

**Stadt Bad Schussenried
Landkreis Biberach**



1. Änderung des Bebauungsplans „Stadtmitte / Rathaus“

im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Aufgestellt:

Pfullingen, den 23.11.2022

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

1. Änderung Bebauungsplan „Stadtmitte / Rathaus“ Stadt Bad Schussenried, Landkreis Biberach

Begründung

A. Grundlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Stadtmitte / Rathaus“ (rechtskräftig seit 04.02.2000) setzt auf der Fläche ein Parkdeck mit etwa 31 Stellplätzen fest. Da diese Planung nie umgesetzt wurde und deren Zukunftsfähigkeit heute nicht mehr gegeben ist, soll dort neuer Wohnraum mit möglicher gewerblicher Ergänzung im selben Gebäude über die Festsetzung eines Mischgebiets geschaffen werden und der rechtliche Rahmen an die bereits bestehenden Gegebenheiten vor Ort angepasst werden.

Um die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Flurstück 146/4 zu ermöglichen, abweichend von der bisherigen Planung, sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) neu festgesetzt werden.

Die weiteren Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Stadtmitte / Rathaus“ werden an die bestehenden Gegebenheiten über Festsetzungen gemäß BauGB angepasst und optimiert.

Konkrete städtebauliche Ziele der Planung:

- Schaffung von Wohnraum
- Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe auf einem Grundstück
- Standorterhalt eines Transformators
- Sicherung der bestehenden Verkehrs- und privaten Parkierungsflächen

1.2 Bestandsbeschreibung / Vorhabensbeschreibung

Mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wäre auf dem Flurstück 146/4 keine Bebauung möglich. Durch eine Änderung der Fläche zum Mischgebiet soll das seit einigen Jahren auf den übergeordneten Planungsebenen geltende Postulat „Innen- vor Außenentwicklung“ ermöglicht werden und kann darüber hinaus benötigten Wohnraum in Bad Schussenried schaffen. Die auf demselben Flurstück festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports dienen dem neuen Gebäude sowie der Klosterstraße 3.

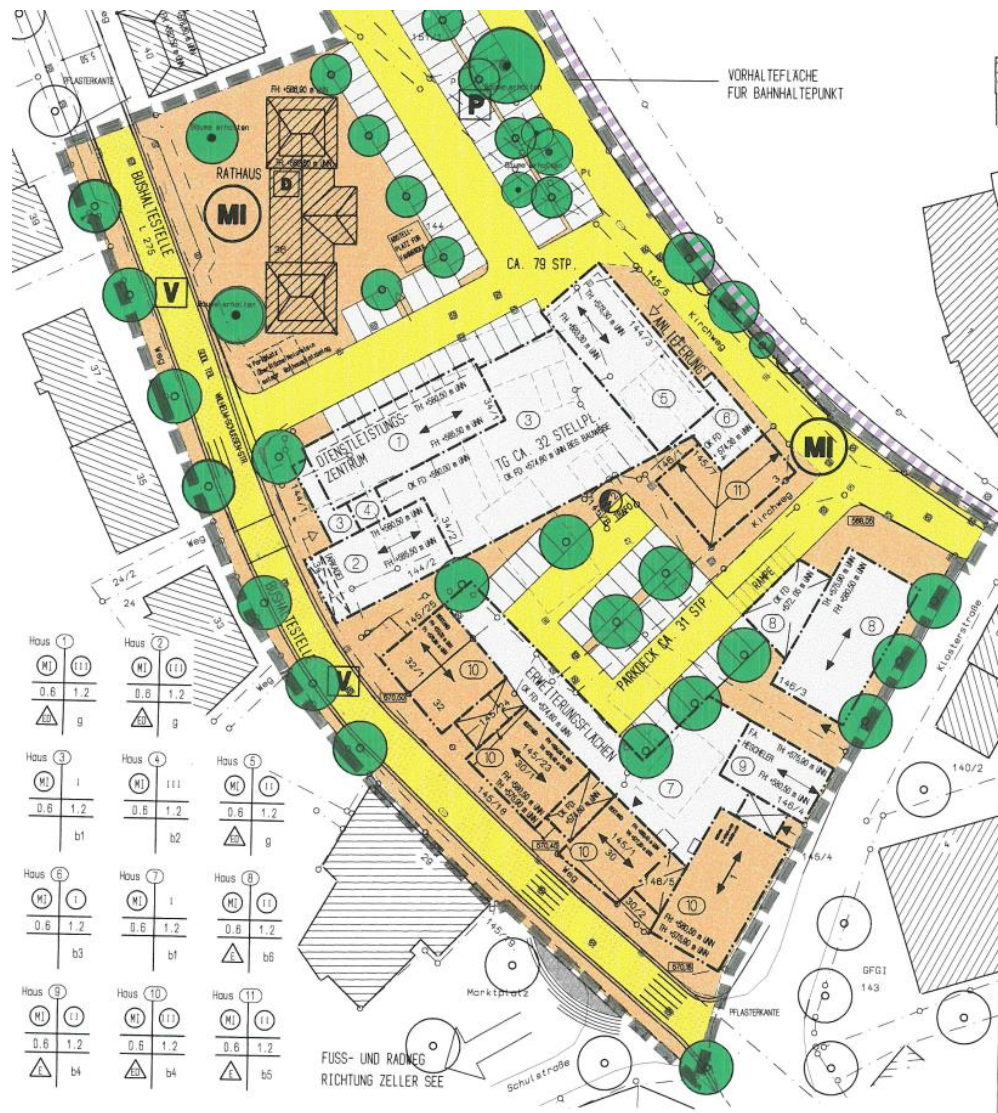


Abbildung: rechtskräftiger Bebauungsplan „Stadtmitte / Rathaus“, 04.02.2000

Weiterhin sollen bereits bestehende und nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechende Entwicklungen rechtlich festgesetzt werden. Dies gilt zum einen für den im Geltungsbereich liegenden Bereich des Flurstücks 144/1, welcher als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden soll. Diese Fläche wird somit zum öffentlich zugänglichen Durchstich der Wilhelm-Schussen-Straße. Zum anderen wird aus der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fahrbahn festgesetzten Fläche ebenfalls eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Des Weiteren sollen die bereits bestehenden Stellplätze der Flurstücke 144/4, 144/5, 144/6, 144/7, 144/8, 144/9 und 144/10 als Mischgebietsfläche mit Festsetzung für offene Stellplätze festgesetzt werden, da diese in privatem Eigentum sind und rechtlich gesichert werden sollen.

Die Änderung der Verkehrsfläche für das Parkdeck zu einem Mischgebiet beziehungsweise einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, hat keine Auswirkungen auf die Eigenart des Gebiets, da die Fläche nie ihrer ursprünglich geplanten Nutzung

zugeführt wurde und der erschließungsrelevante Bereich des Kirchwegs beibehalten wird.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes für die genannten Flurstücke wird durch eine neue zeichnerische Plangrundlage und einen überarbeiteten Textteil an die tatsächliche Nutzung und einer baulichen Nachverdichtung angepasstes Planungsrecht geschaffen.

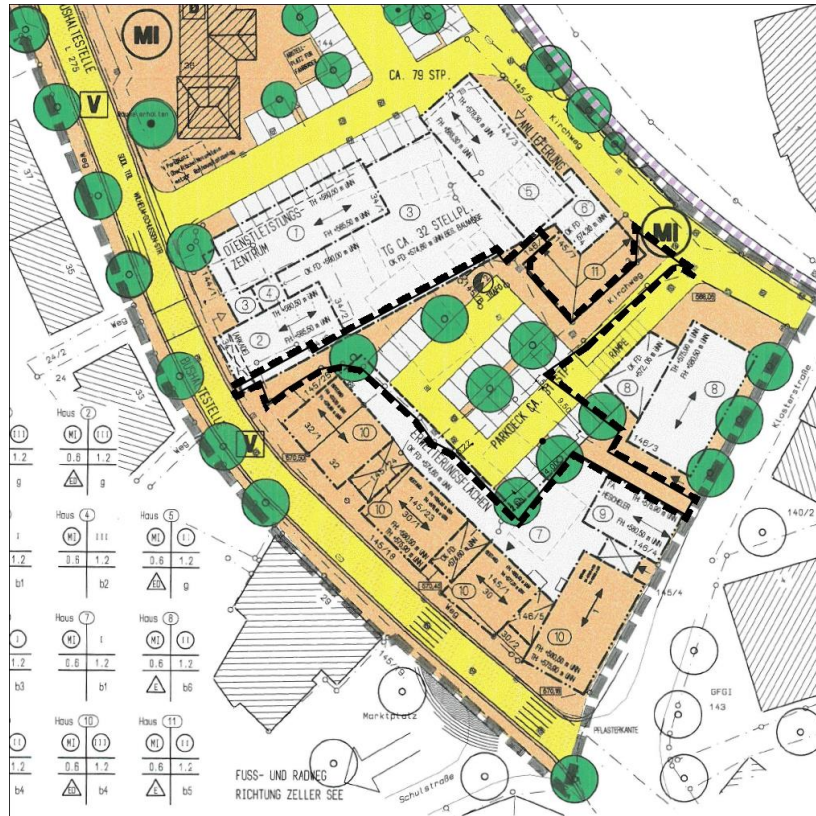


Abbildung: Überlagerung Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Stadtmitte / Rathaus“

Zum Erreichen all der genannten Ziele ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Stadtmitte / Rathaus“ zu ändern.

1.3

Planverfahren

Zum Erreichen der genannten städtebaulichen Ziele ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Stadtmitte / Rathaus“ zu ändern. Die 1. Änderung „Stadtmitte / Rathaus“ in Bad Schussenried erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB, dessen Voraussetzungen hier gegeben sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Demzufolge wird

- von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,

- von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

Ebenso finden § 4c BauGB (Überwachung) sowie die Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a (3) BauGB keine Anwendung. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) entfallen.

B. Beschreibung des Plangebiets

Räumlicher Geltungsbereich



Abbildung: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss (unmaßstäblich), citiplan GmbH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 1. Änderung „Stadtmitte / Rathaus“ umfasst die Flurstücke;

144/1 (teilweise), 144/4, 144/5, 144/6, 144/7, 144/8, 144/9, 144/10, 145/5 (teilweise), 145/8, 146/1, 146/4.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und ist durch die entsprechende Signatur im Planteil, Maßstab 1:500, gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Flurstücke 144/1 (teilweise), 145/7
Im Osten: durch die Flurstücke 145/5 (teilweise), 145/4, 146/3
Im Süden: durch die Flurstücke 145/1, 146/5
Im Westen: durch die Flurstücke 145/2, 145/23, 145/24, 145/2

C. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Erschließung / Technische Infrastruktur

Das Baugrundstück ist bereits erschlossen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Kirchweg (Flst.Nr. 145/5). Die Erschließung für Wasser und Abwasser erfolgt ebenfalls über den Kirchweg. Somit hat die geplante Bebauungsplanänderung auf die Erschließung keine Auswirkung.

Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Grundstücksänderungen sind nicht vorgesehen.

Planungskosten

Die Planungskosten trägt der Antragsteller der Bebauungsplanänderung und die Stadt Bad Schussenried anteilig.

Neue Erschließungsanlagen oder eine Bodenordnung sind nicht erforderlich.

D. Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Aus der genannten Vorhabenbeschreibung wird auf dem Flurstück 146/4 ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Größe des Gebiets sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgenommen.

Die privaten Grundstücke, die als Parkierungsflächen genutzt werden, werden ebenfalls als Mischgebiet nach § 6 BauNVO jedoch ohne überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des im Mischgebiet festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird sich an dem im rechtskräftigen Bebauungsplan „Stadtmitte / Rathaus“

festgesetzten Maß für das Haus 8 (u.a. Klosterstraße 3) orientiert. Entsprechend wird eine GRZ von 0,6, sowie eine zwingende Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenze definiert das Baufeld und werden auf Grundlage eines architektonischen Vorentwurfs festgelegt. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,50 m zulässig. Hierzu zählen unter anderem Balkone, Gesimse, Geländer. Dies dient der Vielfältigkeit der Fassadengestaltung.

Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, um die rückwärtige Fläche maßvoll nachzuverdichten. Die zulässigen Gebäudehöhen sind auf eine max. Traufhöhe von 7,20 m und eine max. Firsthöhe von 11,50 m für das Satteldach festgesetzt, um sich in die Umgebung einzupassen.

Es wird für die Grundstücke keine explizite Erdgeschossfußbodenhöhe angegeben. Die Höhenlage der baulichen Anlagen leitet sich aus den maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie maximal zulässigen Traufhöhen, bezogen auf die Bezugshöhe ab. Die Bezugshöhe leitet sich aus der angrenzenden Verkehrsfläche ab. Hier wird die Straßenachse in der Mitte des Grundstücks festgelegt. Sollte ein Gebäude von mehreren Straßen aus erschlossen sein, ist die höher gelegene Straße maßgebend.

Zur Anpassung an topografische Begebenheiten kann die Bezugshöhe um bis zu 0,5 m überschritten werden, sofern der Anschluss an das öffentliche Abwasser- und Regenwassersystem gewährleistet ist und die maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

Abstandsflächen

Aufgrund der beengten innerstädtischen Lage kann die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze (Stirnseite des geplanten Gebäudes) auf 0,2 der Gebäudehöhe reduziert werden. Der Mindestabstand von 2,50 m muss jedoch weiterhin eingehalten werden.

Stellung baulicher Anlagen

Durch die definierte Stellung baulicher Anlagen und durch die Festlegung der Hauptfirstrichtungen wird für die Nachverdichtung eine städtebauliche Grundordnung und Struktur festgesetzt.

Garagen, Carports und Stellplätze

Im Geltungsbereich sind zwei unterschiedliche Arten von Parkierung festgesetzt. Zum einen werden die vorhandenen offenen Stellplätze auf privaten Grundstücken rechtlich gesichert. Hier sind lediglich offene Stellplätze zuläs-

sig, damit in diesem rückwärtigen Bereich keine städtebaulich unerwünschte Garagenhöfe entstehen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen oder Carports zulässig. Des Weiteren können in den festgesetzten Flächen für „Garagen, Carports und Stellplätze“ Flächen zur Parkierung hergestellt werden. Diese Flächen sind zum einen für das neue Baufenster als auch für das Gebäude Klosterstraße 3 vorgesehen, um die bauplanungsrechtlichen Stellplätze nachzuweisen.

Zur Minderung von Funktionsverlusten des Bodens sind Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Pflanzgebot

Um im verdichteten, innerstädtischen Bereich vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastungen und der bereits zum Großteil versiegelten Fläche, dennoch den Grünanteil zu erhöhen, wird als Pflanzgebot festgesetzt, das je Baugrundstück mindestens ein großkroniger, standortgerechter Baum zu pflanzen ist.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche wird mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Parkplatz“ festgesetzt. Dies wird der rückwärtigen Lage sowie der Anbindung an die Fußgängerzone Bad Schussenrieds gerecht und spiegelt die aktuelle Nutzung der südöstlichen Fläche als öffentlicher Parkplatz wider.

Die genauen Abgrenzungen der Straßenverkehrsflächen sind von der Verbindlichkeit ausgenommen, um in der detaillierten Erschließungsplanung bzw. einer Verkehrsflächeneinteilung noch eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

E Betroffene Belange

1. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Die Wohnbedürfnisse im Mischgebiet sind nicht nachteilig betroffen, da keine negativen Auswirkungen der geringen Nachverdichtung zu erwarten sind. Im Gegenteil wird neuer, zeitgemäßer Wohnraum geschaffen und dazu keine Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen.

2. Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile / Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB)
Das bisherige Ortsbild wird durch die geplante Änderung nur minimal beeinflusst da es sich lediglich um eine einzelne, nachverdichtende Maßnahme handelt. Zudem liegt die geplante Bebauung im rückwärtigen Bereich bereits realisierter Gebäudekanten.

Das Landschaftsbild wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

3. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Durch die Übernahme der Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für das neu festgesetzte Baufenster werden die Anforderungen an gesunden Wohnverhältnisse in der direkten Umgebung nicht beeinträchtigt.

4. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu den teilweisen historischen Gebäuden des ZfP Südwürttemberg und der denkmalgeschützten Klosteranlage. Durch die rückwärtige Lage des geplanten Baufenster liegt das neugeplante Gebäude in keiner Sichtachse zur Klosteranlage. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, welches von den angrenzenden Gebäuden übernommen wird, fügt sich das Gebäude in Größe, Ausdehnung und Masse in das Stadtgefüge ein.

5. Umweltbelange
Die Umweltbelange sind in der Anlage 1, Kap. 2 dargestellt.

Um die artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens zu ermitteln, wurde eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt.

„Die Bäume des Gartens weisen keine Höhlen- und Spaltenstrukturen auf und die Gebäude haben intakte Fassaden und Dächer. An der Fassade könnten Mehlschwalben nisten, es wurden aber keine einschlägigen Nester festgestellt. Die Hecke eignen sich als Nistplatz für häufige Gehölzbrüter, die in den Zweigen freie Nester bauen können. Aufgrund der isolierten Lage und dem fehlenden Nahrungsangebot durch offene Strukturen wie Säume oder

Gärten ist allerdings mit einem sehr eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen. Als ubiquitäre Art wäre z.B. die Amsel möglich. Für Fledermäuse bieten sich keine Quartiermöglichkeiten, da die Fassaden und Dächer der Garage und des dahinterliegenden Schuppens vollständig geschlossen sind, sodass keine Tiere ins Innere der Gebäude gelangen können (Abb. 5). Der im Garten befindliche Schuppen ist offen und ebenfalls als Quartier ungeeignet.“ Übernahme aus Anlage 1 (S.13 f)

Abb. 5 aus Anlage 1



Für Reptilien geeignete Strukturen, wie besonnte Säume und Ruderalflächen kommen im Gebiet nicht vor, auch für sonstige geschützte Arten ist kein Habitatpotenzial vorhanden.

6. **Umweltauswirkungen**
Die Artenschutzrechtlichen Auswirkungen sind in der Anlage 1, Kap. 3 dargestellt.
7. **Offensichtlich nicht betroffene Belange**
 - Immissionsschutz
 - Soziale und kulturelle Bedürfnisse
 - Belange der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung
 - Belange der Wirtschaft

- Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes
- Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge
- Belange des Bildungswesens
- Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Sonstige Fachplanungen liegen für das Baugebiet nicht vor.

Anlage

- Umweltinformation zur Darstellung der Umweltbelange mit artenschutzrechtlicher Prüfung zur 1. Änderung Bebauungsplan „Stadtmitte-Rathaus“ in Bad Schussenried, Stand 23.11.2022 (menz Umweltplanung)

Aufgestellt: Pfullingen, den 23.11.2022

citiplan GmbH

Oliver Strobel
Stadtplaner

Diese Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zugrunde.