

# Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Martinsesch“ in Bad Schussenried Stadt Bad Schussenried

## 1. Allgemeines:

Die im Osten von Bad Schussenried liegende, im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist bisher mit Ausnahme von zwei Bestandswohnbauten nicht bebaut. Die Fläche wird bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Im Westen und Süden grenzt unmittelbar die Ortslage mit Wohnbebauung bzw. der Stadtkern mit der historischen Klosteranlage an. Im Norden befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Mit dem Bebauungsplan soll die stadtnahe Bebauung ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert werden. Damit wird der nordöstliche Teilbereich von Bad Schussenried städtebaulich geordnet, in seiner bisherigen Ortslage erweitert, und nutzungsstrukturell sowie planungsrechtlich klargestellt.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich:

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan ergibt sich wie folgt:  
Gemäß Planeintrag

## 3. Räumliche und strukturelle Situation:

Der Planungsbereich liegt im Nordosten der bestehenden Bebauung der Stadt Bad Schussenried. Der Umgebungsbereich wird im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. den bestehenden Betrieb geprägt, im Süden durch Wohnbaugebiete und im Osten durch die dort vorhandene gewerbliche Nutzung. Im Westen grenzt die ehemalige Klosteranlage mit ihrer stadtbildprägenden Bebauung und einem teils wertvollen Grünbestand an.

Im Nordosten des Gebiets, deutlich abgesetzt, befindet sich der städtische Friedhof. Durch die Biberacher Straße im Westen wird das Gebiet von der innerstädtischen Bebauung getrennt.

Der Planungsbereich ist insgesamt leicht hängig.

## 4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Der Planungsbereich befindet sich weitgehend in städtischem Besitz bzw. Landesbesitz, mit Ausnahme von mehreren Privatgrundstücken.

Die Stadt benötigt keinen Teilerwerb zur Erschließung des Baugebietes.

## 5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist für den Planungsbereich eine Wohnbaufläche aus.

Der Planungsbereich ist mit Ausnahme der bereits bebauten Privatgrundstücke als Außenbereich zu bewerten.

## 6. Notwendigkeit der Bebauungsplanaufstellung:

In der Gesamtstadt Bad Schussenried und insbesondere in der Kernstadt Bad Schussenried besteht dringender Bedarf an Wohnbaufläche. Alternative Flächen wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung geprüft und stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die Prüfung von Innenentwicklungsflächen hat ergeben, dass auch hier keine Flächen zeitnah erschlossen werden können.

Mit der Inanspruchnahme dieser Fläche wird das gesamtstädtebauliche Entwicklungskonzeptes der Stadt mit der geplanten Arrondierung des Wohnbaugebietes nach Osten abgerundet bei guter Anbindung an die Biberacher Straße im Westen und damit an das überörtliche Verkehrsnetz.

## 7. Ziel und Zweck der Planung:

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung von der Kernstadt Bad Schussenried im östlichen Bereich sowohl hinsichtlich der Bebauungsstruktur wie auch hinsichtlich der Erschließungsstruktur weitergeführt und schlüssig ergänzt. Die stadtkernnahe Wohnbaufläche eignet sich hervorragend für das Wohnen und der Stadtkern ist durch die kurzen Entfernungen fußläufig sehr gut erreichbar.

Hinsichtlich der Nutzungsart der Bebauung wird in Fortführung des bestehenden Wohngebietes im Süden ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies entspricht auch der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes. Mit der Anordnung von Ausgleichsflächen im Osten und Nordosten wird ein notwendiger Puffer zum bestehenden Gewerbegebiet geschaffen.

Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur wird die Maßstäblichkeit und Gebäudestruktur der bisherigen Bebauung im Süden aufgegriffen aber auch im westlichen Teilbereich des Planungsgebiets mit teils dreigeschossiger Bauweise der stadtnahen Lage mit einer maßvollen Verdichtung Rechnung getragen. Aufgrund der Hanglage (Endmoräne) im Norden wird die Höhenentwicklung dort mit Wandhöhen, die einer zweigeschossigen Bauweise entsprechen, begrenzt. Entlang der Biberacher Straße wird durch eine, entsprechend dem Straßen- und Geländeverlauf sich ergebende, differenzierte und abgestufte Festsetzung der jeweiligen EFH-Höhe die städtebauliche Einfügung gesichert. Die jeweiligen Festsetzungen erfolgen durch die Festlegung von Wand- und Gebäudehöhe.

Im Planungsbereich selber wird durch geschwungen geführte Erschließungsstraßen, als vernetzte Ringerschließung, die Hanglage berücksichtigt und eine differenzierte Bebauungsstruktur ermöglicht.

Die Olzreuter Straße soll durch Begrünung und einen abgesetzten Gehbereich als innerörtliche Fußwegebeziehung in die Landschaft und als Zugangsweg zum Friedhof aufgewertet werden und dient gleichzeitig als Teil der Fußwegevernetzung dem innerstädtischen Naherholungsraum.

Im westlichen Bereich des geplanten Baugebietes wird ein baumbestandener Spielplatz als Aufwertung für das Gesamtwohngebiet vorgesehen. Darüber hinaus ist dieser Grünbereich das Bindeglied zum parkartigen Grünbereich der Klosteranlage.

Mit der Ausweisung von überwiegend Einfamilienhäusern, sowie den entlang der Biberacher Straße angeordneten Geschosswohnungsbauten, wird in adäquater städtebaulicher Form die vorhandene Umgebungsbebauung weitergeführt. Dies entspricht der Nachfragesituation in der Gesamtstadt von Bad Schussenried.

#### 8. Eigentumsverhältnisse:

Der unbebaute Planungsbereich ist weitgehend im Besitz der Stadt Bad Schussenried und im Besitz vom Land Baden-Württemberg.

#### 9. Erschließung:

Der gesamte Planungsbereich wird im Süden durch die Biberacher Straße und im Norden durch die Olzreuter Straße erschlossen. Die Erschließungsstruktur des vorhandenen Wohngebiets im Süden wird vernetzt eingebunden. Durch die Differenzierung in den Straßenbreiten wird eine Zusatzbelastung des vorhandenen Wohngebietes im Süden vermieden.

Durch die Anbindung des neuen Wohngebietes ans Erschließungsnetz in Form von geschwungen geführten Ringstraßen wird eine insgesamt variable Erschließungsstruktur erreicht. Die Erschließung wird konsequent parallel zu den Höhenlinien entwickelt und vermeidet so Einschnitte ins Gelände. Über die Biberacher Straße ergibt sich eine unmittelbare Einbindung in das innerstädtische Erschließungsnetz mit kürzesten Wegeverbindungen zur Landesstrasse der Stadtumgehung.

Das Fußwegenetz ist so angelegt, dass bisherige Strukturen aufgenommen und weitergeführt werden. Die fußläufige Erreichbarkeit der stadtnahen Landschaftsräume mit Naherholungsfunktion ist uneingeschränkt gewährleistet ist. Die Fußwegebeziehung zwischen Stadt und Friedhof wird deutlich aufgewertet.

#### 10. Bauliche Nutzungen:

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet trägt der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Mit dieser Ausweisung wird dem gesamtstädtebaulichen Rahmen des östlichen Teils von Bad Schussenried insgesamt Rechnung getragen.

Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.

Als für unzulässig erklärte Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur der geplanten Wohnbebauung, der unmittelbar angrenzenden Klosteranlage und dem Friedhof im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und insgesamt Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet.

#### 11. Grün- und Freiflächen:

Das städtebauliche Grundkonzept der Bauungsstruktur ergibt über die aneinanderstoßenden Privatgärten einen durchgängigen Grünbereich im Innenbereich der im Hinblick auf die Besonnung südorientierte optimale Belichtungsverhältnisse ermöglicht. Dies wird ergänzt durch die Ausweisung eines abgeschirmten Spielbereiches.

Im Rahmen des Grünordnungskonzeptes werden die notwendigen Retentionsflächen im Süden sowie die sinnvollen Abstandsflächen zur gewerblichen Nutzung im Osten für einen durchgängigen Grünzug genutzt.

#### 12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Das Schmutzwasser aus dem Planungsbereich kann über einen Kanalanschluss in den bestehenden Hauptsammler der Stadt geleitet und über das Kanalnetz entsorgt werden. Die ordnungsgemäße Abwasserreinigung wie auch die Regenwasserbehandlung ist da-

mit gewährleistet.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer des Planungsbereichs für die neu entstehenden Gebäude und befestigten Flächen wird durch Maßnahmen zur Retention des Oberflächenwassers vorgesehen. Auf Versickerung wird aufgrund des teils schlecht sickerfähigen Untergrunds verzichtet. Auf das erstellte Bodengutachten wird hingewiesen. Aufgrund dieser Vorgaben wird ein Trennsystem geplant.

Der Planungsbereich kann mit Frischwasser und Elektrizität ausreichend versorgt werden.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

#### 13. Auswirkungen:

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und die verkehrliche Anbindung des geplanten Wohngebietes an die bestehende Biberacher Straße und der Olzreuter Straße führt die vorhandene Erschließungs- und Nutzungsstruktur in diesem Bereich von Bad Schussenried entsprechend der Zielsetzung im Flächennutzungsplan konsequent weiter. Die bestehenden großmaßstäblicheren Gewerbebauten im Osten werden durch die Grünzäsur und durch entsprechende Gehölzstrukturen gut abgeschirmt.

Der Verdichtungsbereich mit dreigeschossigen Wohngebäuden wird im Westen am Nächsten zur Stadt angeordnet. Gleichzeitig kann der dort entstehende Verkehr über Tiefgaragen direkt an die Biberacher Straße angebunden werden und vermeidet so unnötige Belastungen innerhalb der Wohnquartiere.

Dem neuen Wohngebiet zugeordnet wird eine barrierefreie Bushaltstelle zugeordnet und in diesem Bereich Querungshilfen über die Biberacher Straße integriert.

Durch diese Nutzungszonierung im Gebiet sind wesentliche Störungen oder Nutzungskonflikte nicht zu befürchten.

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

Hier wird auf den Bericht des beauftragten Fachplanungsbüros Menz Umweltplanung, Tübingen, verwiesen. Hierin sind das beauftragte Bodengutachten, die Beurteilung des landwirtschaftlichen Betriebes (Geruch) und die schalltechnische Untersuchung integriert. Diese Berichte werden Bestandteil der Begründung.

#### 15. Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange:

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

#### 16. Plandaten:

Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 8,6 ha.

#### 17. Kosten:

Die Planungsfläche befindet sich weitgehend in städtischem Besitz und im Besitz vom Land Baden-Württemberg. Für die Erschließung und Ver- und Entsorgung sind entsprechende Kosten bei der Stadt anzusetzen. Gleiches gilt für die Kosten der Erschließung mit der Anbindung an die bestehenden Straßen.

## Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:

### 18. Gestalterische Vorschriften:

Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als Örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung der Kernstadt von Bad Schussenried begründet und festgesetzt.

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

In baulicher Hinsicht werden im Hinblick auf die Gesamtwirkung des städtischen Erscheinungsbildes, der angrenzenden Klosteranlage und im Hinblick auf die Fernwirkung des Landschaftsbildes Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen. Die Dachformen werden als geneigte Dachflächen mit einer Mindestdachneigung von 21° festgesetzt um kleinformatische Eindeckungsmaterialien (Ziegel- Betondachsteine, etc.) zu begünstigen. Ebenso werden Flachdachbauten zugelassen die in ihrer Höhenentwicklung als Einzelbaukörper in der Gesamtwirkung sich in ihrem Erscheinungsbild hinsichtlich der Fernwirkung unterordnen.

Insgesamt werden die leichten Einschränkungen mit der Ortsrandlage, dem Landschaftsbild und der notwendigen Gesamtintegration ins Ortsbild begründet. Gleichzeitig wird eine unnötige Regelungsdichte im Hinblick auf die erwünschte Vielfalt an Bauformen und wirtschaftliche Umsetzbarkeit vermieden.

Anerkannt:  
Bad Schussenried, den 20.07.2017  
Zuletzt geändert: 16.11.2017



.....  
Bürgermeister Deinet

Aufgestellt:  
Altshausen, den 20.07.2017  
Zuletzt geändert: 16.11.2017



.....  
Dipl. Ing. Roland Groß