



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sägmühleweg“

- I) **Satzung über den Bebauungsplan „Sägmühleweg“**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sägmühleweg“**
- III) **Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 28.11.2022



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

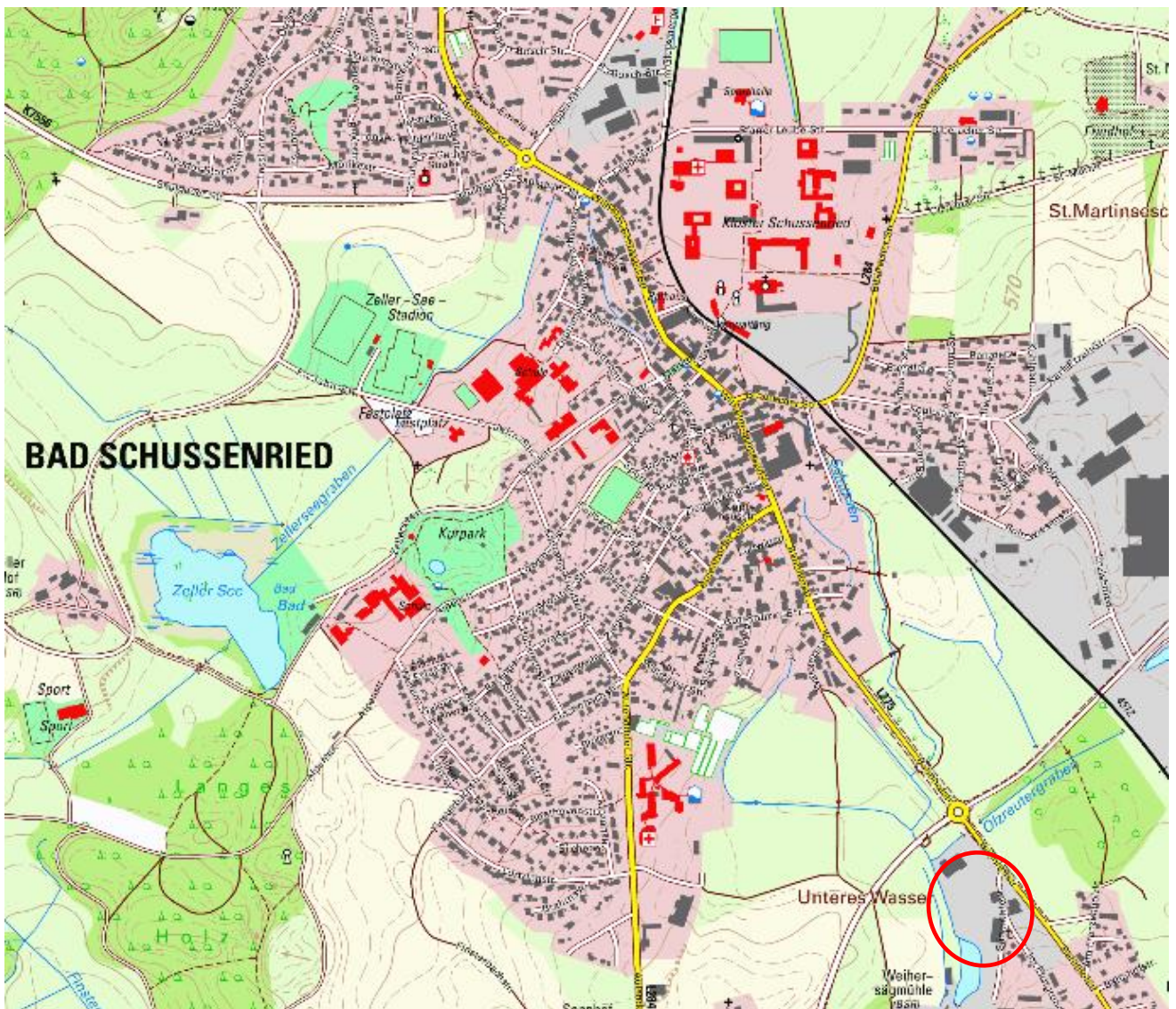
E-Mail [rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

STADT BAD SCHUSSENRIED



I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Sägmühleweg“

Fassung vom: 28.11.2022



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Schussenried in öffentlicher Sitzung am 2022 den Bebauungsplan „Sägmühleweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 28.11.2022 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan „schwarz“ gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 28.11.2022
- Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 28.11.2022

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan "Sägmühleweg" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Bad Schussenried, den

.....
Achim Deinet, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Sägmühleweg“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 2022 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Bad Schussenried, den

.....

Achim Deinet, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Sägmühleweg“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

MU

1.1.1 Urbanes Gebiet (MU) § 6a BauNVO

1.1.1.1 Zulässig im Urbanen Gebiet sind folgende Nutzungen: § 6a (2) BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe ohne innenstadtrelevante Sortimente, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das Einzelhandelkonzept der Stadt Bad Schussenried in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

1.1.1.2 Die Nutzungen nach § 6a (3) BauNVO: § 1 (6) 1 BauNVO

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 2. Tankstellen
- werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Urbanen Gebiet nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

III

1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) 3 BauNVO
§ 20 (1) BauNVO

GRZ 0,6

1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO
§ 19 (4) BauNVO

GFZ 1,2

1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl § 16 (2) 2 BauNVO /
§ 20 (2) BauNVO

GH 11,0

1.2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH gem. § 16 (2) 4 BauNVO
Planeintrag § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH darf max. 0,50 m über mittlerer angrenzender Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze betragen.

Überschreitungen der EFH sind unzulässig.
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

1.4.1 abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

a

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen ohne Längenbeschränkung zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO



1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO i.V.m. §§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Garagen, Carports und Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO,
- Lagerflächen.

1.6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Ansonsten sind Garagen und Carports mit mindestens 1,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

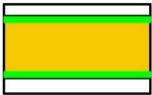
1.7 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO:

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den privaten Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt auch für Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

1.8 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

1.8.1 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

1.10 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



1.10.1 private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

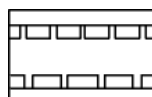
Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

In den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.



1.11 Wasserflächen § 9 (1) 16 BauGB

hier: bestehender renaturierter Bachlauf



1.12 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (GR – FR – LR) zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

LR1 - Leitungsrecht Bachverdolung

LR2 - Leitungsrecht RW-Kanal

Die exakte Lage des Leitungsrechts kann der künftigen Aufteilung des Grundstückes bzw. Situierung der künftigen Bebauung angepasst werden.

Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.

- 1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) 20 BauGB
 § 9 (1) 25 BauGB
 § 9 (1) 15 BauGB
- 1.13.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB
- 1.13.1.1 Pflanzgebot (*ohne Darstellung im Plan*) – Baumpflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Im Plangebiet ist pro Grundstück - je angefangene 500 m² Grundstücksfläche - ein standortgerechter, hochstämmiger einheimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstandort ist frei wählbar, das Nachbarschaftsrecht ist dabei zu beachten. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.



- 1.13.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig. Die vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

- 1.13.3 Verbindliche Festsetzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen § 9 (1) 20 BauGB

Zum Ersatz verlorengegangener Niststätten von Gebäudebrütern sind im näheren Umfeld des Geltungsbereichs folgende Maßnahmen erforderlich:

- Anbringen von 3 Nisthilfen für Stare,
- Anbringen von 1 Nisthilfe für Nischenbrüter,
- Anbringen von 3 Fledermausflachkästen.

Während der Bauphase ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum Schutz der Waldeidechse ein 2 m breiter Streifen zum Nachbargrundstück durch einen Schutzzaun zu sichern.

Eine regelmäßige Kontrolle des Reptilienschutzzaunes auf dessen Standsicherheit und Barrierewirkung während der Bauphase ist umzusetzen.

Es sind nur insektenfreundliche, dem Stand der Technik entsprechende, Beleuchtungsmittel zulässig.

- 1.13.4 Pflanzlisten

Baumpflanzung je 500 m² angefangene Grundstücksfläche:
 1 mittel- bis großkroniger Baum

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wild-Birne	(<i>Pyrus pyreaster</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Schwedische Mehlbeere	(<i>Sorbus intermedia</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)
Obsthochstämme in Sorten	

Im Bereich des geöffneten Wassergrabens im Elchgrund und an der Grenze zum Gewässerrandstreifen sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden:

Schwarz-Erle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Silber-Weide	(<i>Salix alba</i>)
Sand-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Wasser-Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Mandel-Weide	(<i>Salix triandra</i>)
Trauben-Kirsche	(<i>Prunus padus</i>)

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Für die Arten entlang der Gewässer sind ausschließlich gebietsheimische Herkünfte zuzulassen.

1.14 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

1.14.1 passive Schallschutzmaßnahmen

Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergibt sich nach DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Die Baugrenzen liegen maximal im Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 (2018)¹. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung, etc.), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Lüftungseinrichtungen

Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind entsprechend VDI 27192 in jeder Wohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Betroffen sind die Bereiche im Nordosten des Plangebiets (siehe Kapitel 8.1, Abbildung 5).

Im Baugenehmigungsverfahren kann gegebenenfalls von den erforderlichen Lüftungseinrichtungen abgewichen werden (lärmabgewandte Seite). Einzelnachweise im Baugenehmigungsverfahren können erforderlich werden.

Gewerbe

Aufgrund der Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm durch die Anlieferung des Getränkemarkts im Nachtzeitbereich (2200 - 600 Uhr) werden - bei Ansiedlung von nachts schutzbedürftigen Nutzungen im Südosten des Plangebiets (siehe Kapitel 8.1, Abbildung 4) - Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Insbesondere wären an der Ostseite geplanter Gebäude Immissionsorte gemäß TA Lärm zu vermeiden. Als Maßnahmen stehen neben einer geeigneten Grundrissgestaltung z.B. Festverglasungen, Laubengänge oder vorgehängte Glasfassaden zur Verfügung.

Der Nachweis über die Umsetzung entsprechender Maßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

1.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.14.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.14.2 Nutzungsschablone

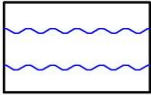
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	—

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5 – Bauweise

2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

2.1 wasserrechtliche Festsetzung § 9 (6) BauGB



Gewässerrandstreifen des Grabens im Sinne des § 29 WG i.V.m. § 38 WHG

Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen keine baulichen oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Für Bepflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

3. Hinweise

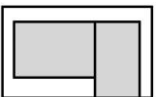
3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



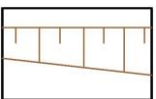
vorhandene Grundstücksgrenzen



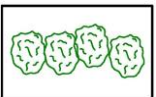
Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



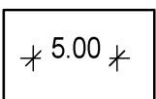
vorhandene Böschungen



vorhandene Bäume / Sträucher



vorhandene Höhenlinien in Meter über NN



Maßlinie (beispielhaft)

3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

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.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Der überplante Bereich befindet sich um Ufer der Schussen, in den Planungen inbegriffen sind Erschließungsmaßnahmen, Straßenbau, Errichtung von Geschäfts- und Wohngebäuden sowie die Verlegung des Wassergrabens Eichgrund.

Aus diesem Bereich sind bisher keine Funde überliefert, aus solchen Lagen an Flüssen kennt das Landesamt für Denkmalpflege Stuttgart jedoch Reste prähistorischer Siedlungen, außerdem ist aus der Umgebung ein mittelalterlicher Bohlenweg bekannt. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Baumaßnahmen für die Erschließung sowie beim Bau der geplanten Gebäude Bodendenkmale betroffen sind, die auch – wenn Sie derzeit noch nicht bekannt sind – durch §2 des DSchG unter Schutz stehen.

3.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Wasserversorgung

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 (ISONG) sind artesisch gespanntes Grundwasser und Gasaustritte während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sonden Einbau möglich.

Sollte eine Wasserhaltung erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Altlasten/Bodenschutz

Im Plangebiet können aufgrund der gewerblichen Vornutzung Bodenbelastungen vorhanden sein. Aus diesem Grund ist im Zuge von

Erschließungsarbeiten und Baumaßnahmen anfallendes Bodenmaterial durch einen Sachverständigen zu klassifizieren.

3.5 Niederschlagswasser

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

Drainagen sind wegen des hohen Grundwasserstandes ausgeschlossen. Sickerschächte sind ebenfalls unzulässig.

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

3.6 Höhengsystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 2016", abgekürzt „DHHN2016" (Angaben in m über Normal Null).

3.7 Hochwasser-Risikogebiete gemäß Hochwassergefahrenkarte

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsflächen nach HQ100 oder HQextrem. Das Plangebiet könnte aber dennoch von einem Extremhochwasser betroffen werden.

In Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden könnten, ist das Bauen grundsätzlich möglich. Bei Bauvorhaben sollten entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden.

Es wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

3.8 L275

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene klassifizierte Straße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen auch zukünftig nicht beteiligen kann.

3.9 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen aus der Umweltinformation sind umzusetzen. Darüber hinaus ist vor Beginn der Bauarbeiten entlang des südlichen Rand des Plangebietes ein Reptilienschutzzaun zu installieren, der das Einwandern der Waldeidechsen während der Bauarbeiten vermeidet.

3.10 Gewässerrandstreifen

In den Gewässerrandstreifen sind nach § 29 WG und § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) u.a. nachfolgende Handlungen verboten:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ausgenommen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft und soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Es ist zu beachten, dass auch Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze und befestigte Wege nicht zulässig sind. Als bauliche und sonstige Anlagen gelten auch Geländeänderungen, Befestigungen, Materiallager, Kompost- oder Abfallhaufen usw.
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

3.11 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG)

Nach § 6 und § 7 (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

3.12 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG)

Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.

Die Einzelheiten sollten mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abgestimmt werden

3.13 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)

Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und

Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Verwertungskonzept

Für das anfallende Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen / Bodenaushub größer 500m³) ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

4. Anlagen zum Bebauungsplan

4.1 Lageplan in der Fassung vom 28.11.2022

4.2 Begründung in der Fassung vom 28.11.2022

Beschluss durch den Gemeinderat

Bad Schussenried, den

.....
Achim Deinet, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Sägmühleweg“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass der Planung / Verfahren
6. Auswirkungen der Planung
 - 6.1 Ver- und Entsorgung
 - 6.2 Verkehrserschließung
 - 6.3 Artenschutz
 - 6.4 Klimaschutz
 - 6.5 Hochwasserschutz
 - 6.6 Immissionsschutz
7. Altlasten
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
9. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
10. Flächenbilanz
11. Anlagen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,80 ha, mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 589/1, 589/4 und 589/3.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Flurstück Nr. 589/14,
Im Osten durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 589/4 und 589/3, sowie durch den Sägmühleweg, Flurstück Nr. 589/6,
Im Süden durch das Flurstück Nr. 589/7 (Weiher) und durch den Sägmühleweg, Flurstück Nr. 589/5,
Im Westen durch das Flurstück Nr. 173/1.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich von Bad Schussenried, südlich eines bestehenden Supermarktes, westlich in 2. Reihe entlang der L275 (Bahnhofstraße). Der Planbereich war bebaut, mittlerweile sind alle Gebäude abgebrochen worden. Westlich und südlich angrenzend liegt ein privater Weiher mit umgebender Bepflanzung.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Die Grundstücke im Plangebiet sind im Privatbesitz.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)



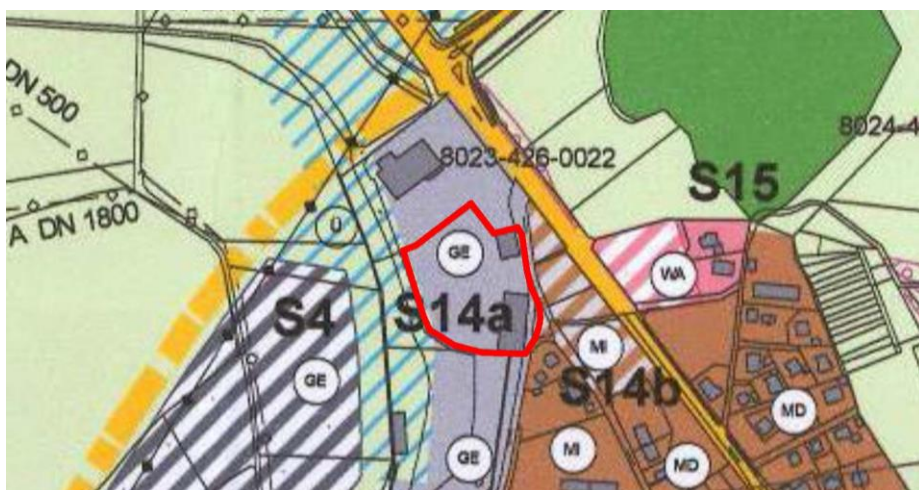
Bestandsfoto 2020

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt in Bereichen, die noch vor Kurzem mit Gebäuden überbaut waren, daher befindet sich der Planbereich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Schussenried stellt innerhalb des Plangebietes für den bisher bebauten Bereich „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die vorgesehene Planung entwickelt sich somit aus dem FNP.



Ausschnitt Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

5. ANLASS DER PLANUNG / VERFAHREN

Das südlich des Plangebietes ansässige Unternehmen – Franz Walser Holzbau – als Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet beabsichtigt, den Planbereich neu zu bebauen. Hier sollen Flächen für gewerbliche Nutzungen und Wohngebäude realisiert werden.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieser Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, **für die Nachverdichtung** oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Planbereich stellt derzeit eine gewerbliche Brachfläche dar. Für die geplante Nachverdichtung ist somit § 13a BauGB anwendbar.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes - sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenfalls sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Im Zusammenhang mit den geplanten Erweiterungsmöglichkeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten. Vorhandene Bestandsvegetation soll erhalten werden.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt durch eine artenschutzrechtliche Begutachtung.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 26.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sägmühleweg“ beschlossen.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.

Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt wie im Bestand über die vorhandene Kanalisation.

Im Plangebiet ist eine Versorgung mit Erdwärme vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

6.2 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt in Form einer Stichstraße mit Wendeanlage vom Sägmühleweg aus. Bauliche Maßnahmen im Bereich der bestehenden Erschließungsstraße sind derzeit nicht angedacht.

6.3 Artenschutz

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtliche Begutachtung**, Büro Menz - Umweltplanung, Tübingen vom 28.09.2021)

Auswirkungen auf Arten und Lebensräume im Sinne des Umweltschadengesetzes
Lebensräume der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie und des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sowie Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt. Schädigungen von Arten im Sinne des Umweltschadengesetzes werden bereits im Zusammenhang mit dem Artenschutz vermieden.

Sonstige Umweltauswirkungen

Die geplante Bebauung führt zu einer Versiegelung von Böden und somit zum Verlust von Bodenfunktionen. Es ist davon auszugehen, dass die Funktionserfüllung bei dem anthropogen veränderten Boden bereits vermindert ist. Die mögliche Bebauung findet auf einer bereits stark versiegelten und verdichteten Fläche statt, sodass keine negativen Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt zu erwarten sind.

Die bioklimatische Situation wird nicht negativ verändert. Vor dem Hintergrund der Klimaveränderungen ist allerdings mit zunehmender sommerlicher Wärmebelastung zu rechnen.

Mögliche Auswirkungen durch Lärm sind in einem separaten Gutachten beschrieben.

Der Vorhabenbereich ist insgesamt nur von Westen her einsehbar. Durch die bereits bestehende Bebauung ist die Ansicht von dieser Seite aus geprägt. Die vorgesehene Bebauung wird das Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

Naturschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte oder von Konflikten mit geschützten Landschaftsbestandteilen. Sie sind erforderlich, um einen rechtskräftigen Bebauungsplan ohne Ausnahmen oder Befreiungen von naturschutzrechtlichen Vorgaben zu erhalten.

Zum Ersatz verloren gegangener Niststätten von Gebäudebrütern sind im näheren Umfeld des Geltungsbereichs 3 Nisthilfen für Stare und eine Nisthilfe für Nischenbrüter anzubringen. Es sind außerdem drei Fledermausflachkästen im Umfeld des Geltungsbereichs anzubringen.

Weitere Maßnahmen

Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen der Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung aller Belange.

Während des Baus ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum Schutz der Waldeidechse ein 2 m breiter Streifen zum Nachbargrundstück durch einen Schutzzaun zu sichern.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Vor dem Hintergrund des Klimawandels sollte das Niederschlagswasser vorzugsweise im Gewässerrandstreifen zum Sägmühleweiher und zum Wassergraben Elchgrund zur Versickerung gebracht werden. Eine weitere Rückhaltung ist durch die Begrünung der Dachflächen vorzusehen.

Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastungen und zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild sollte bei der Gestaltung der Gärten und des Straßenraumes auf eine gute Durchgrünung mit mittel- und großkronigen Bäumen geachtet werden. Hierfür ist im Bebauungsplan die Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Baumes je angefangene 500 m² Baugrundstück festzusetzen.

6.4 Klimaschutz

Bei den im Plangebiet befindlichen Flächen handelt es sich um Bestandsgrundstücke, die nahezu vollständig bebaut waren. Die vorhandenen Gebäude sind mittlerweile alle abgebrochen worden. Lediglich diese ehemals bebauten Flächen sollen neu bebaut werden.

Durch die geplanten Neubebauungen innerhalb des Plangebietes werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Ortsklima leisten, von der Planung nicht betroffen.

6.5 Hochwasserschutz



Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsflächen nach HQ100 oder HQextrem.

6.6 Immissionsschutz

(siehe Anlage: **Schalltechnische Untersuchung**, Büro Heine + Jud, Stuttgart vom 27.07.2021)

Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sägmühleweg“ in Bad Schussenried kann wie folgt zusammengefasst werden:

Gewerbe

- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation im Plangebiet wurden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.
- Die Beurteilungspegel betragen im Bereich der Baufenster bis 60 dB(A) tags und bis 48 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags eingehalten, nachts wird der zulässige Immissionsrichtwert für Mischgebiete an den Baufenstern im Südosten des Plangebiets bis rund 3 dB überschritten. Gegenüber den im Südosten des Plangebiets auftretenden Schall-immissionen durch den Getränkemarkt sind Schallschutzmaßnahmen (Vermeidung von Immissionsorten gemäß TA Lärm, z.B. durch Festverglasung o.ä., alternativ Verzicht auf Nutzungen, die nachts schutzbedürftig sind) erforderlich.
- Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

Straßenverkehr

- Zur Beurteilung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr werden die Orientierungswerte der DIN 180051,2 herangezogen.
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden tags eingehalten und nachts bis rund 2 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden tags und nachts eingehalten.
- Gegenüber den Schallimmissionen durch den Straßenverkehr sind Schallschutzmaßnahmen (siehe Kapitel 8) erforderlich.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird maximal der Lärmpegelbereich IV erreicht.

Gesamtlärbetrachtung

Die Betrachtung des Gesamtlärms (Überlagerung der Schallimmissionen durch Gewerbebetriebe und den Straßenverkehr) führt zu Beurteilungspegeln bis 62 dB(A) tags und bis 53 dB(A) nachts. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden nicht überschritten.

Stellungnahme vom 16.11.2021

Die Änderungen von einem **MI** in ein **MU** haben wir eingearbeitet. Hinsichtlich der Festsetzungen gibt es keine Änderungen.

7. **ATLASTEN**

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8. **BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein **Urbanes Gebiet** (MU) gem. § 6a BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen im Urbanen Gebiet – Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - soll den umgebenden Nutzungen in der Stadtmitte von Bad Schussenried Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind.

Der Charakter des Urbanen Gebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche bei baulichen Anlagen im Urbanen Gebiet bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Insgesamt soll hierdurch der umgebenden Bebauung Rechnung getragen werden. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den geplanten Straßenhöhen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Mischgebiet wird in Anbetracht möglicher großvolumiger Baukörper die Gebäudelänge nicht eingeschränkt und somit eine „**abweichende Bauweise**“ festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Außerhalb der **überbaubaren Grundstücksflächen** sind Zufahrten und Wege, Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO und Lagerflächen zulässig.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ist auf dem gesamten Grundstück möglich. Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht, der als weiterer Stellplatz angerechnet werden kann.

Flächen für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sowie ebenfalls Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sind in den privaten Grundstücken zu dulden. Dies ist erforderlich, da die Lage künftiger Versorgungsanlagen (z.B. Umspannstation) zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt werden kann.

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt in Form einer Stichstraße mit Wendeanlage vom Sägmühlweg aus. Bauliche Maßnahmen im Bereich der bestehenden Erschließungsstraße sind derzeit nicht angedacht.

Die geplante Erschließungsstraße wird als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt.

Versorgungsanlagen, -leitungen

Neue Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

Festsetzungen zur Grünordnung

Der verdolte **Bachlauf** im Bereich des Plangebietes wird verlegt und östlich, entlang des Plangebietsrandes oberirdisch geführt.

Die vorhandenen Wasserflächen des Weihers sollen erhalten werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Oberflächenwasserableitung erforderliche Leitungstrassen werden über ein Leitungsrecht gesichert, dies gilt ebenso für die Verdolung des offen geführten Grabens im Bereich der Erschließungsstraße.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung auszuführen und zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme

Der wasserrechtlich erforderliche **Gewässerrandstreifen** entlang des neu oberirdisch verlegten Bachlaufes innerhalb des Plangebietes wird nachrichtlich übernommen.

9. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 26.09.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sägmühleweg“ gefasst.

Am 17.12.2020 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchzuführen.

Vom 08.02.2021 bis 12.03.2021 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 17.03.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Sägmühleweg“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 31.03.2022 lag der Bebauungsplan „Sägmühleweg“ vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

10. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Urbanes Gebiet (MU)	6.710 m ²
bei GRZ 0,6 = <i>Nettobaufläche</i>	4.026 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	1.040 m ²
<u>Bachrenaturierung</u>	<u>350 m²</u>
Gesamtfläche:	8.100 m ²

11. ANLAGEN

- **Artenschutzrechtliche Begutachtung**, Büro Menz - Umweltplanung, Tübingen vom 28.09.2021
- **Schalltechnische Untersuchung**, Büro Heine + Jud, Stuttgart vom 27.07.2021

Beschluss durch den Gemeinderat

Bad Schussenried, den

.....
Achim Deinet, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 28.11.2022

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

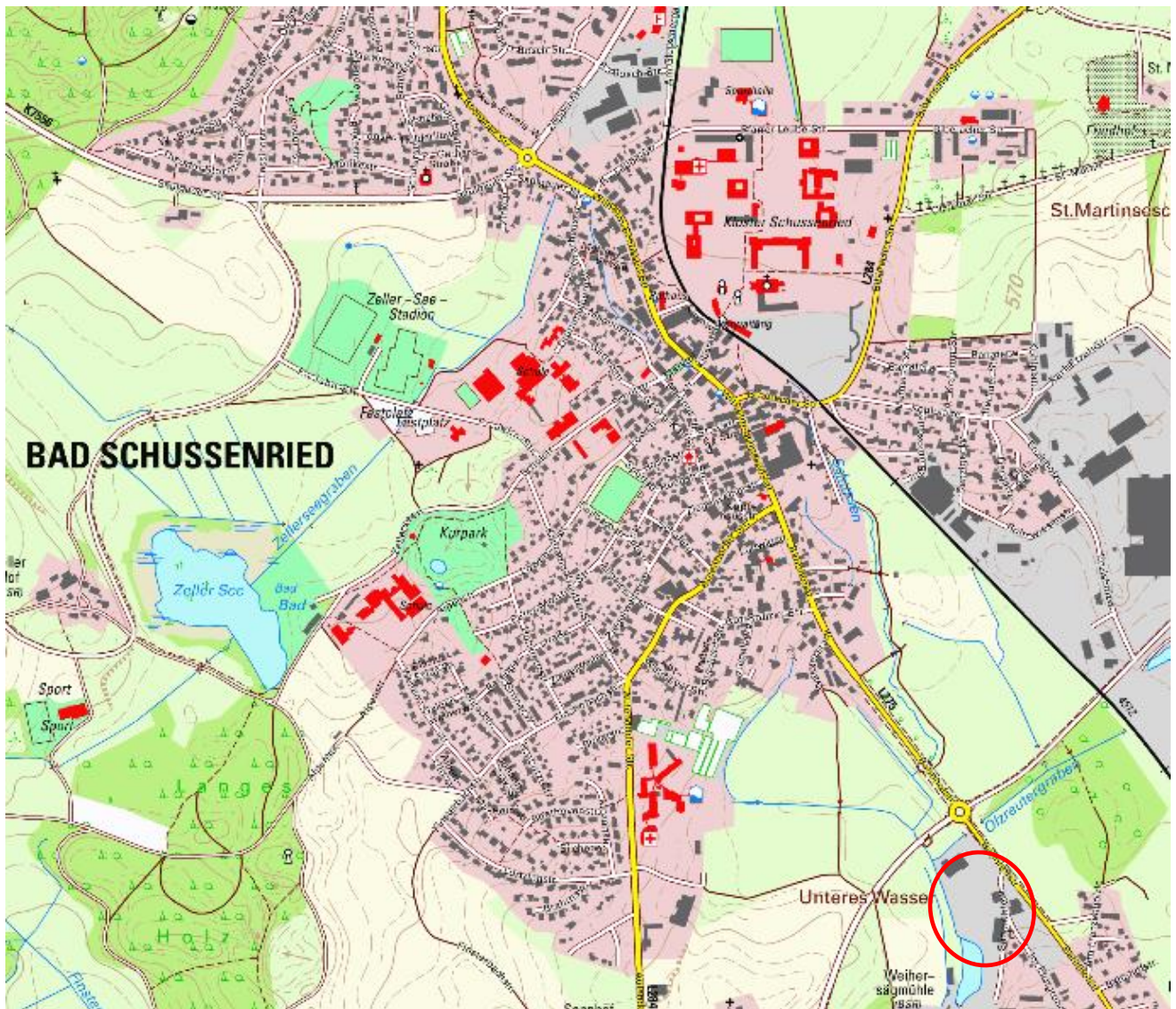
.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

STADT BAD SCHUSSENRIED



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sägmühleweg“

Fassung vom: 28.11.2022



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Schussenried in öffentlicher Sitzung am 2022 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sägmühleweg“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Sägmühleweg“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan „schwarz“ gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sägmühleweg“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 28.11.2022
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 28.11.2022

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sägmühleweg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Bad Schussenried, den

.....
Achim Deinet, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sägmühleweg“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 2022 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Bad Schussenried, den

.....
Achim Deinet, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Sägmühleweg“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien: Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

1.2 Dachform / Dachgestaltung

§ 74 (1) 1 LBO

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 38° zulässig.

Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° Dachneigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

§ 74 (1) 3 LBO

Im **Urbanen Gebiet** sind innerhalb der Baugrundstücke für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Lagerflächen und gewerblichen Zufahrtsflächen als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gem. Pflanzlisten zu bepflanzen.

Ein Ziel der Stadt Bad Schussenried ist der Schutz von Arten, insbesondere der Bienen und Insekten im Allgemeinen. Um dieses Ziel zu unterstützen verpflichtet sich der Maßnahmenträger, die nicht für Gebäude oder Zufahrten, Wege und Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücke gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die

Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

1.4 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 1,80 m nicht überschreiten. Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-/Ausfahrten sind zu vermeiden.

Einfriedungen, die nicht entlang öffentlicher Verkehrsflächen liegen

Nicht zulässig sind Einfriedungen mit Gabionen über 50 cm Höhe und exotische Gehölze wie Thuja, Zypressen u.a. Zulässig sind hierfür nur heimische Pflanzen aus der Pflanzliste im Bebauungsplan.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet werden.

1.5 Werbeanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

Beleuchtung von Werbeanlagen in dem Baugebiet:

Zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen in den Abend- und Nachtstunden sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- Die Verwendung von Skybeamern, Blinklichtern und laufenden Schriftbändern ist unzulässig.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen (z.B. Leuchtreklame) sind unzulässig.
- Die Beleuchtung eines Hinweisschildes an der Zufahrt zum Grundstück ist ausnahmsweise zulässig.

1.6 Standplätze für Abfallbehälter

§ 74 (1) 1 LBO

Die Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

1.7 Stellplatznachweis

§ 74 (2) 2 LBO

Bei Wohngebäuden beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit (WE):

bei WE \leq 70 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
bei WE $>$ 70 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze

Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze sind 0,5 Werte beim Ergebnis aufzurunden.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.11.2022

2.2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.11.2022

Beschluss durch den Gemeinderat

Bad Schussenried, den

.....
Achim Deinet, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Sägmühleweg“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,80 ha, mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 589/1, 589/4 und 589/3.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Flurstück Nr. 589/14,
Im Osten durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 589/4 und 589/3, sowie durch den Sägmühleweg, Flurstück Nr. 589/6,
Im Süden durch das Flurstück Nr. 589/7 (Weiher) und durch den Sägmühleweg, Flurstück Nr. 589/5,
Im Westen durch das Flurstück Nr. 173/1.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich von Bad Schussenried, südlich eines bestehenden Supermarktes, westlich in 2. Reihe entlang der L275 (Bahnhofstraße). Der Planbereich war bebaut, mittlerweile sind alle Gebäude abgebrochen worden. Westlich und südlich angrenzend liegt ein privater Weiher mit umgebender Bepflanzung.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Die Grundstücke im Plangebiet sind im Privatbesitz.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)



Bestandsfoto 2020

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt in Bereichen, die noch vor Kurzem mit Gebäuden überbaut waren, daher befindet sich der Planbereich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung, Werbeanlagen** sowie zu **Einfriedungen allgemein** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen Flachdächer und geneigte Dächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Bad Schussenried. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben bei Gewerbebauten und verdichteter Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau).

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten

Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem

Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Höhen der zulässigen **Einfriedungen** an Verkehrsflächen und zu **Abfallbehältern** sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu.

Allgemeine Gründe:

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Stadt Bad Schussenried in der Region Donau-Iller, im Landkreis Biberach zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Stadt ist recht unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Bad Schussenried deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte speziell im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauungen i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Gründe des Verkehrs:

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Die Gestaltung des Verkehrsraums soll den Kfz-Verkehr beruhigen. Für Kinder soll eine Umgebung mit mehr Sicherheit geschaffen werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn parkende Fahrzeuge weitgehend aus dem öffentlichen Verkehrsraum reduziert werden.

Gründe des Städtebaus:

Die durch die LBO festgesetzte Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je Wohnung liegt weit unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfes, so dass der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen sich noch weiter verstärken würde. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für **Wohnungen** soll dieser Entwicklung entgegengewirkt werden.

Die Erhöhung der Stellplatzzahl führt ebenfalls dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

Aus den genannten Gründen ist eine Erhöhung der Stellplatzzahl für Wohngebäude auf 1 – 1,5 Stellplätze je Wohnung erforderlich.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 26.09.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sägmühleweg“ gefasst.

Am 17.12.2020 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchzuführen.

Vom 08.02.2021 bis 12.03.2021 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 17.03.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Sägmühleweg“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 31.03.2022 lag der Bebauungsplan „Sägmühleweg“ vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Beschluss durch den Gemeinderat

Bad Schussenried, den

.....
Achim Deinet, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 28.11.2022

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Sägmühleweg“

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | am | 26.09.2019 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB | am | 29.01.2021 |
| 3. Billigung des Entwurfes durch den Gemeinderat und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden | am | 17.12.2020 |
| 4. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB | am | 29.01.2021 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB | vom
bis | 08.02.2021
12.03.2021 |
| 6. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 17.03.2022 |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | 31.03.2022 |
| 8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 25.11.2021 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom
bis | 11.04.2022
13.05.2022 |
| 9. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | |

Bad Schussenried, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründungen stimmt mit den Satzungsbeschlüssen vom 2022 überein.

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Bad Schussenried, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am

Bad Schussenried, den

.....
(BÜRGERMEISTER)