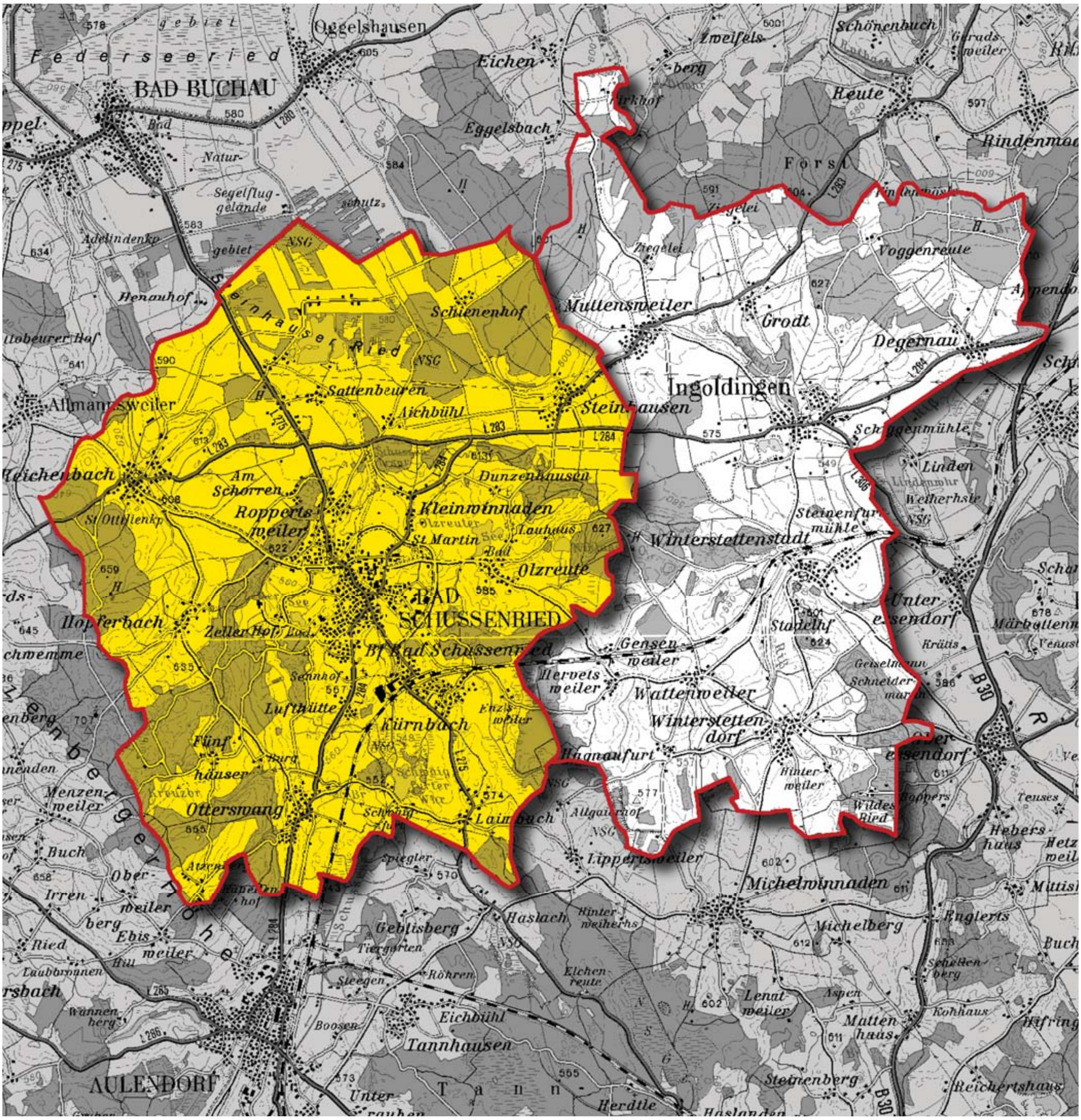
BEGRÜNDUNG 2. ÄNDERUNG

Stand: 02.03.2017 Feststellungsbeschluss VWG

Bad Schussenried

ZUR 1. TEILFORTSCHREIBUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BEREICH STADT BAD SCHUSSENRIED ZIELJAHR 2015



PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. ROLAND GROSS - HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN/

BEGRÜNDUNG

2. ÄNDERUNG
ZUR 1. TEILFORTSCHREIBUNG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
BEREICH STADT BAD SCHUSSENRIED

Auftraggeber:
Stadt Bad Schussenried
Wilhelm-Schussenstr. 36
88427 Bad Schussenried
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Deinet

Auftragnehmer und Verfasser
Planungsbüro
Dipl. Ing. Roland Groß
Hauptstrasse 10
88361 Altshausen
Tel.: 07584/921 505
Fax: 07584/921 351
E-Mail: info@rolandgross.de

Bearbeiter:
Dipl. Ing. Roland Groß
Dipl. Ing. Carsten Wörner

Bearbeitungsstand:
02.03.2017
(Feststellungsbeschluss)

Anerkannt**:** .....
Bürgermeister Deinet

Gefertigt**:** .....
Dipl. Ing. Roland Groß

BEGRÜNDUNG

1. Verfahrensvermerke

2. Ausgangssituation

2.1 Anlass und Aufgabenstellung
2.2 Rechtsgrundlagen
2.3 Planungsablauf und Verfahren
2.4 Räumlicher Geltungsbreich
2.5 Planwerk Grundlage
Übersichtsplan genehmigter FNP
(1. Teilfortschreibung Bereich Bad Schussenried)

3. Erfordernis und Zielsetzung der 2. Änderung

3.1 Landes- und Regionalplanerische Vorgaben und Ziele
3.2 Bedarfsermittlung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes
Wohnflächenbedarf
Gewerbeflächenbedarf
3.3 Inneres Potential
3.4 Flächenbilanz zur 2. Änderung
3.5 Städtebauliche Rahmenbedingungen / Zielsetzung
(Erläuterungen der Neuausweisungen / Aktualisierungen)
3.6 Detailpläne der geänderten Bereiche
3.6.1 Stadt Bad Schussenried Ausschnitt
3.6.2 Otterswang Ortslage Auschnitt
3.7 Gesamtplan 1. Änderung FNP als Übersicht

1. VERFAHRENSVERMERKE

	2. Änderung
Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes	16.07.2015
Öffentliche Bekanntmachung zur Änderung des Flächennutzungsplanes	23.10.2015
Öffentliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB	23.10.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	vom: 02.11.2015 bis: 02.12.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	vom: 13.10.2015 bis: 13.11.2015
Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 ff. i.V.m. § 4a ff. BauGB	07.04.2016
Öffentliche Bekanntmachung zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	02.09.2016
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 ff. BauGB i.V.m. § 4a ff. BauGB	vom: 12.09.2016 bis: 12.10.2016
Feststellungsbeschluss durch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried - Ingoldingen	02.03.2017
Genehmigung durch das Landratsamt Biberach Das Genehmigungsverfahren wurde durch das Landratsamt Biberach mit Erlass abgeschlossen (§6 Abs.1 BauGB i.V.m. §2Abs.4 BauGB)	 Erlass vom 03.05.2017
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung vom 19.05.2017 in den Mitteilungsblättern ist die 2. Änderung zur 1. Teilfortschreibung Flächennutzungsplan Bereich Stadt Bad Schussenried rechtswirksam geworden.	

2. Ausgangssituation

2.1. Anlass und Aufgabenstellung

Der Verwaltungsraum Bad Schussenried umfasst die beiden Städte und Gemeinden Stadt Bad Schussenried und Ingoldingen. Der Verwaltungsraum verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan von 1994 mit dem Zieljahr 2010. Träger und beschliessendes Organ ist die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried - Ingoldingen.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der 1. Teilfortschreibung von 2006 mit Zieljahr 2015 enthaltenen Flächen sollen in zwei Bereichen geändert werden:

1. **Wohnbaufläche S_1a Schussenried Ost („Martinsesch“)**
2. **Wohnbaufläche O_1a Otterswang „Toräcker“**

Von der Stadt Bad Schussenried bzw. verbindlich durch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried - Ingoldingen wurde deshalb die 2. Änderung der 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemarkungsbereich der Stadt Bad Schussenried beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (Gbl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (Gbl. S. 65)

2.3. Planungsablauf und Verfahren

Mit der 2. Änderung der 1. Teilfortschreibung Bereich Stadt Bad Schussenried des Flächennutzungsplanes wurde das Planungsbüro Roland Groß aus 88361 Altshausen beauftragt. Für den begleitenden Umweltbericht wurde das Büro Menz Umweltplanung aus 72072 Tübingen beauftragt.

Der Textteil + Planteil der genehmigten 1. Teilfortschreibung Bereich Stadt Bad Schussenried des Flächennutzungsplanes sind Grundlage und werden diesem 2. Änderungsverfahren zugrunde gelegt.

In Vorberatungen in den jeweiligen Gremien wurden die Änderungsflächen bereits sehr gründlich diskutiert und entsprechend durch Beschlussfassungen konkretisiert. Für die Änderungsflächen liegen, parallel im Rahmen der Bebauungspläne jeweils erarbeitete, umfassende Umweltberichte vor.

Die Änderungen sind in einer Flächenbilanz nachgewiesen. Innerhalb der beiden Änderungsflächen wird der flächenmässige Ausgleich nachgewiesen. Es entsteht keine Flächenvergrößerung sondern wird innerhalb der Flächen kompensiert.

Für beide Änderungsflächen werden im Parallelverfahren Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

- **Wohnbaufläche S_1a: Schussenried Ost („Martinsesch“)**
  Hier wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Sankt Martinsesch“ aufgestellt.
  Ziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung von dringend benötigtem Bauland in der Kernstadt.

- **Wohnbaufläche O_1a: Otterswang „Toräcker“**
  Hier wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Innere Toräcker II“ aufgestellt.
  Ziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung von dringend benötigtem Bauland für die weitere Eigenentwicklung des Ortsteils Otterswang.

2.4. Räumlicher Geltungsbereich

Dieses 2. Änderungsverfahren zur 1. Teilfortschreibung für den Flächennutzungsplan Bereich Stadt Bad Schussenried wird nur für die Gemarkungsfläche der Stadt Bad Schussenried bearbeitet.

Der Änderungsbereich wird gemäß eingezeichneter Verfahrensgrenze im Planteil begrenzt. Dargestellt wird der Geltungsbereich für diese Änderungen in zwei Ausschnittsplänen vom 16.07.2015.

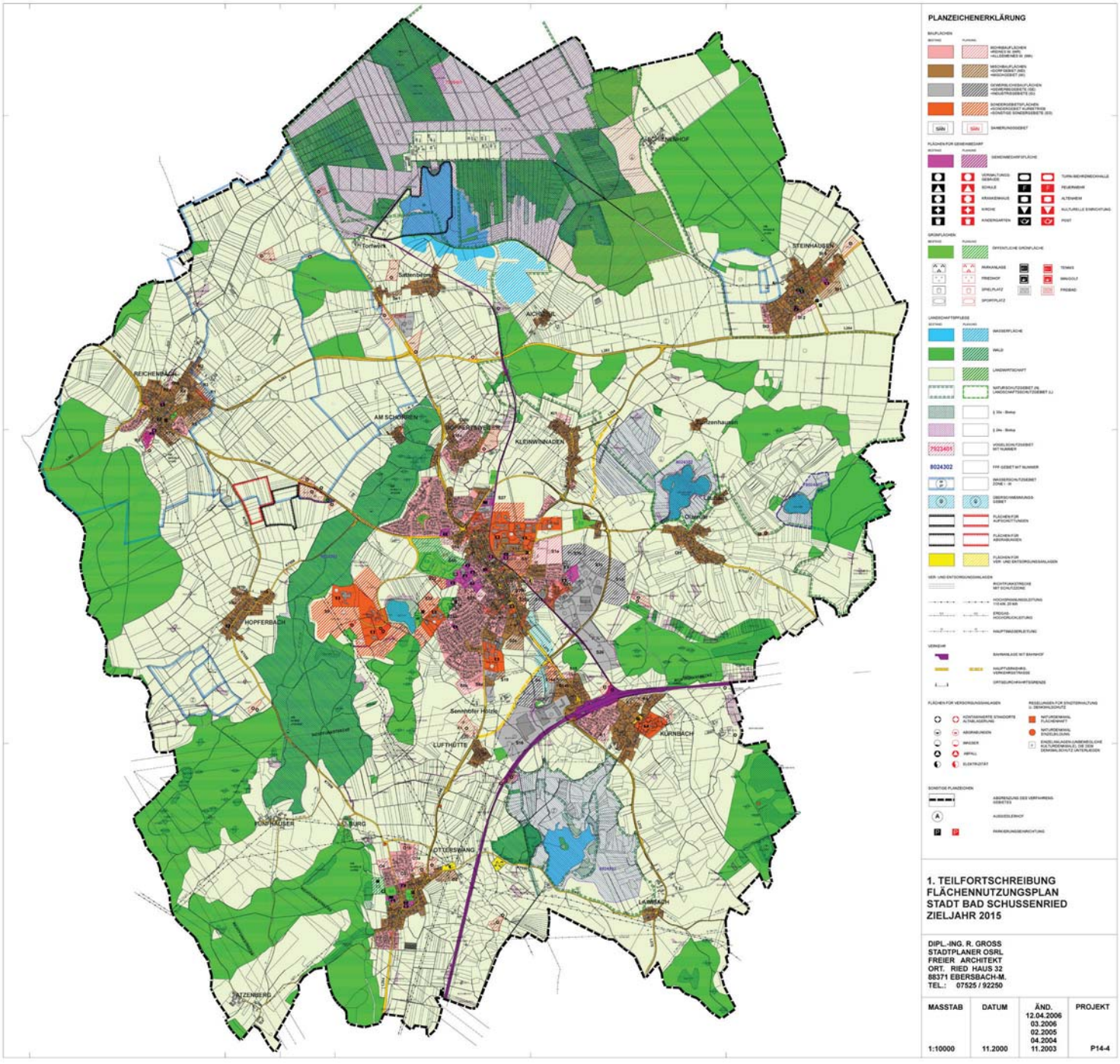
2.5. Planwerk

Der genehmigte Flächennutzungsplan der 1. Teilfortschreibung besteht aus einem Plan im Maßstab 1 : 10.000 sowie aus jeweiligen Einzelplänen bzw. Detailplänen für die Ortsteile und der Begründung. Im genehmigten „Erläuterungsbericht“ (Begründung) ist auch der zugehörige Landschaftsplan eingearbeitet.

Bei der jetzigen 2. Änderung wurde die genehmigte Plangrundlage unverändert vollständig auf digitaler Basis übernommen. Lediglich das aktuelle Kataster Stand 2010 wird der 2. Änderung aktualisiert unterlegt. Dem Bericht liegt deshalb nachstehend als Referenz ein Ausdruck des genehmigten Flächennutzungsplanes der 1. Teilfortschreibung von 2006 als Übersicht bei.

Die neu bearbeiteten Teilbereiche sind in zwei Ausschnittsplänen dargestellt.

Plan: genehmigter Flächennutzungplan 1. Teilfortschreibung 2006 mit Zieljahr 2015



3. Erfordernis und Zielsetzung der 2. Änderung

3.1. Landes- und Regionalplanerische Vorgaben und Ziele

Der schriftliche Erläuterungsbericht mit Landschaftsplan des genehmigten Flächennutzungsplanes der 1. Teilfortschreibung ist Grundlage auch dieses 2. Änderungsverfahrens. Dementsprechend sind die darin dargestellten Inhalte in allen Belangen nach wie vor aussagekräftig und gültig.
Um Wiederholungen zu vermeiden wird deshalb auf die Originalfassung sowie den Regionalplan in der neuesten Fassung verwiesen.

Soweit wie möglich wurde die Durchnummerierung und inhaltliche Gliederung des genehmigten Originaltextes übernommen und weitergeführt um die rasche Zuordnung der Änderung zu erleichtern.

Die Flächenausweisungen bzw. Kompensation wurden nur hinsichtlich der konkreten Änderungen bilanziert.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Bezug auf den genehmigten Flächennutzungsplan doch bereits in etwa im prognostizierten Umfang Flächen entsprechend den genehmigten Ausweisungen vollzogen und bereits bebaut sind. Diese Flächen sind jeweils durch rechtskräftige Bebauungspläne planungsrechtlich unterlegt.

3.2. Bedarfsermittlung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes

Wohnbauflächenbedarf
Gewerbeflächenbedarf
Inneres Potential

Die Bedarfsermittlung als Grundlage für die Richtwerte mit reduzierten Bevölkerungswachstumswerten wurde nicht neu berechnet.
(Siehe hierzu die Berechnungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan - textlicher Teil)
Es erfolgt in diesem 2. Änderungsverfahren keine Neuausweisung als Flächenmehrung.

3.3. Inneres Potential

Freie Bauplätze innerhalb des Geltungsbereiches rechtsgültiger Bebauungspläne stellen ein zusätzliches inneres Potential für eine bauliche Entwicklung dar. Sie sind bei der Ermittlung des Flächenbedarfes anzurechnen. Flächen mit rechtsgültigen Bebauungsplänen, die bereits zu 80% bebaut sind, gelten jedoch bereits als voll in Anspruch genommen. Alle Einzelflächen noch nicht in Anspruch genommener Baugrundstücke im Geltungsbereich länger bestehender Bebauungspläne wurden in der 1. Fortschreibung ermittelt und in der Tabelle 21 als **inneres Potential** aufgeführt.

Die Stadt Bad Schussenried hat im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie für 2012 / 2013 eine umfassende Bestandsaufnahme der innerörtlichen Baupotentialflächen in Auftrag gegeben um hieraus weitergehende Handlungsstrategien für die zukünftige Baulandentwicklung abzuleiten. Als Ergebnis dieser Untersuchung kann festgestellt werden dass kurzfristig nur sehr geringe innerörtliche Potentialflächen zu erwarten sind. (Verfügbarkeit, Konfliktpotential zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben, etc.). Verfügbare freie Flächen sind bereits überwiegend genutzt.

3.4. Flächenbilanz zur 2. Änderung

Die Flächenwerte beziehen sich auf den genehmigten Flächennutzungsplan der 1. Teilfortschreibung.

Dargestellt wurden:

- die aus dem genehmigten Flächennutzungsplan übernommenen Flächen.
- die jeweiligen Neuausweisungen bzw. Flächenreduzierungen als Kompensationsflächen

Zur Vereinfachung und besseren Übersicht ist die Flächenbilanz auf den beiden Auschnittsplänen mit dargestellt.

Flächenbilanz als Übersicht:

	Minderung	Zunahme	Summe
Wohnbaufläche S_1a:	**- 0,97 ha**	**+ 0,29 ha**	**- 0,68 ha**
Wohnbaufläche O_1a:	**- 0,36**	**+ 0,43 ha**	**+ 0,07 ha**
Ergebnis: Kompensationsüberschuss			**- 0,61 ha**

Als Ergebnis kann festgestellt werden dass sich in der Gesamtbilanz dieser beiden Wohnbauflächen die Gesamtfläche zwar ändert, die Wegnahmeflächen aber einen Kompensationsüberschuss ergeben..

3.5 Städtebauliche Rahmenbedingungen / Zielsetzung (Erläuterungen der Neuausweisungen / Aktualisierungen)

Wohnbaufläche S_1a: Schussenried Ost („Martinsesch“)

Die Fläche der Abgrenzung der Wohnbaufläche wurde geändert.

Begründung:
Parallel zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sankt Martinsesch“ wurde ein Lärmgutachten zu den Auswirkungen der südöstlich angrenzenden Gewerbefläche und dem nördlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb erstellt. Die Empfehlungen hieraus sind ein „Trenngrün“ als Abstand zwischen Gewerbe und Wohnbebauung zu legen.

Im Süden wird eine parallel zur bisherigen Fläche als durchlaufendes grünes Band ausgeformte Grünfläche vorgesehen. Diese ermöglicht eine Grünvernetzung aus der Innenstadt heraus bis in die Landschaftsräume im Osten für Flora und Fauna. Außerdem kann dieser Bereich als Retentionsbereich für die Oberflächenwässer genutzt werden. Dies ermöglicht angrenzend Bebauungsstrukturen mit einer etwas höheren, durchaus erwünschten Dichte für diese dem Stadtkern nahen Grundstücke.
Im Norden ermöglicht die untergeordnete Erweiterung der Wohnbaufläche nach Nordosten entlang der Olzreuter Straße (Weg zum Friedhof) eine städtebauliche erwünschte räumliche Fassung dieses Straßenraumes. Gleichzeitig verbessert diese Erweiterung die Effizienz der Erschliessung insgesamt durch die Ausnutzung vorhandener Erschliessungsstrassen.

Hinsichtlich der Umweltbelange wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Wohnbaufläche O_1a: Otterswang „Toräcker“

Die Fläche der Abgrenzung der Wohnbaufläche wurde geändert.

Begründung:
Im Süden grenzt die ausgewiesene Fläche an eine Altlastenfläche an bzw. könnte sie in der Randzone sogar überlappen. Es ist deshalb sinnvoll hier mit einer Bebauung einen größeren Abstand einzuhalten.

Der im nördlichen Bereich bisher ausgewiesene „Streifen“ ist für eine beidseitige Bebauung der Erschliessungsstraße zu schmal. Mit der geplanten Verbreiterung im Norden und der Rücknahme im Süden entsteht ein wesentlich wirtschaftlicher zu erschliessendes Wohnbaugebiet mit weniger Flächenverbrauch durch Straßen - auch hier durch die Mitverwendung bestehender Straßen- / Feldwegteilstücke.

Hinsichtlich der Umweltbelange sind die Flächenveränderungen als gleichwertig zu bewerten bzw. wird auf den Umweltbericht verwiesen.

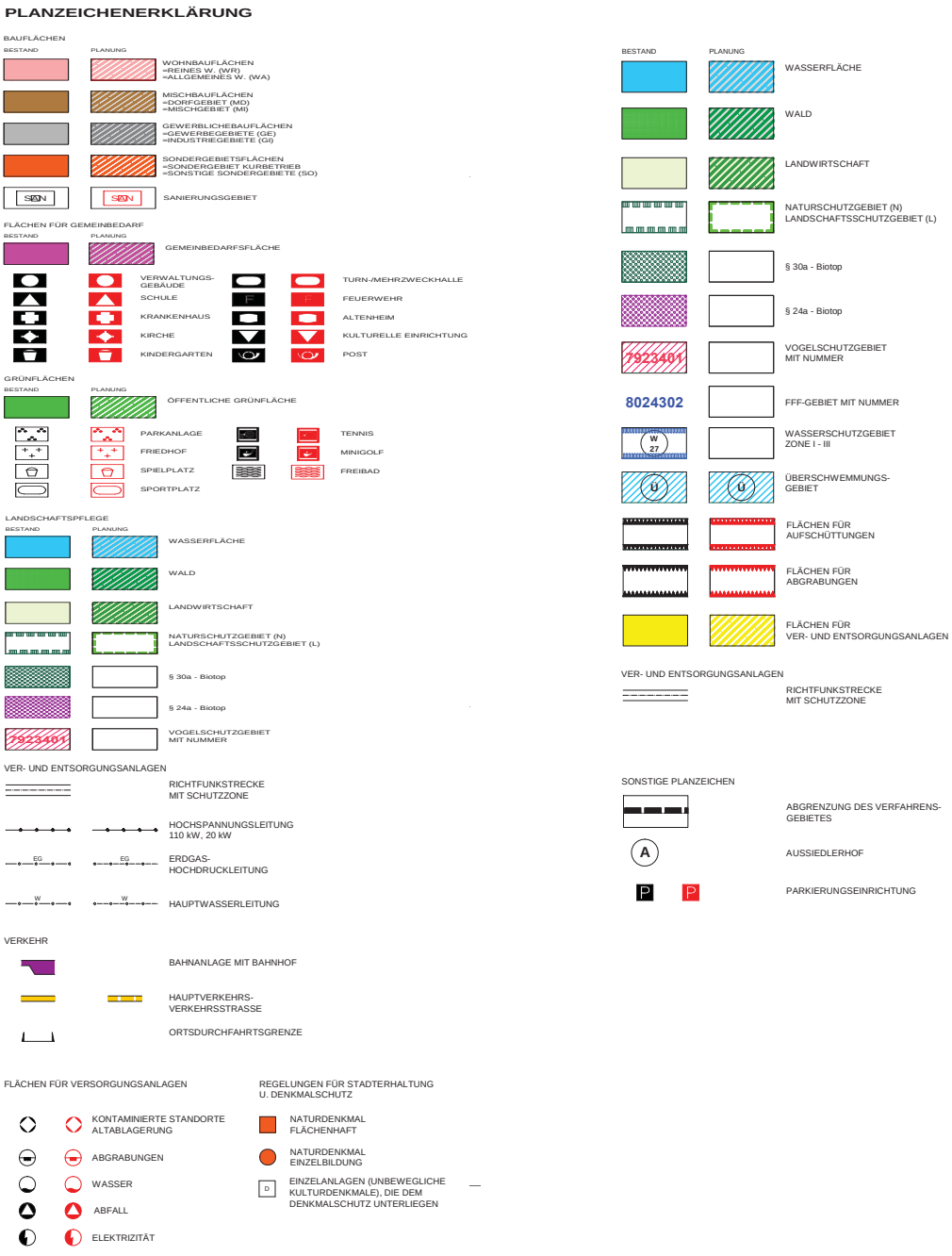
3.6 Detailpläne der geänderten Bereiche

Nachfolgend sind Ausschnitte aus dem Gesamtplan 1: 10000 als Teilbereiche der Stadt Bad Schussenried und der Ortsteile abgebildet.
(Hinweis: Die Ausschnitte sind nicht maßstäblich)

Die Planausschnitte sind wie folgt gegliedert:

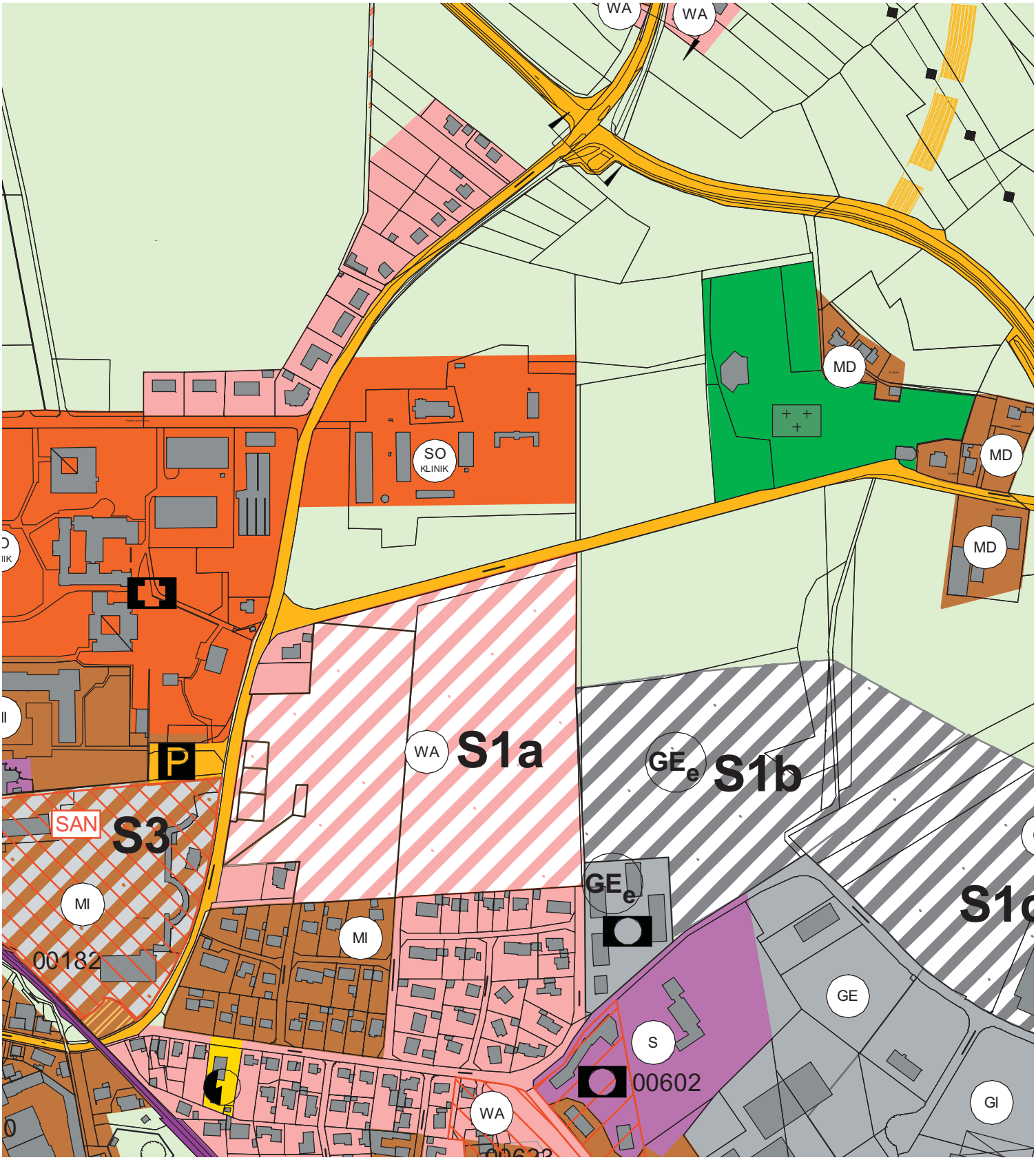
3.6.1. Stadt Bad Schussenried - Übersicht Mitte-West

3.6.2. Otterswang Ortslage - Ausschnitt Nord-Ost



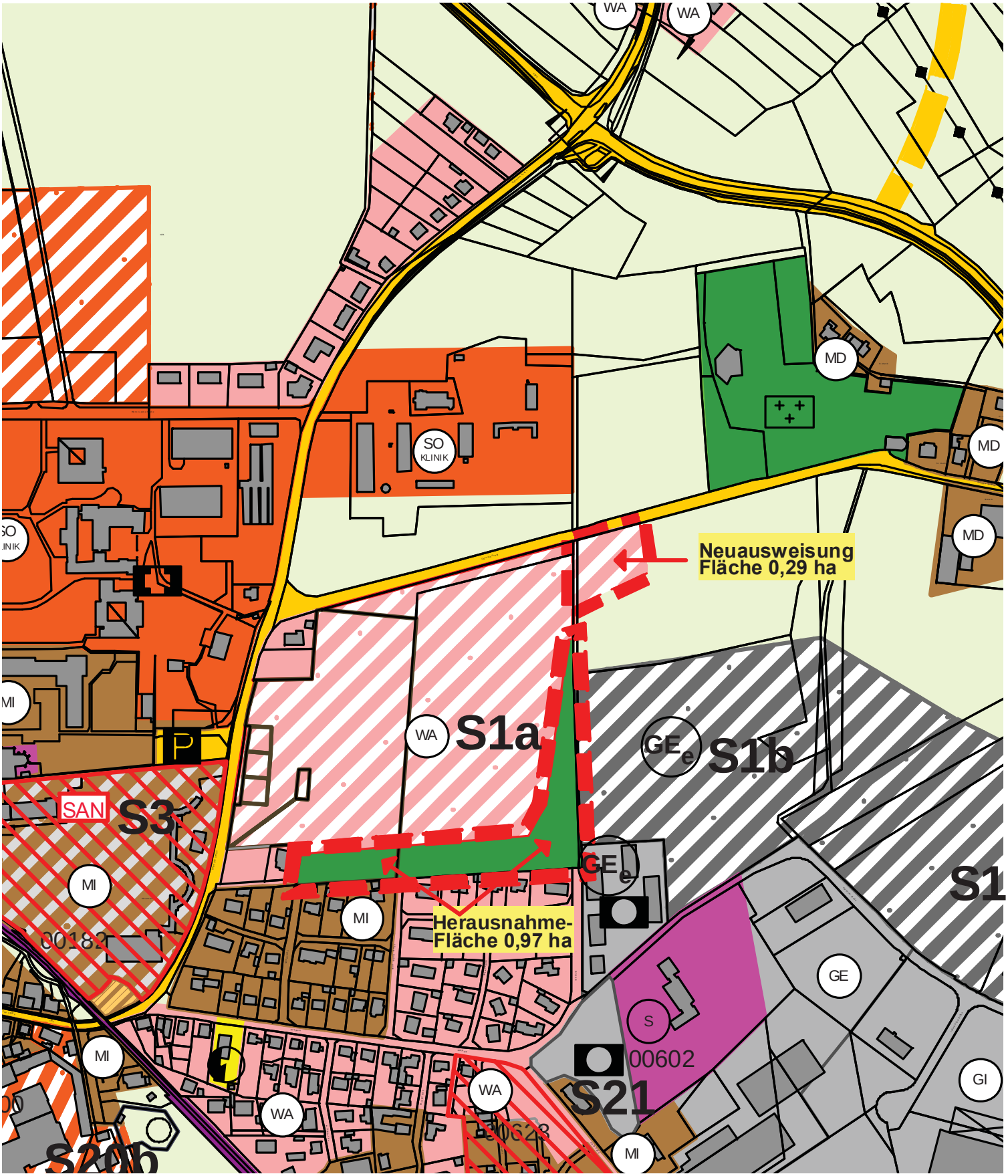
Ausschnitt 1. Teilfortschreibung FNP, rechtskräftig (unmassstäblich)

auf den masstäblichen Ausdruck des Planwerkes im Masstab 1:10000 wird verwiesen



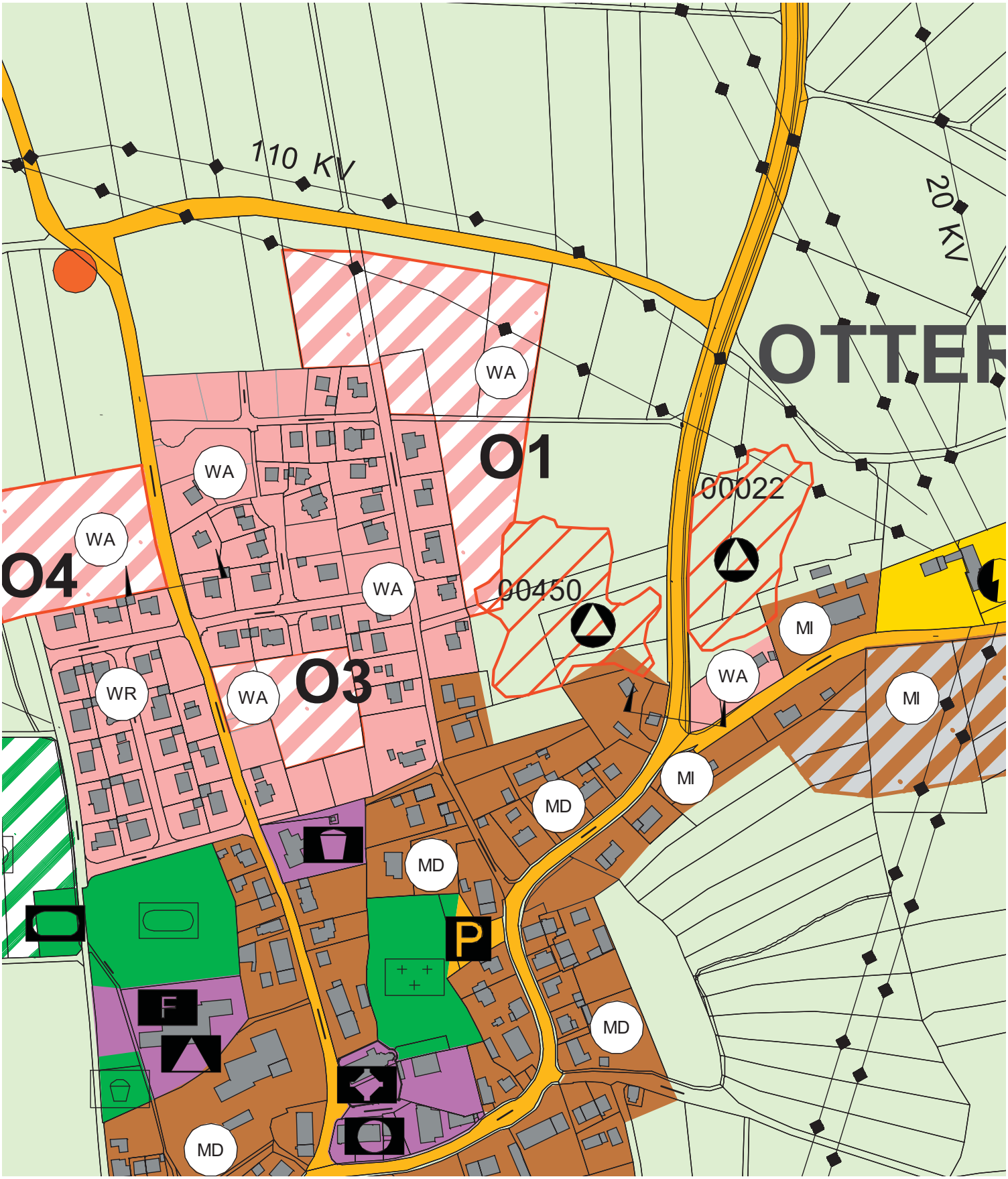
Ausschnitt zur 2. Änderung zur 1. Teilfortschreibung FNP (unmassstäblich)
Hinweis: in diesem Planwerk sind die Änderungen der 1. Änderung zur 1. Teilfortschreibung FNP bereits eingearbeitet.

auf den masstäblichen Ausdruck des Planwerkes im Masstab 1:10000 wird verwiesen



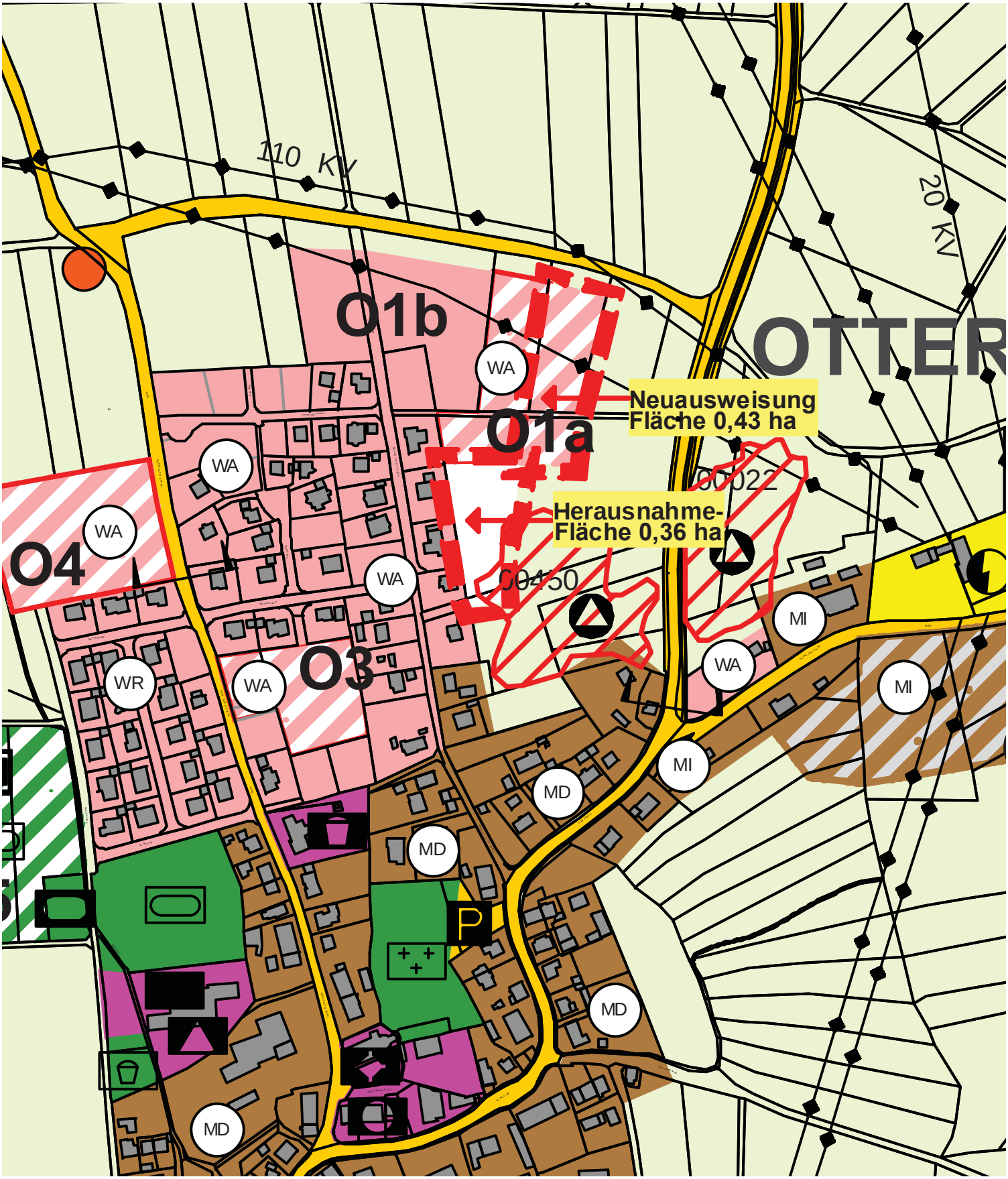
Ausschnitt 1. Teilfortschreibung FNP, rechtskräftig (unmassstäblich)

auf den masstäblichen Ausdruck des Planwerkes im Masstab 1:10000 wird verwiesen

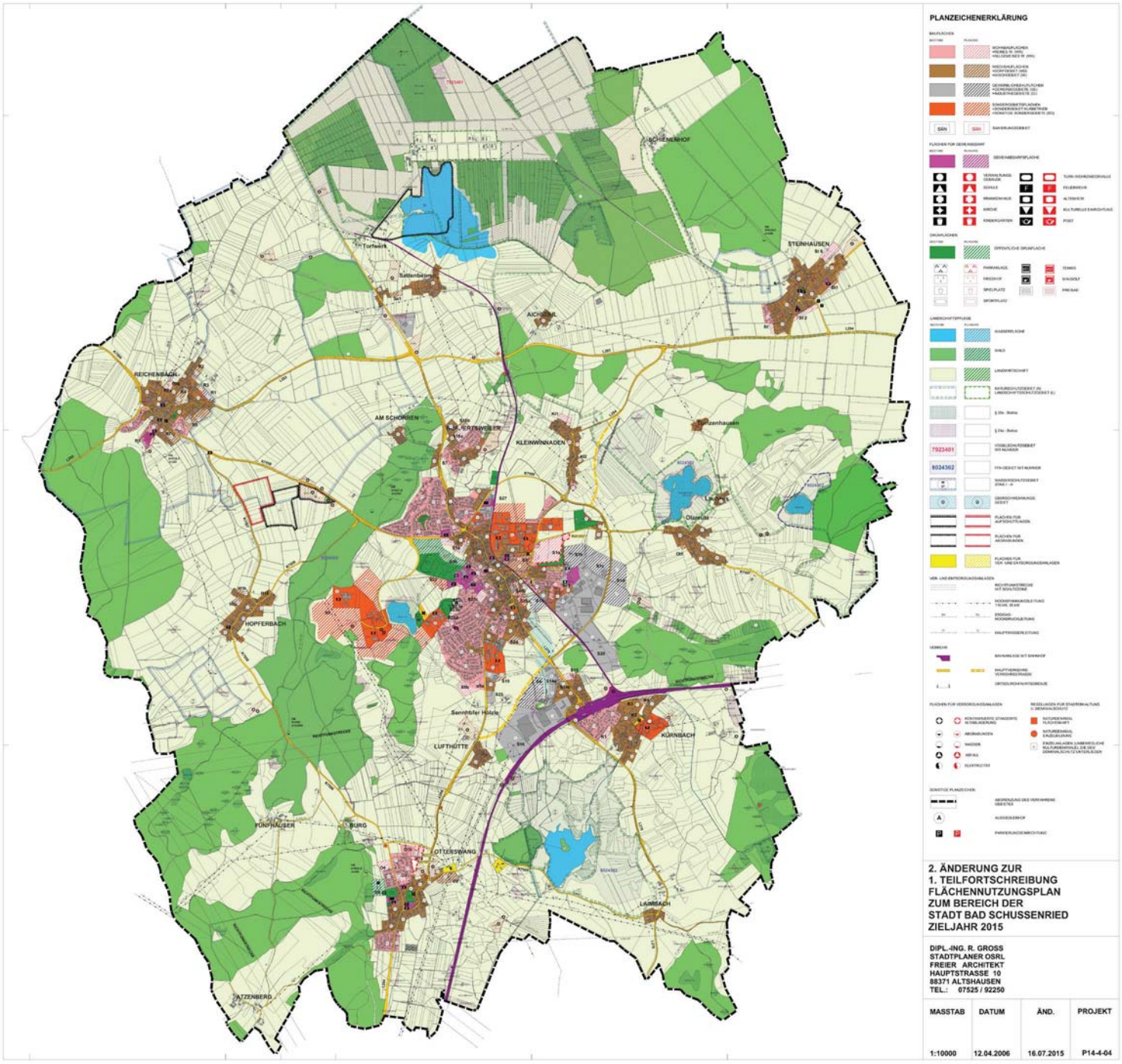


Ausschnitt zur 2. Änderung zur 1. Teilfortschreibung FNP (unmassstäblich)
Hinweis: in diesem Planwerk sind die Änderungen der 1. Änderung zur 1. Teilfortschreibung FNP bereits eingearbeitet.

auf den masstäblichen Ausdruck des Planwerkes im Masstab 1:10000 wird verwiesen



3.7 Gesamtplan 2. Änderung zur 1. Teilfortschreibung FNP als Übersicht (unmassstäblich)

in diesem Planwerk sind die Änderungen der 1. Änderung zur 1. Teilfortschreibung FNP bereits eingearbeitet.

auf den masstäblichen Ausdruck des Planwerkes im Masstab 1:10000
wird verwiesen