

Erläuterung und Begründung des

## **Bebauungsplanes ‚Zum Schussenursprung‘ in Bad Schussenried**

---

1. ALLGEMEINES
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
6. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANAUFSSTELLUNG
7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
9. ERSCHLIESSUNG
10. BAULICHE NUTZUNG
11. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
12. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
13. GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN
14. AUSWIRKUNGEN
15. UMWELTSCHUTZ; EINGRIFFE IN DIE NATUR UND LANDSCHAFT MIT AUSGLEICHSBILANZ
16. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
17. PLANDATEN
18. KOSTENSCHÄTZUNG

- |   |  |
|---|--|
| 1. ALLGEMEINES                          | Die abgegrenzte Fläche des Bebauungsplanes ‚Zum Schussenursprung‘ ist vollständig unbebaut. Im Flächennutzungsplan ist derzeit für den Planungsbereich keine (Wohn-)Bebauung dargestellt. Bei Genehmigung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan anzupassen.  |
| 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH           | Der Bebauungsplan ‚Zum Schussenursprung‘ ist gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil mit seinem Geltungsbereich wie folgt abgegrenzt:<br>Im Norden durch den Wirtschaftsweg/Fußweg in Richtung Schussenursprung; im Osten durch Wiesen-, Weiden-, Ackerflächen; im Süden durch Grün- und Waldflächen; im Westen durch die bestehende Wohnbebauung des Ortsteils Roppertsweiler.   |
| 3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION | Der Planungsbereich liegt am nördlichen Stadtrand von Bad Schussenried. Die unmittelbar südwestlich angrenzende, gleichmäßig gewachsene Wohnbebauung ist im Bebauungsplan als Reines Wohngebiet ausgewiesen.   |
| 4. BESTEHENDE RECHTS- VERHÄLTNISSE      | Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung.  |
| 5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN | Für den Planungsbereich gibt es keinen fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der die festgelegte Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet ausweist. Der Flächennutzungsplan ist daher fortzuschreiben.  |
| 6. NOTWENDIGKEIT DER B-PLAN AUFSTELLUNG | In der Kernstadt Bad Schussenried besteht dringender Bedarf an Wohnbaufläche. Mit der Inanspruchnahme der ausgewiesenen Flächen wird unter städtebaulicher Berücksichtigung der gewachsenen Bestandsbebauung des Ortsteils Roppertsweiler diesem Zustand entgegengewirkt.  |
| 7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG         | Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung des nördlichen Ortsteils Roppertsweiler in einem Teilabschnitt in östliche Richtung weitergeführt.<br>Hinsichtlich der Art der Bebauung wird die Fortführung des Planungsgebietes als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um die Möglichkeit der Ansiedlung von nicht-lärmbringendem Gewerbe (z.B. Planungs-/Vertriebsbüro) zu bieten.<br>Im Hinblick auf Baumassen und Bebauungsstruktur wird hinsichtlich der Maßstäblichkeit und Gebäudestruktur die vorhandene Bebauungsstruktur des bestehenden Baugebietes weitergeführt. Die vorhandenen Erschließungsstraßen können für die zukünftige Gesamterschließung des Planungsbereiches genutzt werden. Zusätzliche Erschließungswege/-straßen sind nicht notwendig. |

Mit der Ausweisung von 2-geschossigen Baukörpern wird in angepasster, städtebaulicher Form die vorhandene Umgebungsbebauung weitergeführt.

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| 8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE              | Der unbebaute Planungsbereich ist nicht im städtischen Besitz, sondern gänzlich in privatem Eigentum.   |
| 9. ERSCHLIESSUNG                      | Der gesamte Planungsbereich ist bislang nicht bis an die ausgewiesenen Flurstücke erschlossen. Die öffentliche Erschließung endet im Bereich der vorhandenen Erschließungstrassen ‚Zum Schussenursprung‘, ‚Fichtenweg‘ und ‚Eschenweg‘ mit der angrenzenden, vorhandenen Wohnbebauung. Bei Bebauung der ausgewiesenen Flurstücke des Planungsbereiches ist die Erschließung bzw. sind die Erschließungskosten vom jeweiligen Eigentümer zu erbringen. Die öffentliche Zufahrt zu den im Planungsbereich ausgewiesenen Flurstücken kann über die vorgenannten bestehenden Straßen erfolgen. Die Befahrbarkeit durch den Winterdienst ist sichergestellt.     |
| 10. BAULICHE NUTZUNG                  | <p>Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet trägt der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung; der Flächennutzungsplan ist jedoch entsprechend fortzuschreiben.</p> <p>Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche, Baugrenzen und die maximale Wand- und Gebäudehöhe.</p> <p>Die Beschränkung auf max. 2 Nutzungs-/Wohneinheiten pro Gebäude wird mit der vorhandenen Nutzungsstruktur des alten Geltungsbereiches begründet.</p>   |
| 11. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN             | <p>Für den gesamten Planungsbereich wurde parallel zum Entwurf des Bebauungsplanes ein Umweltbericht erstellt und ist Bestandteil des B-Plan-Genehmigungsverfahrens. Dieser beinhaltet neben einer Bestandsaufnahme auch einen Maßnahmenplan für Vegetationsstrukturen, Siedlungs- und Infrastrukturflächen.</p> <p>Die im Umweltbericht und Maßnahmenplan deklarierten Ausgleichsmaßnahmen bei Bebauung der im Planungsbereich liegenden Flurstücke, sind durch den Eigentümer bei einer beabsichtigten Bebauung seines Flurstückes zwingend auszuführen und nachzuweisen und wichtiger Bestandteil des Grünbereiches innerhalb des Planungsbereiches.</p> |
| 12. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN | Das Schmutzwasser ist im Rahmen der Erschließungstrassen ‚Zum Schussenursprung‘, ‚Fichtenweg‘ und ‚Eschenweg‘ und den angrenzenden, vorhandenen bebauten Flächen kanaltechnisch erfasst und wird in die Kläranlage der Stadt Bad Schussenried unter Verwendung des vorhandenen Kanals eingeleitet. Die Verlängerung des Kanalanschlusses ist bei Bebauung eines im Planungsbereich befindlichen Grundstückes vom jeweiligen Eigentümer auf eigene Kosten her- und sicherzustellen. Untergeschosse im Planungsbereich,   |



die unterhalb der Rückstauenebene liegen bzw. deren Entwässerungspunkte sich unterhalb des öffentlichen Kanalanschlusses befinden, sind über Hebeanlage mit Rückstausicherung zu entwässern.

Im Planungsbereich ist das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser der neuen Gebäude oder Bauteile auf den privaten Flurstücken in einer Kombination aus Retentionszisterne mit Ableitung über einen gedrosselten Überlauf in das Mischsystem des öffentlichen Kanalsystems abzuleiten. Hierdurch kann eine weitere Belastung des öffentlichen Kanalnetzes mit anfallendem Regenwasservolumen vermieden werden.

Der Planungsbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität versorgt; die weitere Erschließung dieser Medien ist bei Bebauung der im Planungsbereich ausgewiesenen Flurstücke durch den jeweiligen Eigentümer auf eigene Kosten her- und sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

#### 13. 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 begründet und festgesetzt.

#### 14. AUSWIRKUNGEN

Bei der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und im Zusammenspiel mit den Ergebnissen des Umweltberichtes und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind keine Störungen oder Nutzungskonflikte zu befürchten.

#### 15. UMWELTSCHUTZ; EINGRIFFE IN DIE NATUR UND LANDSCHAFT MIT AUSGLEICHSBILANZ

Es wird auf den detaillierten Bericht des beauftragten Fachplanungsbüros Kimmich+Löhle Freiraumplanung verwiesen. Die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind bei Bebauung der Flurstücke im Planungsbereich zwingend auszuführen.

Für den Umweltbericht zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die geplante Bebauung als Abrundung des Ortsrandes von Roppertsweiler zu betrachten ist. Eine abschließende Ortsrandeingrünung fügt das Planungsgebiet in die umgebende freie Landschaft ein und stellt eine Verbindung zu den bereits vorhandenen Grünstrukturen her.

#### 16. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE

Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange wurden angehört. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte sind bereits im Verlauf des Verfahrens bisher eingearbeitet worden.

#### 17. PLANDATEN

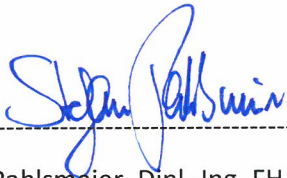
Das Verfahrensgebiet bzw. Planungsbereich umfasst ca. 0,3 ha.

## 18. KOSTEN

Die Planungsfläche befindet sich in privatem Besitz. Die anfallenden Kosten für das Genehmigungsverfahren der Erweiterung des Bebauungsplanes Schussenursprung wird vom Eigentümer des Flurstückes Nr. 35 getragen; die anfallenden Kosten bei einer notwendigen Erschließung der Flurstücke im Planungsbereich durch den jeweiligen Eigentümer.

### Aufgestellt, der Entwurfsverfasser:

Bad Schussenried, den 04.12.2012



S. Pahlsmeier, Dipl.-Ing. FH

Welfenstraße 15; 88427 Bad Schussenried

### Im Auftrag für den Bauherrn:

Bad Schussenried, den 04.12.2012



Hiwo-Systembau GmbH, vertr. d. Herrn Ralf Laubheimer

Grimmenstein 8/1; 88364 Wolfegg/Allgäu

### Anerkannt:

Bad Schussenried, den 04.12.2012



Herr Bürgermeister A. Deinet

Stadt Bad Schussenried