

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Änderungsplanung
2. Ziele und Zwecke der Plan
3. Inhalt der Planung
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.4 Anzahl der Wohneinheiten
 - 3.5 Baugestaltung
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Plangebiet
6. Auswirkung der Planung
 - 6.1 Umweltprüfung
 - 6.2 Erschließung
 - 6.3 Ver- und Entsorgung
 - 6.4 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung
7. Wasserwirtschaft

1. Erfordernis der Änderungsplanung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Öhmdwiesen“ Meßkirch – Rohrdorf ist seit dem 17. November 2000 in Kraft. Die Art der festgesetzten Nutzung sieht ein Allgemeines Wohngebiet sowie Misch- und Dorfgebiete vor. Eine Erschließung der gesamten Fläche konnte bis jetzt nicht umgesetzt werden. Die seinerzeit angedachte Umlegung wurde nie beschlossen.

Dies führte zur der Überlegung, die gesamte Fläche zu verkleinern, um so die Möglichkeit des Grunderwerbes zu erhöhen. Diese Reduzierung, besonders der Wohnbauflächen, ist bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßkirch – Leibertingen – Sauldorf bereits berücksichtigt worden.

Durch die Änderungsplanung ist es nun möglich, die Eigenentwicklung des Teilortes Rohrdorf für die Zukunft zu gewährleisten und gleichzeitig auch die Belange der Wirtschaft mit ihrer mittelständischen Struktur zu berücksichtigen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden mit der Hauptnutzung Wohnen geschaffen werden. Darüber hinaus soll für den im Plangebiet liegenden Handwerksbetrieb weiterhin die Möglichkeit zur Erweiterung seiner Produktionsfläche bestehen bleiben.

Zum einen wird somit die bestehende Wohnstruktur gesichert mittels Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen und zum anderen dient die Erweiterungsfläche der mittelständischen Wirtschaft zum Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen. Den Belangen nach § 1 Abs. 1 bis 4 sowie Abs. 8 a und 8 c BauGB wird somit entsprochen.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Siedlungsfläche sieht derzeit eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sowie als Misch- bzw. Dorfgebiet vor. Zukünftig soll die Nutzung überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Gleichzeitig wird die bereits ausgewiesene Mischbaufläche im Osten entlang der Meßkircher Straße um eine Teilfläche nach Westen erweitert. Sie dient der Sicherung des bestehenden nicht störenden Gewerbebetriebs sowie dessen Erweiterung. Die bebaubaren Grundstücksflächen sind in offener Bauweise mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäuser oder Doppelhäuser bebaubar.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Baugebiet bleibt unverändert und wird mit der maximalen Zahl von 0,4 festgesetzt. Dadurch soll eine städtebauliche und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung des Baugrundstücks ermöglicht werden.

Ebenso bleibt die Geschossflächenzahlen (GFZ) unverändert und wird mit dem Wert von 0,8 für eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

Bei der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen werden die Festsetzungen vereinheitlicht. So dass nur noch eine maximale Firsthöhe für die jeweiligen Nutzungszonen festgelegt wird. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe, die allgemein festgelegt wird und unverändert bleibt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch eine Baugrenze definiert. Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der definierten Baugrenzen zulässig.

3.4 Anzahl der Wohneinheiten

Die bisher festgelegte Anzahl der Wohneinheiten bei Einzel- und Doppelhäuser wird von zwei auf drei Wohneinheiten pro Gebäude erhöht. Damit wird der Innenverdichtung Rechnung getragen, ohne dass der dörfliche Charakter bzw. dörfliche Struktur gestört wird.

3.5 Baugestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sehen Regelungen zur Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor. Die gestalterischen Vorgaben sind auf ein Mindestmaß begrenzt und den örtlichen Gegebenheiten angepasst, so dass eine zeitgenössische und moderne Architektursprache möglich ist. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung werden in folgenden Punkten geändert:

1. Dachform, Dachneigung

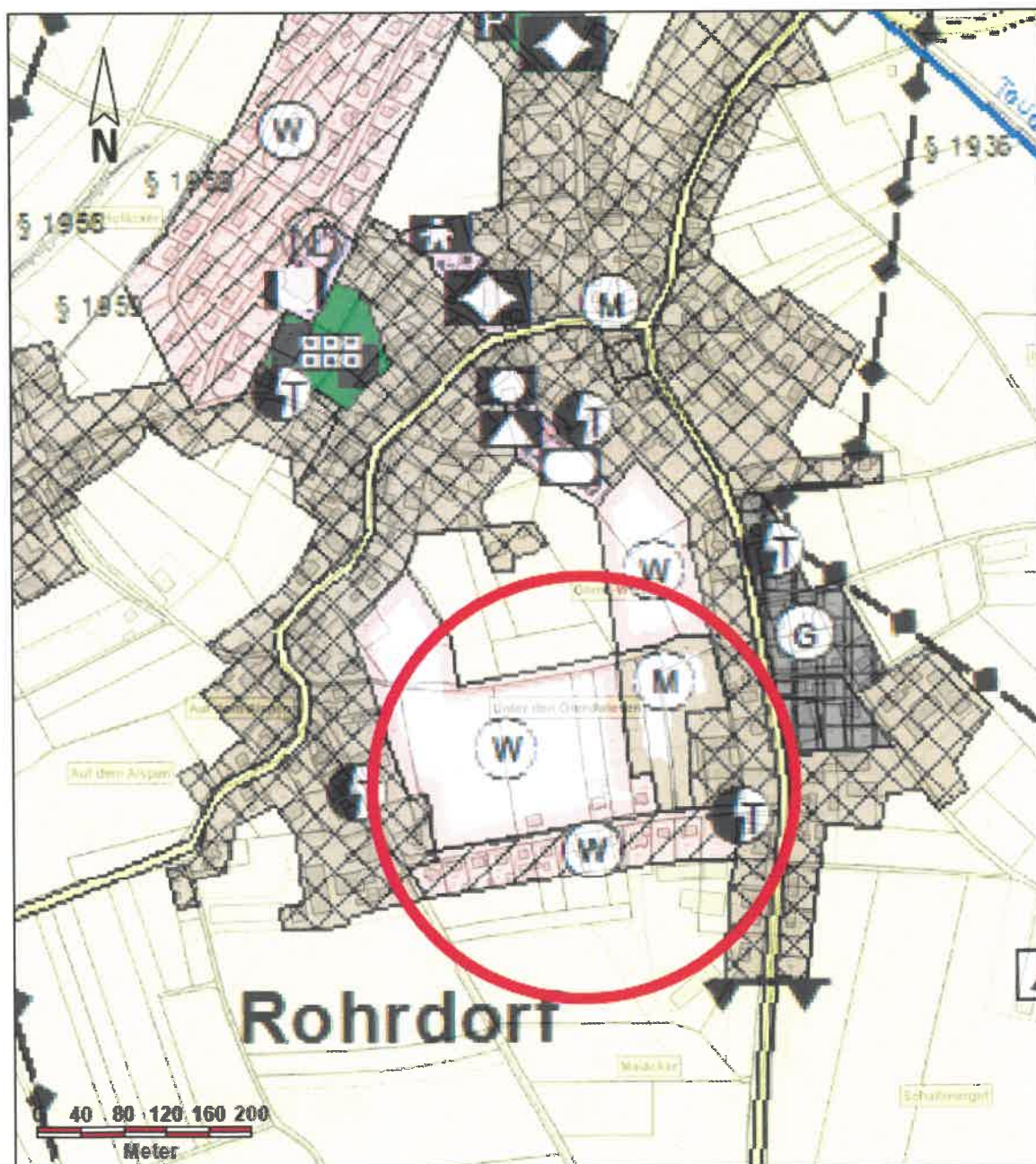
Zulässig bei Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen:

Dachneigung von 0° - max. 42° (gemäß Planeinschrieb).

DN = Dachneigung

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtsgültigen und wirksamen Flächennutzungsplan 2025 – 1. Änderung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßkirch – Leibertingen - Sauldorf als geplante Wohnbau- und Mischbaufläche dargestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Hauptnutzung des ausgewiesenen Baugebietes beibehalten, so dass hier eine Entwicklung aus dem FNP abgeleitet ist.



Auszug aus dem FNP 2025 – 1. Änderung

5. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets wird im Westen durch die Straße „Heinstetter Straße“ begrenzt, im Osten durch die „Meßkircher Straße“ und im Süden durch die „Maiengrundstraße“. Die Gesamtfläche der überplanten Flurstücke beträgt ca. 3,67 ha.

6. Auswirkung der Planung

6.1 Umweltprüfung

Zum Bebauungsplan 1. Änderung „Öhmdwiesen“ wurde seinerzeit kein Umweltbericht erstellt, da die gesetzlichen Vorgaben dies nicht vorsahen. Lediglich Pflanzgebote wurden planungsrechtliche festgesetzt. Diese auf privater Grundstücksfläche festgelegte Pflanzmaßnahme mit mindestens zwei Bäumen bzw. höheren Sträuchern wird mit Erarbeitung der Ausgleichsbilanzierung hinfällig.

Die Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans auf Mensch, Natur und Umwelt, wird durch die Erstellung eines Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan unter Beachtung der Vorgaben des § 1a BauGB durch das Büro Planstatt Senner aus Überlingen erfasst und einer ausgleichenden Bilanzierung dargestellt. Notwendige Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden, sofern auf den Grundstücken nicht selber, extern ausgewiesen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird durch öffentlich rechtlichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Sigmaringen gesichert.

6.2 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der neuen Ringstraße erfolgt über die Anbindung an die bestehende Straße „Maiengrundstraße“.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser bzw. von Abwasser ist gesichert. Das Regen- und Schmutzwasser wird in das bereits vorhandene Mischkanalsystem eingeleitet. Anfallendes und wenig verschmutztes Oberflächenwasser sowie Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf dem Grundstück selbst versickern. Eine Einleitung besonders des Oberflächenwassers in die Öffentliche Kanalisation soll so vermieden werden.

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation sowie Erdgas erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

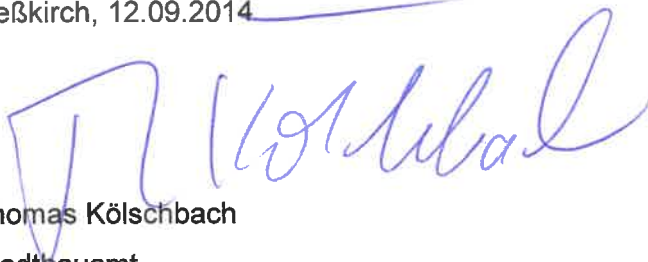
6.4 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt im Zuge der Erstellung des Grünordnungsplanes durch das Büro Planstatt Senner aus Überlingen. Abzuleitende Maßnahmen und grünordnerische Festsetzungen sind integrativer Bestandteil dieses Plans.

7. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Köstental - Leller“. Dieser wasserschutzbedürftige Bereich wird durch das geplante Bauvorhaben in keiner Weise gestört bzw. beeinträchtigt. Sämtliche anfallenden Abwässer werden in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet, so dass hier wasserschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.

Meßkirch, 12.09.2014



Thomas Kölschbach
Stadtbauamt