
Begründung

Entwurf

Bebauungsplan „Bad Buchauer Straße“

Gemeinde Moosburg

Landkreis Biberach

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Angrenzende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltinformationen
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Landwirtschaft
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Erschließung
 - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 Müllentsorgung
 - 9.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 9.6 Bodenordnung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.3 Bauweise
 - 10.4 Garagen und Stellplätze
 - 10.5 Nebenanlagen
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 11.2 Einfriedungen
 - 11.3 Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 11.4 Niederspannungsfreileitungen
 - 11.5 Ordnungswidrigkeiten
12. Flächenbilanz

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Moosburg liegt im Landkreis Biberach. Die Einwohnerzahl beträgt 209 Einwohner (Stand 3. Quartal 2018, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Moosburg.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger möchte die bestehenden Gebäude auf dem Flurstück Nr. 4 abbrechen. Auf dem freiwerdenden Grundstück sollen insgesamt drei neue Wohnbaugrundstücke entstehen. Die Erschließung erfolgt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mittels privater Erschließungsstraße. Für die Baufreimachung hat der Vorhabenträger einen positiven Förderbescheid aus dem Entwicklungsprogramm ländlicher Raum erhalten. Auf den drei Grundstücken sollen Einzel- und Doppelhäuser möglich sein.

Die Flurstücke Nr. 2 und 4 sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig ist wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

3. Verfahren

Seit Mai 2017 besteht nach § 13 b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 760 m² überbaubarer Grundfläche um eine relativ kleine Fläche.

Für diese Flächen gilt das Verfahren nach § 13 a BauGB. Somit ist formal kein Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig. Eine Ermittlung der umweltrelevanten Belange wurde durchgeführt. Artenschutzrechtliche Festsetzungen daraus, sind in den Schriftlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Moosburg dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

4.2 Regionalplan

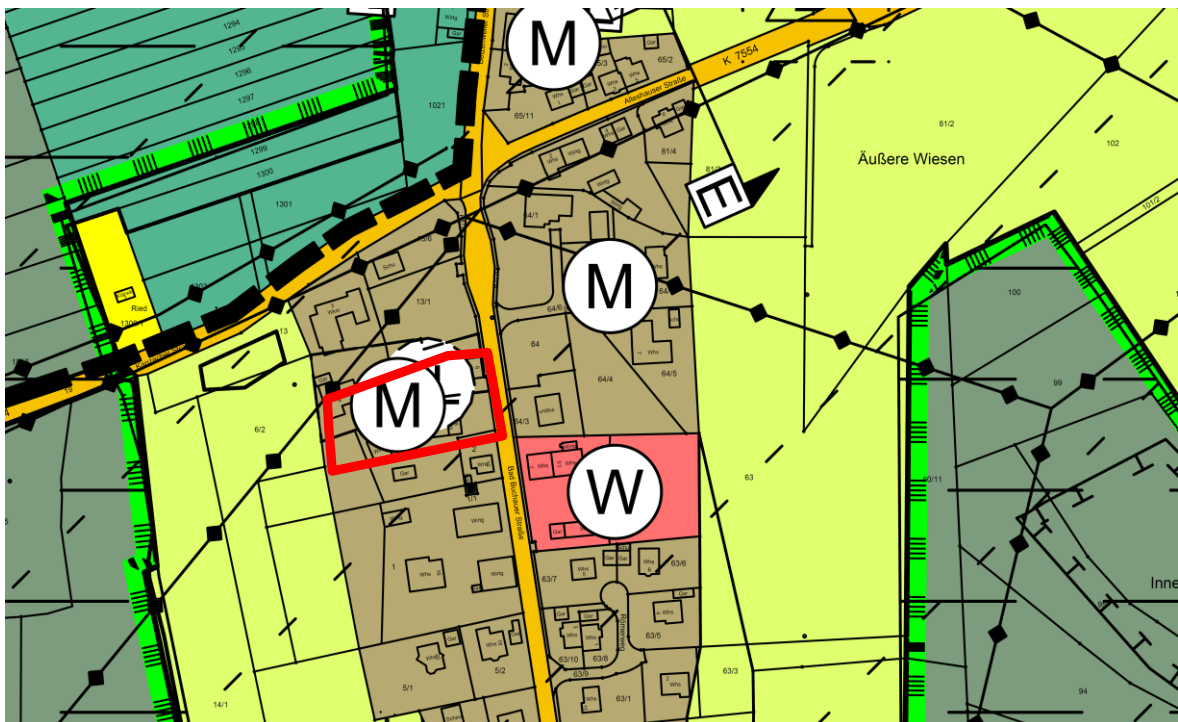
Der Regionalplan Donau-Iller 1987 macht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussage die einer Entwicklung widerspricht.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Bad Buchau (rechtswirksam seit 08.04.2017).

Die Flurstücke Nr. 2 und 4 sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig ist wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.



Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Bad Buchau zuletzt genehmigt am 30.03.2017

5.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erstellt. Darin sind keine Darstellungen enthalten die der geplanten Entwicklung widersprechen.

5.3 Angrenzende Bebauungspläne

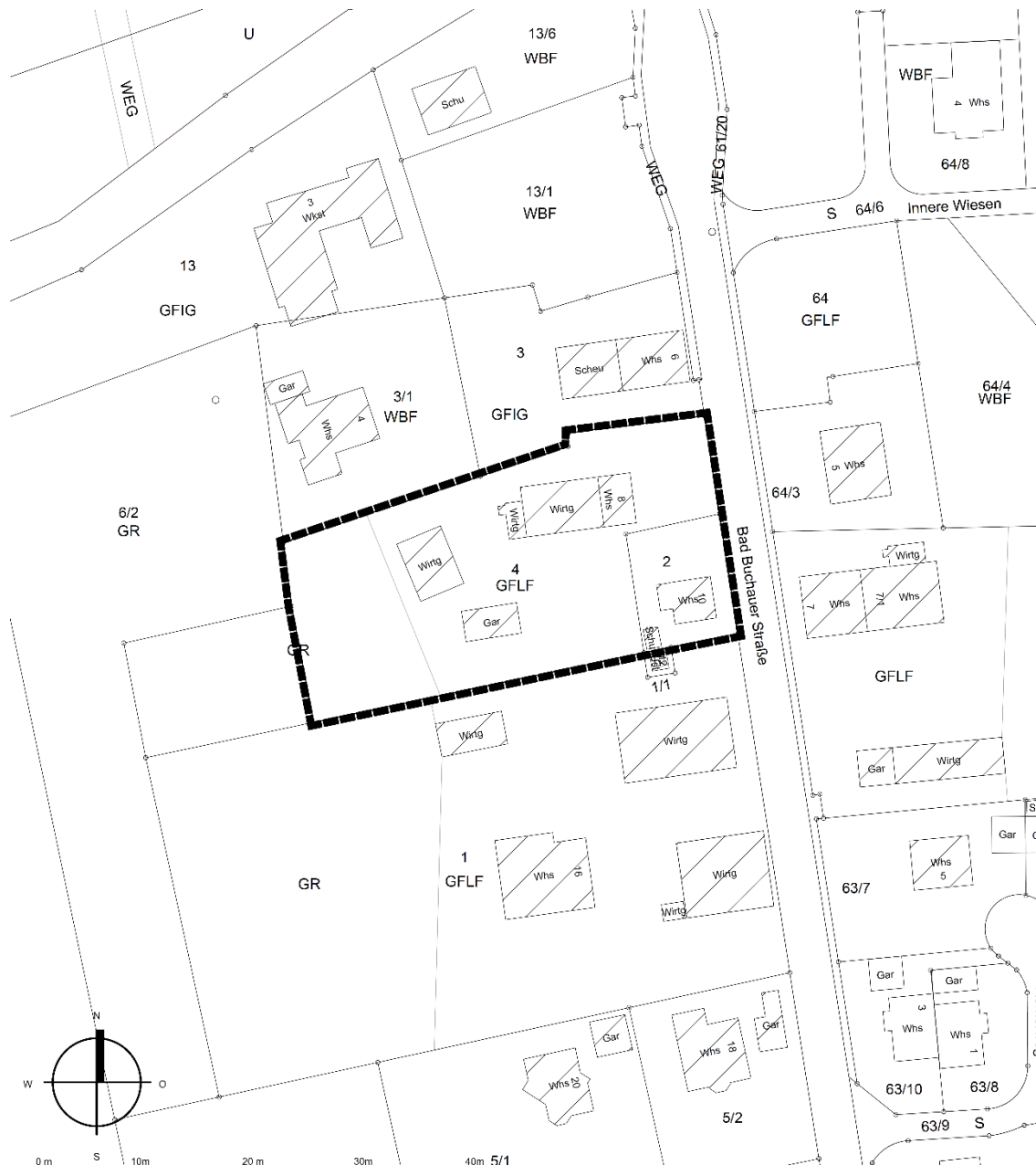
Südlich und nördlich grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung. Für diese Bereiche gibt es keinen Bebauungsplan. Sie wurden bisher nach § 34 BauGB beurteilt.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Fläche des Bebauungsplanes in dieser Abgrenzung beträgt ca. 0,30 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten von Moosburg. Der Bebauungsplan schließt östlich an die Bad Buchauer Straße an.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Gegenwärtig stehen auf der Flurstück 4 insgesamt noch drei Gebäude. Es ist beabsichtigt diese abzubauen. Die Restfläche wird derzeit als Wiesenfläche genutzt. Das Gelände ist annähernd eben.

7. Umweltverträglichkeit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Daher wird im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Es liegen keine begründeten Verdachtsmomente vor, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatschG betroffen sind, da es sich bei der Änderung lediglich um eine geringfügige 0,20 ha Ausweisung von Wohnbaufläche handelt.

7.1 Umweltinformationen

Aus der Zusammenfassung der Umweltinformationen vom 13.06.2019, die eine Anlage zur Begründung darstellt wird folgendes zitiert:

„Prognose der Umweltauswirkungen

Durch den geplanten Bebauungsplan wird eine zusätzliche Bebauung ermöglicht.

Dadurch wird sich der Versiegelungsgrad zwangsläufig erhöhen. Bei Niederschlagsereignissen tritt aufgrund der neuen Versiegelungen eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses ein.

Erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Luft- oder Lärmbelastungen sind nicht zu erwarten.

Die bioklimatische Situation wird durch die geplante Bebauung nicht negativ verändert.

Vor dem Hintergrund der globalen Klimaveränderungen ist allerdings mit zunehmender sommerlicher Wärmebelastung zu rechnen. Dieser Effekt wird sich innerhalb baulicher Strukturen stärker auswirken und sollte in der Planung berücksichtigt werden.

Die neuen Baukörper führen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Zur Minderung der Beeinträchtigungen sind Durchgrünungsmaßnahmen erforderlich.

Maßnahmen

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² nicht überbau-bare Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

Zur gestalterischen Einbindung entlang der Bad Buchauer Straße ist ein ortsbildprägender Einzelbaum festzusetzen.

Die Artenauswahl der Bäume berücksichtigt die ungünstigen Standortverhältnisse als Straßenbaum und zunehmende Belastungen in Folge des Klimawandels.

Zur Minderung von Funktionsverlusten des Bodens sind für Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.“

7.2 Artenschutz

Aus der Zusammenfassung der Umweltinformationen vom 13.06.2019, die eine Anlage zur Begründung darstellt wird folgendes zitiert:

“Die leerstehenden Gebäude sollen für die Neuentwicklung des Gebiets abgebrochen werden, langfristig ist dies auch für das noch bewohnte Gebäude Nr. 10 geplant. Dadurch entfallen alle Lebensstätten für die gebäudenutzenden Brutvogelarten Hausperrling (RL V), Mehlschwalbe (RL V) und Rauchschnalbe (RL 3).

Um einen Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen besonders geschützter Tierarten) zu vermeiden, müssen die Abbrucharbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit also von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Durch den Abbruch entfallen die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der genannten Vogelarten. Um deren Funktion zu erhalten sind vorgezogenen funktionserhaltende Maßnahmen vor Abbruch der Gebäude durchzuführen. Für den Hausperrling sind in unmittelbarer Nähe zu den Abbruchgebäuden an den benachbarten Gebäuden insgesamt 3 Sperrlingskoloniekästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Kästen müssen beschattet sein. Für die Mehlschwalbe sind ebenfalls 3 künstliche Nisthilfen (Doppelkästen) in räumlicher Nähe zu den Abbruchgebäuden an der Außenfassade von höheren Gebäuden unter dem Dachvorsprung anzubringen (Beschattung). Gut geeignet ist hierfür die Fassade des Gebäudes Nr. 6, sofern keine Gehölze davor stehen. Für die Rauchschwalbe sind ebenfalls künstliche Nisthilfen (3 Doppelnester) in offenen Scheunen oder Stallungen anzubringen. Es muss gewährleistet sein, dass diese Gebäude während der Vogelbrutzeit über frei anfliegbare eigene Öffnungen oder offenstehende Türen und Fenster für die Vögel jeder Zeit zugänglich sind. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen tritt der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten) in Verbindung mit § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nicht ein.

Nach § 19 BNatSchG geschützte Lebensräume und weitere Arten kommen im Vorhabensbereich nicht vor. Ein Umweltschaden tritt somit nicht ein.

Da diese Maßnahmen nicht innerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden können ist hierfür ein städtebaulicher Vertrag erforderlich.“

7.3 Landwirtschaft

Nach Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sind im Emissionsbereich lediglich noch eine ehemalige Landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden (Bad Buchauer Straße 16). Tiere sind hier keine mehr vorhanden und auch zukünftig nicht mehr beabsichtigt. Die Gebäude werden heute nur noch als Strohlager verwendet.

Nach Abstimmung mit dem Landwirt und örtlichen Kenntnissen aus der Vergangenheit, hat sich die Geruchsausbreitung auf die Südseite der Hofstelle konzentriert. Eine Geruchsausbreitung nach Norden Richtung Baugebiet ist den Bewohnern nicht bekannt. Überlegungen bestehen derzeit das südlich gelegene ehemalige Stallgebäude vollständig abzubauen.

In keinem Fall ist davon auszugehen, dass zu erwartende Geruchsimmissionen im vorliegenden Einzelfall als ortsüblich im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL - zu betrachten sind.

Insgesamt ist trotz der Ausweisung eines Wohngebietes den Bewohnern des Gebietes klar, dass dieses an den Außenbereich angrenzt und das Moosburg teilweise noch landwirtschaftlich geprägt ist. Im Bebauungsplan wird auf mögliche Lärm- und Geruchsimmissionen aus der benachbarten Landwirtschaft hingewiesen.

Die Option für langfristige Entwicklungsmöglichkeiten und strukturelle Veränderungen werden in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Die landwirtschaftlichen Emissionen sind eine Momentaufnahme die sich mit den Jahren verändern können.

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über eine private Erschließungsstraße an die Bad Buchauer Straße. Diese soll in einer Breite von 5,00 m ausgebaut werden. Die Erschließung des Plangebietes mit Frischwasser und die Ableitung des anfallenden Schmutz- bzw. Niederschlagswassers erfolgt über Leitungen und Kanäle in der Straße.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Im Plangebiet sind drei Bauplätze vorgesehen. Die geplanten Grundstücksgrößen betragen 580 m² und 855 m². Das Gebäude Bad Buchauer Straße 10 wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes neu abgegrenzt. Bei Abbruch kann dieses ca. 280 m² große Grundstück auf Grundlage des Bebauungsplanes ebenfalls neu bebaut werden. Die Bebauung soll mit Einzel- oder Doppelhäusern erfolgen und fügt sich in die Umgebung ein. Auch die Gestaltung der baulichen Anlagen wurde so geregelt, dass diese mit der angrenzenden Bebauung verträglich ist.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser ist über die bestehende Wasserversorgung gewährleistet.

9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist aufgrund der Bodenverhältnisse nachweislich nicht möglich. Eine getrennte Ableitung ist nicht möglich, da entlang der Bad Buchauer Straße ausschließlich ein Mischwasserkanal vorhanden ist.

Eine Entwässerung der Grundstücke erfolgt über die nördliche private Erschließung in den Mischwasserkanal in der Bad Buchauer Straße.

Häusliches Schmutzwasser, Hofflächenwasser und die Straßenentwässerung sind dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Für das Dachflächenwasser ist eine Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Alle Gebäude müssen einen Öko-Regenwasserspeicher mit einem Rückhaltevolumen von mind. 4 m³ und einem Nutzvolumen nach Bedarf (z. B. Mall-Beton oder gleichwertig) einbauen.

Das Rückhaltevolumen von mind. 4 m³ muss mit einer Drossel, die ca. 0,5 - 1,0 l/s abgibt, abgewirtschaftet werden.

Für Notfälle oder kurzfristig aufeinander folgende Regenereignisse wird der Regenwasserspeicher mit einem Überlauf versehen.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

9.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte der Gemeinde Moosburg und des Landkreises Biberach gewährleistet.

9.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

9.6 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

10.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind vorwiegend Wohnnutzungen vorgesehen, weshalb eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke, welche gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, fügen sich

nicht in den beabsichtigten Charakter des Plangebiets ein und sind daher ausgeschlossen. Gleiches gilt für die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist für die vorgesehenen Nutzungen angemessen.

Es werden maximale First- und Traufhöhen von 9,00 m bzw. 6,50 m festgesetzt. Hiermit ist sichergestellt, dass die neuen Gebäude sich in die Umgebung einfügen.

10.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Dies entspricht der Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets und dient der Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung.

10.4 Garagen und Stellplätze

Stellplätze für PKW sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aus gestalterischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Straßenverkehr ist vor Garagentoren ein Abstand von mindestens 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Für überdachte Stellplätze ist aus denselben Gründen ein Abstand von mindestens 1,00 m vorgeschrieben.

10.5 Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um die Errichtung unverhältnismäßig großer Nebenanlagen zu verhindern, wurde deren Größe beschränkt.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Damit sich die neuen Gebäude an das bestehende Baugebiet integrieren, sind im Plangebiet Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer. Diese Dachformen sind auch im letzten Bebauungsplan der Gemeinde (Ortsäcker III, 2011) zugelassen worden. Für alle Dachformen Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer ist eine Neigung von 22° - 40° festgesetzt. Dies ermöglicht mehr Gestaltungsspielraum für die Bauherren. Insbesondere Zeltdächer werden heute in der Regel mit einem flacheren Dach als 30° ausgebildet. Die Festsetzungen werden damit anlehnend an den Bebauungsplan „Ortsäcker III“ nach unten hin geöffnet (ursprünglich 30° - 40°).

Weitergehend ist aus gestalterischen Gründen die Farbgebung der Dachflächen und Fassaden so begrenzt, dass diese sich in die Umgebung einfügen.

11.2 Einfriedungen

Durch die Regelungen zu Einfriedungen wird gesichert, dass diese den Gestaltungsansprüchen insbesondere des öffentlichen Raums gerecht werden. Aus diesem Grund sind Zäune, mit Ausnahme von Holzzäunen bis 1,20 m Höhe, grundsätzlich zu begrünen.

11.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf Grund der Topografie des Plangebiets wurden Vorschriften zu Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen. So werden übermäßige Geländeunterschiede zwischen angrenzenden Grundstücken vermieden.

11.4 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

12. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,26 ha	86,6 %
Verkehrsfläche	ca.	0,03 ha	10,0 %
Private Grünfläche		0,01 ha	3,4 %
Gesamt	ca.	0,30 ha	100 %

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates vom 08.07.2019 zugrunde.

Reutlingen, den 08.07.2019

Moosburg, den 08.07.2019

Clemens Künstler
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Klaus Gaiser
Bürgermeister