

Baugebiet Kreuzäcker II in Bußmannshausen

Begründung zur Ergänzungssatzung vom 09.10.2014

1. Ziele und Zweck der Planung

Das Flst. 108/1 auf der Gemarkung Bußmannshausen ist im Gemeindeeigentum. Für dieses Flst. 108/1 gibt es einen Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates aus dem Jahr 1999 für ein Baugebiet. Aufgrund einer quer über das Grundstück verlaufenden Erdölleitung (heute Gastrasse) mit einem Schutzstreifen von mind. 8 m Breite wurde diese Planung nicht mehr weiterverfolgt. Die Realisierung eines Baugebiets auf dem Gesamtgrundstück ist aufgrund der vorhandenen Gastrasse nicht möglich. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwendi - Wain, 1. Änderung, Teilfortschreibung Zieljahr 2027 ist der Bereich des Flst. 108/1, nördlich der Weldenstraße nicht mehr enthalten.

Eine Innenentwicklung wird von der Gemeinde angestrebt, innerörtlich gelegene Flächen geeigneter Größe stehen der Gemeinde aber nicht zur Verfügung. In Ermangelung an weiteren Innenbereichsflächen und geplanten Wohnbauerweiterungsflächen im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan möchte die Ortschaft und Gemeinde für den im Lageplan des Ingenieurbüro Funk vom 09.10.2014 dargestellten Planbereich eine Ergänzungssatzung aufstellen. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beabsichtigt die Gemeinde, die Außenbereichsfläche des Flst. 108/1 südlich der bestehenden Donau-Bodensee-Leitung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen und eine Bauzeile mit vier Wohnbauplätzen auszuweisen.

Die Erschließungsstraße Weldenstraße, Flst. 108/2 dient bisher nur der Erschließung des bestehenden Baugebiets Kreuzäcker. Die Straßen in diesem Baugebiet sind noch nicht endgültig hergestellt. Es ist nun geplant, die Straßen endgültig herzustellen und auszubauen. Für die Eigentümer der Grundstücke an diesen Erschließungsstraßen bedeutet dies eine Kostenbeteiligung mittels Erschließungsbeitrag. Kann nun auf der bisher unbebauten Seite der Weldenstraße eine Bauzeile mit Bauplätzen realisiert werden, so können die Erschließungskosten der Weldenstraße auch auf diese vier neuen Bauplätze umgelegt werden. Für die Eigentümer der Grundstücke, die an die Weldenstraße angrenzen, wird damit eine Verbesserung der Kostensituation erzielt.

Die einbezogene Fläche des Flst. 108/1 zwischen Weldenstraße und der Donau-Bodensee-Leitung soll in vier Wohnbauplätze unterteilt werden. Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich um ein Wohngebiet. Maßgebend ist hier der Bebauungsplan Kreuzäcker.

Durch die Ergänzungssatzung werden ca. 3.211 m² Fläche bisher intensiv bewirtschaftetes Ackerland in 4 Bauplätze umgewandelt. Die geplante überbaubare Fläche liegt bei ca. 2.629 m², ca. 636 m² sind als private Grünflächen festgesetzt.

Aktuell ist in Bußmannshausen nur noch ein gemeindlicher Bauplatz im Rottalblick verfügbar. Mit der Ausweisung dieser vier Bauplätze könnte kurzfristig der Bedarf an Bauplätzen in Bußmannshausen gedeckt werden.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Entwurfs der Ergänzungssatzung umfasst einen Teilbereich des Flst. 108/1 der Gemarkung Bußmannshausen mit ca. 3.211 m² Fläche sowie einen Teilbereich der Weldenstraße. Die genaue Abgrenzung des Baugebietes ist aus dem Lageplan des Ingenieurbüros Funk, Riedlingen vom 09.10.2014 ersichtlich.

3. Planungskonzept

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung Kreuzäcker II in Bußmannshausen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der aus dem Lageplan des Ingenieurbüros Funk vom 09.10.2014 ersichtlichen Flächen geschaffen werden.

Benötigt werden Flächen für den Wohnungsbau. Geplant sind vier Bauplätze. Die genaue Bauplatzeinteilung und Größe der Bauplätze kann dem Lageplan des Ingenieurbüros Funk vom 09.10.2014 entnommen werden. Die Erschließung der Grundstücke mit Strom, Gas und Telekommunikation ist Sache der privaten Versorgungsunternehmen. Die Grundstücke sind zur freien Landschaft hin mit einem mind. vier Meter breiten Pflanzstreifen zu versehen. Zur Kreisstraße hin ist eine Grünfläche anzulegen die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Das Gebiet soll wie das angrenzende Wohngebiet Kreuzäcker als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Im Baugebiet ist eine Bebauung mit zweigeschossigen Einzelhäusern vorgesehen. Die Bauplätze haben eine Größe zwischen 765 m² und 874 m², wobei der überbaubare Grundstücksbereich aufgrund der in der Ergänzungssatzung festgelegten Grünflächen geringer ist.

4. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 0,3 ha die in vier Bauplätze unterteilt werden. Die Weldenstraße besteht bereits, ist jedoch noch nicht vollständig erschlossen. Sie wurde im Zuge des bestehenden Wohngebiets Kreuzäcker geplant.

5. Erschließung und Entwässerung/ Wasserversorgung

Die Entwässerung des Baugebiets ist in der Weldenstraße im Trennsystem vorgesehen. In der Bühler Straße verläuft derzeit noch ein Mischwasserkanal an den die Kanäle der Weldenstraße angeschlossen werden. Um eine zusätzliche Belastung der Mischwasserkanalisation zu vermeiden, muss das Dachflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser über Retentionszisternen gedrosselt dem öffentlichen Kanal zugeführt werden. Das Speichervolumen der Zisterne wird mit ca. 5 m³ angesetzt. Es wird empfohlen den Überlauf der Retentionszisterne über eine mind. 30 cm belebte Oberbodenschicht zu versickern sofern der Untergrund eine Teilversickerung zulässt.

Die Bauplätze werden an die Wasserversorgung des Zweckverbands Wasserversorgung Rottumgruppe angeschlossen.

6. Angaben zum Bestand

6.1 Bodenordnung und Topografie

Die Flächen innerhalb des dargestellten Geltungsbereichs liegen am nordwestlichen Ortsrand von Bußmannshausen, Richtung Bühl.

Die Grundstücke, auf denen die Bauplätze und Verkehrsflächen vorgesehen sind, befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die übrige Teilfläche des Flst. 108/1 wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Ein Hinweis auf Duldung von landwirtschaftlichen Immissionen ist im Textteil enthalten.

6.2 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind der Gemeindeverwaltung nicht bekannt. Quer über das Flst. 108/1 verläuft eine ehemalige Ölpipeline, heutige Gastrasse, die sog. Donau-Bodensee-Leitung. Die Bauplätze tangieren die Leitung und den Sicherheitsstreifen nicht.

6.3 Örtliche Gegebenheiten

Im Moment werden die unbebauten Grundstücke landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt die bestehende Bebauung des Baugebiets Kreuzäcker an. Es handelt sich hierbei um ein allgemeines Wohngebiet mit eingeschossigen Wohngebäuden. Im Osten verläuft die Kreisstraße. Der geplante Radweg zwischen östlichem Bauplatz und Kreisstraße ist im Lageplan bereits eingezeichnet. Der Radweg befindet sich noch im Planungsstadium.

7. Umweltverträglichkeit

Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten, die einer besonderen Berücksichtigung bedürfen.

Die unbebauten, für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Der Eingriff in Natur und Landschaft soll durch Maßnahmen innerhalb des Baugebietes minimiert und ausgeglichen werden. Es wird auf die beiliegende Eingriffs- und Ausgleichsbilanz in der Fassung vom 09.10.2014 verwiesen.

Schwendi, den 04.11.2014

Günther Karremann
Bürgermeister