

**STADT TETTANG
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
"BÜRGERMOOS OST - 1. ÄNDERUNG"**

BEGRÜNDUNG

INHALT

BEGRÜNDUNG - TEIL A

1.	Anlass und Aufgabenstellung	Seite 2
2.	Wahl des Verfahrens	Seite 3
3.	Lage und Bestand	Seite 3
3.1	Lage	Seite 3
3.2	Bestehende Festsetzungen und Baufortschritt	Seite 3
3.3	Grünordnerische Belange	Seite 4
4.	Struktur und Nutzung	Seite 4
4.1	Höhenmodell	Seite 4
4.2	Baugrenzen	Seite 5
4.3	Anpassung der Festsetzungen im Bebauungsplan	Seite 6

BRGÜNDUNG - TEIL B

Auswirkungen auf die Umweltbelange	Seite 7
------------------------------------	---------

ANLAGEN

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan „Bürgermoos Ost“, KrischPartner, März 1999
Anlage 2	Höhenmodell „Bürgermoos Ost“ Stadt Tettang, September 2017

BEGRÜNDUNG - TEIL A

1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Innerhalb des seit dem 30.04.1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bürgermoos Ost“ liegt für das Flurstück Nr. 1012/11 eine Bauvoranfrage vor, die die derzeit zulässige Gebäudehöhe von max. 431,5 m über NN (Normal Null) überschreitet. Hierbei geht es um eine geplante Lagerhalle, die ein Hochregallager beinhaltet und in Teilen eine Höhe von 435,9 m über NN erreicht. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird um 6,0 m überschritten.

Des Weiteren beinhaltet die Bauvoranfrage die Überschreitung der Baugrenzen. Diese werden um ca. 1.025 m² überschritten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es zum Zeitpunkt bereits einige Befreiungen zum Überschreiten der Baugrenzen. Auch das Flurstück Nr. 1012/11 hat bereits eine Befreiung der Baugrenze für eine Fläche von 254 m² erhalten.

Die Stadt Tettang hat aus diesem Anlass entschieden, die bauliche Höhenentwicklung und die Baugrenzen generell zu überprüfen.

Vom Technischen Ausschuss der Stadt Tettang wurde deshalb am 07.11.2018 beschlossen, ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Bürgermoos Ost“ einzuleiten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes führt die Stadt Tettang selbst durch.

Ziele der Bebauungsplanänderung sind:

- Stärkung des Gewerbestandes Bürgermoos.
- Intensivierung der baulichen Nutzung durch Anpassung der Gebäudehöhen und Baugrenzen.
- Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen.
- Reduktion des Flächenverbrauchs.
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für angesiedelte Betriebe.

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans werden ausschließlich Festsetzungen, die die maximale Gebäudehöhe und die Baugrenzen betreffen, geändert. Diese Begründung bezieht sich deshalb ausschließlich auf diese Inhalte. Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bürgermoos Ost“ bleiben unverändert. Die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans als Anlage 1 beigelegt.

2. WAHL DES VERFAHRENS

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen, Innenentwicklung und Nachverdichtung, sind hierfür gegeben. Die Planung dient der besseren Nutzbarmachung von Flächen, durch die Anpassung der Höhenfestsetzung wie auch der Baufenster. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Tettang, weist eine bauliche Vorprägung auf und ist erschlossen. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt mit ca.19.500 qm (Geltungsbereich) und ca. 16.100 qm (südlich der L 333) unterhalb der in § 13a (1) genannten Grenze von 20.000 qm. Daher gelten die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgewiesene Schutzgebiete oder besonders geschützte Arten sind nicht direkt betroffen. Durch die Änderung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b) BauGB genannten Schutzgüter. Die Belange des Naturschutzes werden bei der Planung berücksichtigt.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB kann von der Beteiligung nach § 3 Abs. und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, von einem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen vorliegen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

3. LAGE UND BESTAND

3.1 LAGE

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Tettanger Ortsteils Bürgermoos und umfasst das Gewerbegebiet „Bürgermoos 1“.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bürgermoos Ost“ identisch und umfasst eine Fläche von ca. 19,5 ha (ca. 16,1 ha südlich der L 333). Die begrenzenden Flurstücke sind in Abschnitt 2 der Begründung zum Bestandsbebauungsplan ersichtlich (Anlage 1 zur vorliegenden Begründung).

Die ursprüngliche Höhenfestsetzung entstand unter anderem mit der Prämisse, die Blickbeziehungen zum Tettanger Schloss frei zu halten. Das

Plangebiet befindet sich in zwei natürlichen leichten Senken. Wie das Höhenmodell (siehe Anlage 2) zeigt, sind die Blickbeziehungen vom und zum Tettnanger Schloss auch nach einer Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe noch vorhanden.

3.2 BESTEHENDE FESTSETZUNGEN UND BAUFORTSCHRITT

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für die Bauflächen maximale Gebäudehöhen zwischen 9,50 m über NN und 13 m über NN festgesetzt.

Inzwischen wurden vor allem das an die Bundesstraße B 467 und das nach Süden an die offene Landschaft angrenzende Areal mit Gewerbebetrieben bebaut. Die Baufelder östlich der Dr.-Klein-Straße sind noch unbebaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Baufeld 3 von 433,0 über NN (11,50 m) und Baufeld 6 von 429,5 m über NN (9,50 m) wurde im Rahmen der Bebauung nicht voll ausgeschöpft. Stattdessen sind zahlreiche ein- bis zweigeschossige Gebäude entstanden.

In den Bereichen der Baufelder 2 und 5, mit maximal zulässigen Gebäudehöhen von 433,0 m über NN und 431,5 m über NN (13,00 m und 10,00 m), wurden diese Höhen mehrmals erreicht.

Die HAUPTerschließungsstraße wurde einschließlich des Anschlusses an die L 333 bereits gebaut.

Der inzwischen realisierte Bestand wird in der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans ergänzend dargestellt (siehe Planteil: Darstellungen ohne Festsetzungscharakter).

Insgesamt ist die Bebauung der Gewerbeflächen entlang der Dr.-Klein-Straße noch nicht abgeschlossen. Die geplante Änderung der Gebäudehöhen hat somit noch grundsätzlich Auswirkungen auf die Bebauungsstruktur und Nutzungswünsche.

3.3 GRÜNORDNERISCHE BELANGE

Durch die Änderung der baulichen Höhen und der Erweiterung der Baugrenzen sind bezüglich der relevanten Grünstrukturen insbesondere die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu beachten.

Eine Untersuchung und Bewertung der Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Umweltbelange wurde in Zusammenarbeit mit dem Büro Friedemann vorgenommen (siehe Teil B der Begründung).

4. STRUKTUR UND NUTZUNG

4.1 HÖHENMODELL

Die geplante Änderung der baulichen Höhenentwicklung leitet sich primär an der Höhenentwicklung des Bebauungsplangebietes „Bürgermoos West BA I – 1. Änderung“ ab. Hier wurde bereits 2016 die Höhenentwicklung im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes angepasst.

Als Grundlage für das erstellte Höhenmodell (Anlage 2) wurden die Bestandsfestsetzungen herangezogen. Diese geben die Festsetzungen der Gebäudehöhen gemäß Bebauungsplan wieder. Des Weiteren wurde die Höhenstudie die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA I“ erstellt wurde, als Grundlage herangezogen. Die Höhenstudie muss allerdings differenziert betrachtet werden, da im Gebiet „Bürgermoos West BA I“ lediglich zwei verschiedene Höhenfestsetzungen vorhanden waren.

Erklärtes Ziel der Bebauungsplanänderung ist es auf jedem Baufeld Erweiterungsmöglichkeiten in die Höhe zu schaffen. Ohne jedoch den Übergang in den freien Landschaftsraum zu stark zu beeinträchtigen und ohne die vorhandenen Blickbeziehungen zum Neuen Schloss zu verbauen. Die vorhandenen Baumstrukturen entlang der Bundesstraße B 467 haben mittlerweile eine Höhe erreicht die die bestehenden Gebäude überragt und die Erhöhung der Gebäude abdecken wird.

Im Ergebnis bleibt die Abstufung der Höhen im Gebiet wie diese einst vorgesehen war vorhanden. Die maximale Gebäudehöhe erhöht sich in den Baufeldern 1 und 2 um jeweils 2 m, in Baufeld 3 um 2,50 m und in Baufeld 4 um 7 m. In Baufeld 5 erhöht sich die maximale Gebäudehöhe um 6,0 m und in Baufeld 6 um 3 m.

- Die Baufelder 4 und 5 bilden somit den neuen Kernbereich des Gewerbegebiets.
- Im neuen Eingangsbereich zum Gewerbegebiet sind die Höhenstrukturen etwas zurück genommen um Sichtbehinderungen bzw. Ablenkungen im Straßenverkehr durch die Gebäude vorzubeugen.

Eine höhere Bebauung im Plangebiet trägt durch einen reduzierten Flächenverbrauch bei erhöhter Wirtschaftlichkeit zur Stärkung des Gewerbestandortes Tett nang – insbesondere dem Gewerbestandort Bürgermoos – bei. Eine Entwicklung in die Fläche ist gerade bei Logistikunternehmen nicht mehr zielführend. Die dafür erforderlichen Flächen sind nicht mehr auf dem Markt bzw. werden die vorhandenen Flächen ungern an derartige Unternehmen vergeben. Die jetzt beabsichtigte Höhe lässt eine ver-

nünftige Stapelhöhe und somit einen reduzierten Flächenverbrauch zu.

Des Weiteren wurde der Bezug der Festsetzung geändert. Im Bebauungsplan „Bürgermoos Ost“ ist der Bezug der maximalen Gebäudehöhe das Maß Meter über NormalNull mit Bezugspunkt auf der Erschließungsstraße. In Wirklichkeit liegt die Erschließungsstraße teilweise bis zu 2 m über dem im Bebauungsplan angegebenen Bezugspunkt. Dies führt zu einer Verzerrung der Höhenmaße. Daher wurde der Bezug für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf Meter über EFH geändert. So kann gewährleistet werden, dass die Gewerbetreibenden die angegebenen Höhen erreichen können.

4.2 BAUGRENZEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bürgermoos Ost“ wurde eine Vielzahl von Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenzen erteilt. Da auch die zur Änderung des Bebauungsplanes führende Bauvoranfrage die Baugrenzen wieder überschreitet, werden diese angepasst.

Angepasst werden die Baugrenzen auf den Baufeldern 2, 5 und 6. In den Baufeldern 2 und 6 werden die Baugrenzen dahingehend angepasst, dass alle Gebäudeteile die mittels einer Befreiung erbaut wurde sich nun innerhalb der Baugrenzen befinden.

Die Baugrenzen auf Baufeld 5 werden zusätzlich zu dieser Anpassung auch dahingehend angepasst, dass sie die neu entstehende Bebauung innerhalb der Baugrenzen befindet.

Die Baugrenzen der Baufelder 1, 3 und 4 werden nicht angepasst, da auch diesen keine Bebauung oder keine Überschreitungen der Baugrenzen vorhanden sind.

Einhergehend mit der Änderung der Baugrenzen wird in den Baufeldern 5 und 6 das Maß der baulichen Nutzung – die Grundflächenzahl (GRZ) nach oben angepasst. Jeweils von 0,65 auf 0,8.

4.3 ANPASSUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Die in Punkt 4.1 erläuterten Änderungen führen zur Anpassung der Planzeichnung im Bereich der Nutzungsschablone aller Baufelder.

Die in 4.2 beschriebenen Änderungen führen zu Anpassungen der Planzeichnung in den Baufeldern 2, 5, und 6. Die Baugrenzen der Baufelder 1, 3 und 4 bleiben unberührt. Die bisherigen Baugrenzen sind aus dem Planteil weiterhin ersichtlich.

Alle im Zusammenhang mit der Höhenänderung, der Anpassung der Baugrenzen und dem Maß der baulichen Nutzung stehenden neuen oder angepassten Festsetzungen sind in der Planzeichnung wie auch in den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und den Hinweisen zum Bebauungsplan grau hinterlegt und somit gesondert gekennzeichnet.

BEGRÜNDUNG - TEIL B

AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE

In Bezug auf die Umweltbelange wurde in Abstimmung mit dem Büro Friedemann geprüft, ob die geplante Änderung der baulichen Höhenfestsetzungen sowie die Anpassung der Baugrenzen Auswirkungen auf die Umweltbelange haben.

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch / Gesundheit sind gegenüber dem Planungsbestand keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere / Natura 2000

Für den Breitenrainbach und die begleitenden Vegetationsstrukturen ist durch die geänderte Höhenfestsetzung der Bebauung südlich des Baufeldes 5 und östlich des Baufeldes 6 keine erhebliche Änderung zu erwarten. Zusätzliche Eingriffe in den Bach selbst finden nicht statt.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere / Natura 2000 sind damit keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die 1. Änderung gegenüber den Ergebnissen aus der Landschaftsverträglichkeitsuntersuchung (1998) zu erwarten.

Schutzgüter Boden / Wasser

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bürgermoos Ost“ hat keine zusätzliche Versiegelung von Flächen zur Folge. Es erfolgt lediglich eine Anpassung der Baugrenzen an den tatsächlichen Bestand.

Die mit der Änderung der Baugrenzen und der Grundflächenzahl von 0,65 auf 0,8 für die Baufelder 5 und 6 einhergehende Versiegelung wurde in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan von 1998 bereits entsprechend berücksichtigt (max. möglicher Versiegelungsgrad gem. BauNVO 80%). Es sind daher gegenüber dem Planungsbestand keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bürgermoos Ost“ ist keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Bodenversiegelung verbunden. Es werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erhöhung der zulässigen Bauhöhen geschaffen. Ergänzend erfolgt eine Anpassung genehmigter geringfügiger Überschreitungen der Bauflächen an den tatsächlichen Bestand.

Schutzgut Luft / Klima

Gegenüber dem Planungsbestand sind keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Die geänderten Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes haben eine erhöhte Fernwirkung der Bebauung zur Folge. Mit der Untersuchung der Höhen im beiliegenden Höhenmodell erfolgte die Auswahl einer heterogenen Höhenstaffelung wie der Bebauungsplan „Bürgermoos Ost“ diese vorgab, unter anderem mit dem Ziel, Beeinträchtigungen von den Aussichtslagen der Stadt soweit als möglich zu vermeiden.

Die Bepflanzung der Randlagen des Gewerbegebiets sowie dessen innere Durchgrünung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern, die vom Schlossbereich aus ebenso wirksam wird wie von den Randlagen des Tettninger Waldes bei Hagenbuchen tut ihr Übriges. Gegenüber dem Planungsbestand können damit zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gegenüber dem Planungsstand sind keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Fazit

Bei der Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes „Bürgermoos Ost – 1. Änderung“ gegenüber dem Planungsbestand sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange zu erwarten.

AM XX.XX.XXXX ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Tettang, den

.....
(Walter)
Bürgermeister

Stadt Tettang
Planen und Bauen
Stadtplanung

Montfortplatz 7
88069 Tettang
T 07542 - 510201