unüberwindbaren Hindernisse entgegenstehen. Dabei wurden sowohl die Umgebungsbebauung als auch die Wohnungen innerhalb des Vorhabens als maßgebliche Einwirkorte berücksichtigt. Die Ergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl im Bereich der umliegenden Wohnbebauung als auch an den Einwirkorten innerhalb des Vorhabens eingehalten werden können. Nachts können Lärmimmissionen durch letzte abfahrende Kunden nach 22:00 Uhr auftreten. Weiterhin kann es zu Lärmimmissionen durch Transporterfahrten zwischen 05:00 und 06:00 Uhr kommen. Überschreitungen der Beurteilungspegel durch die letzten Kundenabfahrten können vor allem an den Wohnungen oberhalb des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden. Unter der Annahme, dass die Fahrzeuge der letzten Kunden v.a. im Bereich des Eingangs des Verbrauchermarktes abgestellt sind, werden die zulässigen Beurteilungspegel an der Umgebungsbebauung eingehalten. Durch die zwei angenommenen Transporterfahrten in den morgendlichen Nachtstunden sind keine Überschreitungen an den maßgeblichen Immissionspunkten zu erwarten. Im direkten Umfeld des Vorhabens befinden sich nur kleinere Betriebe und Geschäfte, von denen keine relevanten Lärmimmissionen zu erwarten sind. Eine relevante gewerbliche Vorbelastung wird deshalb als nicht gegeben angenommen. Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums im Tagzeitraum sind nicht zu erwarten. Im Nachtzeitraum kann es durch Kofferraumschlagen der letzten abfahrenden Kunden zu Überschreitungen des Spitzenpegelpegelkriteriums im Bereich der Wohnungen oberhalb des Vorhabens kommen. Werden durch die letzten abfahrenden Kunden v.a. die Parkplätze am Eingang des Vorhabens genutzt, kann das Spitzenpegelkriterium an der Umgebungsbebauung eingehalten werden. Die Forderungen der TA Lärm hinsichtlich des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen werden erfüllt. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die finalen Einwirkorte der Wohnungen oberhalb des Vorhabens bzw. deren Raumaufteilung noch nicht feststehen und sich auch die zu erwartenden Lärmimmissionen im Laufe der weiteren Objektplanung ändern können, ist der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte auf Genehmigungsebene zu erbringen. Sollten Konflikte im Bereich der Wohnungen oberhalb des Vor-habens auftreten, können diese gelöst werden, indem die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen auf die vom Parkplatz abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. An den Konfliktbehafteten Gebäudeseiten können entweder vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorgesehen werden oder Fenster von Aufenthaltsräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffenbare Fenster ausgeführt werden. Weiterhin kann eine Reduzierung der Lärmimmissionen z.B. durch die Errichtung eines Vordachs, unterhalb der betroffenen Fensteröffnungen, das einen Teil des Parkplatzes abschirmt, erreicht werden. Lassen sich Überschreitungen im Nachtzeitraum durch die letzten abfahrenden Kunden nicht ausschließen, ist eine Anpassung der Betriebszeiten oder eine Beschränkung des Parkplatzes zu prüfen. Sollten wesentlich höhere Pkw-Bewegungen zu erwarten sein, stellt die Errichtung einer Lärmschutzwand am nördlichen Rand des Parkplatzes eine weitere Möglichkeit der Konfliktlösung dar. Unter Berücksichtigung der genannten Möglichkeiten zur Konfliktlösung kann davon ausgegangen werden, dass der Umsetzung des Vorhabens keine

unüberwindbaren Hindernisse entgegenstehen und die gesunden Wohn- und Arbeitsplätze innerhalb des Vorhabens und an der Umgebungsbebauung gesichert werden können.

6.2.10 Geologie

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

6.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

7 Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

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 des Bebauungsplanes "Metzgergässle" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Metzgergässle" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

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

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Bad Schussenried, nördlich des Ortszentrums und ist umgeben von Wohn- und Geschäftsgebäuden. Es grenzt im Norden an das "Metzgergässle", im Osten an die "Wilhelm-Schussen-Straße" und im Westen an die "Drümmelbergstraße". In südlicher Richtung liegen zwischen dem Plangebiet und der "Magnusstraße" weitere bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude. Derzeit befinden sich im Geltungsbereich infolge einer Abrissgenehmigung und deren Umsetzung weder Bebauung noch naturräumlich relevante Strukturen.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich derzeit um eine innerörtliche Fläche, welche auf Grundlage einer Abrissgenehmigung bereits geräumt ist. Vor der Räumung befanden sich Wohn- und Geschäftsgebäude sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle und einzelne Gehölze innerhalb des überplanten Bereiches. Momentan wird ein Teil der Fläche als Parkplatz genutzt. Der übrige Teil liegt zurzeit brach und ist infolge der Nutzungsaufgabe von bodendeckenden Pflanzen bewachsen.

Durch die Abrissarbeiten kam es zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen, welche auszugleichen sind. Der Ausgleich erfolgte bereits teilweise durch Quartier und Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel im städtischen Gebiet (vgl. Gutachten zur "artenschutzrechtlichen Begleitung von Gebäudeabriss-Arbeiten" durch das Büro Biologische Gutachten Dietz vom 05.10.2019 und Bericht des Büros Menz Umweltplanung zu den "Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des Gebäudeabbruchs Metzgergässle Bad Schussenried" vom 03.06.2021).

Die überplante Fläche liegt nicht innerhalb eines landesweit berechneten Biotopverbunds. Etwa 150 m entfernt befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Etwa 800 m in nordwestlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" (Nr. 802-4341) und in etwa 750 m Entfernung in südwestlicher Richtung die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope "Zeller See W Bad Schussenried" (Nr. 2-7923-4262-117) und "Nasswiese, Seggenriede und Weidengebüsche N Zeller See" (Nr. 1-7923-426-0019). Im Umland von Bad Schussenried befinden sich weitere geschützte Biotope sowie das Landschaftsschutzgebiet "Oberes Rißtal" (Nr. 4.26.037) und das Waldschutzgebiet "Allgaier Riedle" (Nr. 100-038).

7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zum Würm-Moränensediment aus dem Zeitalter des Quartär, genauer gehört es zur Kißlegg-Subformation. Der Untergrund des Plangebietes besteht laut der Bodenübersichtskarte (1:200.000) aus Braunerden und Parabraunerden aus Geschiebemergel und Beckensedimenten. Da sich das Plangebiet im Ortsinnern befindet, bereits durch Bebauung geprägt war und infolge des genehmigten Abrisses, liegt der Boden nicht mehr in seiner ursprünglichen Form vor und die Bodenfunktionen sind bereits beeinträchtigt. Teilflächen sind als Parkplatz verdichtet; die weiteren Flächen liegen brach. Aufgrund der anthropogenen Überformung kann er seine Funktion als Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr bzw. eingeschränkt erfüllen.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das Gelände neigt sich geringfügig in Richtung Nordosten, sodass bei Starkregenereignissen Hangwasser nicht auszuschließen ist.

Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die Bodenzone.

Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, auf der sich kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze sind nicht vorhanden. Da die

umliegende Bebauung vorwiegend kleinteilig ist, kommt der Fläche jedoch keine besondere klimatische Bedeutung zu.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der Geltungsbereich ist ausgehend von den angrenzenden Straßen gut einsehbar. Aufgrund des derzeitigen Zustandes (Fläche mit verdichtetem Boden nach Abrissarbeiten) kommt dem Gebiet keine besondere Bedeutung für die Erholung zu. Der überplante Bereich schließt an vorhandene Siedlungsflächen an. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist das Plangebiet für das Orts- und das Landschaftsbild von geringer Bedeutung.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Infolge der Abrissarbeiten handelt es sich bei der Fläche um eine teilweise bodenverdichtete Freifläche und eine Baubrache, sodass hier auch durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und der damit einhergehenden Versiegelung kein Lebensraum nachhaltig beeinträchtigt wird. Da das Plangebiet innerhalb des Ortes liegt und bereits teilweise bebaut war, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

Der aus dem Gebäudeabriss resultierende Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen wurde gemäß dem Bericht zu den "Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des Gebäudeabbruchs Metzgergässle Bad Schussenried" von Menz Umweltplanung vom 03.06.2021 durch entsprechende CEF-Maßnahmen teilweise ausgeglichen. Weitere Quartier- und Nisthilfen sind an der geplanten Bebauung anzubringen. Zudem sollen Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze für eine Durchgrünung des Gebietes sorgen.

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung, die zu den o.g. Schutzgebieten und Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind diese von der Planung nicht betroffen.

7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der Fläche handelte es sich bereits vor der Räumung des Baufeldes um eine bebaute Fläche mit Grünflächen, welche durch die Räumungsarbeiten vermutlich eine gewisse Beeinträchtigung erfahren haben. Im Bereich der als Parkplatz genutzten Fläche sind die Bodenfunktion bereits stark beeinträchtigt. Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung bleiben die Bodenfunktionen beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Diese sollten fachgerecht verwertet werden. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und der Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 1,00 ist eine Versieglung bzw. Teilversieglung einer Fläche von 5.736 qm möglich. Durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird ein

ressourcenschonender Umgang der Fläche sichergestellt. Zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden sind auf Stellplätzen, wasserdurchlässige Belege zulässig. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Bei Eingriffen in ehemals bebaute Flächen könnte dennoch belastetes Bodenmaterial anfallen, es wird daher empfohlen vor Baubeginn Untersuchungen zu veranlassen, um frühzeitig die Nachnutzung und Entsorgung der anfallenden Böden planen zu können.

7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser weiter eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße der Neuversiegelung nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll über Leitungssysteme erfasst und einer Retentionsanlage zugeführt werden. Erforderlichenfalls erfolgt für das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen eine Vorbehandlung. Die Retentionsanlage wird auf ein Rückhaltevolumen von ca. 3 m^3/100 m^2 A_{red} bemessen, was zu einem erforderlichen Retentionsvolumen von ca. 120 m^3 führt. Nach der Retention wird das Niederschlagswasser über eine neu zu erstellender Leitung zur Schussen abgeleitet.

Für Erdwärmesonden besteht aus Grundwasserschutzgründen eine Bohrtiefenbeschränkung. Bei Bedarf können die möglichen Bohrtiefen dann nach parzellenscharfer Einteilung beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden. Laut LGRB Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (I-SONG) ist artesisch gespanntes Grundwasser möglich.

7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Freifläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die umgebenden Offenflächen beschränkt. Da auf der Fläche bereits Bebauung zulässig ist und die Fläche vormals bebaut war bestand bereits eine gewisse Wärmeabstrahlung. Aufgrund der nun zusätzlich zu versiegelten Fläche kann es zu einem Anstieg der Erwärmung der erdnahen Luftschichten kommen. Aufgrund der offenen Bauweise in der näheren Umgebung sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Die zu pflanzenden Bäume im Bereich der Stellplätze tragen zur Frischluftbildung bei.

Da sich die Fläche innerhalb bestehender Bebauung befindet, ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben eine Kaltluftschneise bebaut wird.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des Umfeldes zu rechnen. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch

sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene Struktur einfügt.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

7.2.3.2 Pro 7 Stellplätze ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet.

7.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

7.2.3.4 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden, sowie aus gestalterischen Gründen, werden in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.

7.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

7.2.3.6 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

7.2.3.7 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

7.2.3.8 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen.

7.2.3.9 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da die neu geplante gewerbliche Struktur zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten soll, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern von besonderer Bedeutung.

8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben. Durch die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) für Hauptgebäude ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

8.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

8.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Höhe (Gesamthöhe) für Hauptgebäude ausreichend.

8.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung der geplanten Nutzung. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die traditionelle Dachlandschaft des Ortskerns von Bad Schussenried weist im Wesentlichen rote bis rotbraune Dacheindeckungen auf. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

8.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbaren Bezugs-Größen in Frage gestellt.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Werbeanlagen

8.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner entsteht. Die Werbeanlagen sollten zurückhaltend gestaltet werden und ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen gewahrt bleiben.

9 Begründung – Sonstiges

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,59 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als "Großflächiger Einzelhandel und Wohnen"	0,59	100 %

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Antrag und Abnahme durch Stadtbauamt, Bad Schussenried

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Antrag und Abnahme durch TWS, Ravensburg

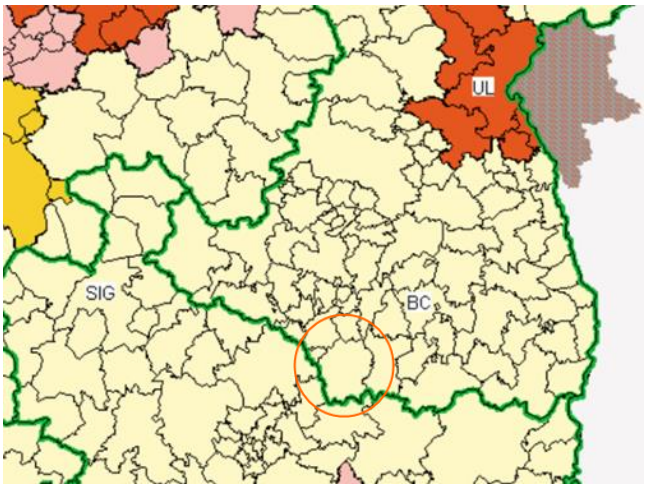
9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze-BW, Biberach

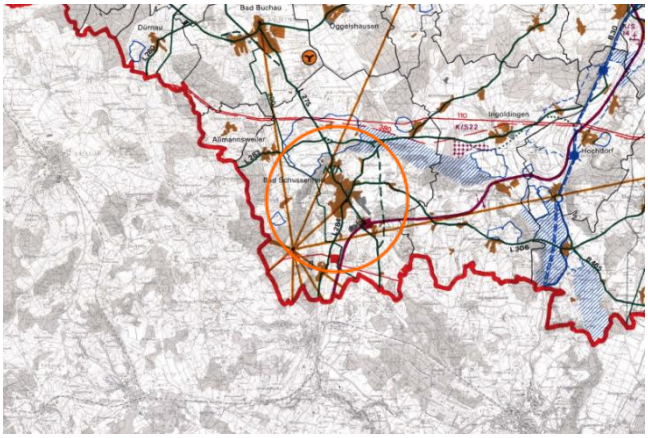
9.2.2.5 Gasversorgung durch: THÜGA, Bad Waldsee

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landratsamt Biberach

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller; Karte Anhang 2 "Siedlung und Versorgung"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "Gemischte Baufläche" (MI)

Blick von Norden, von der Landesstraße L 275 "Wilhelm-Schussen-Straße", auf das südwestlich gelegene Plangebiet. Der Geltungsbereich ist nördlich, westlich und südlich von Wohn- und Geschäftshäusern umgeben.

Blick von Osten, von der Landesstraße L 275 "Wilhelm-Schussen-Straße", auf das westlich gelegene Plangebiet. Die ehemaligen Gebäude wurden auf Grundlage einer Abrissgenehmigung bereits geräumt.

Blick von Süden, von der Landesstraße L 275 "Wilhelm-Schussen-Straße", auf das nordwestlich gelegene Plangebiet.

12 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom ……. . Der Beschluss wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum ……. zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am …….).

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

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ……. 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 ……. (Entwurfsfassung vom …….; Billigungsbeschluss vom …….) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom ……. über die Entwurfsfassung vom …….

Bad Schussenried, den ……. ……
(Herr Deinet, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Metzgergässle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Bad Schussenried, den ....
(Herr Deinet, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Metzgergässle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bad Schussenried, den ....
(Herr Deinet, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 07.09.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Christopher Berberich
Stadtplanung und Projektleitung	Heike Marschall
Landschaftsplanung	Kira Urban
Immissionsschutz	Benjamin Buck

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. Heike Marschall)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.