

Stadt Bad Wurzach

2. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnung
„Sportplätze Arnach“ nach § 13a BauGB
und den hierzu örtlichen Bauvorschriften

Begründung - Entwurf

Stadt Bad Wurzach
Marktstraße 16
88410 Bad Wurzach
T. +49 7564 / 302-0
stadt@bad-wurzach.de
www.bad-wurzach.de



Stadt Bad Wurzach, __.__.____

Bürgermeisterin Alexandra Scherer

raumsequenz
Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer
Zangmeisterstraße 24
87700 Memmingen
t. +49 8331 96 22 304
info@raumsequenz.de

23.11.2020

Inhaltsverzeichnis

Begründung	1
1 Planungsanlass	1
2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB	1
3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen	1
3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)	1
3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	2
3.3 Flächennutzungsplan	3
4 Das Plangebiet	3
4.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung	3
5 Planung	3
6 Örtliche Bauvorschriften	3

Begründung

1 Planungsanlass

Die Stadt Bad Wurzach hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sportplätze Arnach“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel der Planung ist die Herausnahme des Flst. Nr. 89/8 der Gemarkung Arnach aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportplätze Arnach, 1. Änderung“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu, rechtsverbindlich seit dem 29.05.1998. Die bauplanungsrechtliche Einstufung des Flst. Nr. 89/8 richtet künftig nach § 34 Baugesetzbuch. Damit soll eine Bebauung des Flst. Nr. 89/8 mit einem Wohngebäude sowie das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbebetrieb ermöglicht werden.

2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sportplätze Arnach" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000m². Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind nicht erforderlich.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)

Die Stadt Bad Wurzach liegt laut Landesentwicklungsplan im „Ländlichen Raum im engeren Sinn“. Für diese Raumkategorie wurden u.a. folgenden Grundsätze verfasst:

- 2.4.3 Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und 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.
- 2.4.3.1 Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteilgezielt einzusetzen

Unter Punkt 3.1 und 3.2 im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg sind die Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung sowie des Städte- und Wohnungsbaus dargelegt. Diese zielen vor allem auf eine flächensparende und bedarfsorientierte Ausweisung von Bauland ab. Die Zuführung von Konversionsflächen zu neuen Nutzungen ist ebenfalls als Ziel formuliert.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung steht in keinem Widerspruch zu den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg.

3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist die Stadt Bad Wurzach raumstrukturell als Unterzentrum zwischen dem Oberzentrum Leutkirch und dem Oberzentrum Bad Saulgau eingestuft. Zwischen Bad Wurzach und Leutkirch sowie Bad Waldsee ist eine regionale Entwicklungsachse dargestellt.

Für das gegenständliche Vorhaben und die oben genannten Darstellungen gibt der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben die folgenden Ziele und Grundsätze vor:

Grundsätze und Ziele für die räumliche Ordnung und Entwicklung in der Region - Kapitel 1

„Zum Abbau des Gefälles innerhalb der Region sind die strukturschwachen ländlichen Areale [...] zu stärken. Dazu soll das Netz von Zentralen Orten durch verstärkte Siedlungsentwicklung, Schaffung weiterer Arbeitsplätze und Infrastruktureinrichtungen einschließlich des Anschlusses an den Fernverkehr, sowie kulturelle Angebote gefördert werden. [...]“ (G 1.2)

Regionale Siedlungsstruktur - Kapitel 2

„Als Unterzentren werden ausgewiesen: Bad Waldsee, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny i.A., Markdorf, Mengen, Meßkirch, Pfullendorf und Tettang. Sie sollen über die Grundversorgung ihres eigenen Nahbereichs hinaus den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken. Insbesondere in den ländlich strukturierten Teilen der Region sollen ausreichend qualifizierte Arbeitsplätze vorgehalten werden.“ (Z 2.1.4)

„Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Region soll erhalten werden. Neben den Siedlungsbereichen, vorwiegend in den Zentralen Orten, ist in den örtlichen Siedlungsschwerpunkten der Gemeinden in den ländlichen Bereichen eine angemessene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Hier ist auch der derzeit dringende Wohnraumbedarf zu berücksichtigen. Auf diese Schwerpunkte ist der Ausbau des Verkehrsnetzes, der Energieversorgung und der weiteren Infrastruktur auszurichten. [...]“ (G 2.3.1)

Insofern steht die vorliegende Bebauungsplanung insgesamt im Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans "Bodensee-Oberschwaben".

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Wurzach ist der Geltungsbereich als Teil der Sondernutzung „Sportplatz“ dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung.

4 Das Plangebiet

4.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das Grundstück grenzt im Norden und Westen an die Flächen des Sportplatzes des Stadtteils Arnach an. Im Süden und östlich der Ratperoniusstraße befindet sich gemischte Bebauung. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. Nr. 89/8 und hat eine Größe von 261 m².

Aktuell ist das Grundstück der Sondernutzung „Sportstätten sowie Fest- und Parkplatz“ zugeordnet. Das gegenständliche Plangrundstück entspricht nicht mehr den Entwicklungszielen dieses Bebauungsplanes und soll daher herausgelöst und einer Bebauung mit gemischter Nutzung auf Grundlage des § 34 BauGB zugeführt werden.

5 Planung

Gemäß der zum Zeitpunkt des gegenständlichen Verfahrens vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück die Errichtung eines Werkstattgebäudes mit Betriebsleiterwohnung geplant. Die Zulässigkeit des Vorhabens soll sich, wie bereits ausgeführt, in Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB an der umgebenden Bebauung orientieren und auf dieser Grundlage beantragt und genehmigt werden.

Das Grundstück ist über die östlich angrenzende Ratperoniusstraße bereits erschlossen und grundsätzlich bebaubar.

6 Örtliche Bauvorschriften

Für die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sportplätze Arnach“ mit Ausnahme der Flst. Nr. 89/8 sind keine örtlichen Bauvorschriften notwendig.

Das Flst. Nr. 89/8 ist für den Vollzug des Bebauungsplanes „Sportplätze Arnach“ nicht erforderlich. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Flst. Nr. 89/8 eine Zufahrt zu Parkflächen sowie 3 Gehölzpflanzungen fest. Die tatsächliche Zufahrt zu den Parkflächen liegt jedoch südwestlich am südlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Flst. Nr. 69/5. Es befinden sich auch keine anderen Anlagen auf dem Flst. Nr. 89/8, die der Erschließung des Sportplatzes dienen.