

Auftraggeber:

**Gemeinde Boms
Kreis Ravensburg**

**Bebauungsplan
„Am Sendbühl“ in Boms**

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB

RAPP + SCHMID
Infrastrukturplanung GmbH
Im Espach 5, 88444 Ummendorf
Tel. 07351 – 45 700 10
info@rsi-bc.de
www.rsi-bc.de

Projekt-Nr: 19-038-BO
Anlage **2**

Inhaltsverzeichnis

1. Begründung (§ 9 Absatz 8 BauGB)	3
1.1 Begründung – Planungsinhalte	3
1.1.1 Lage des Plangebietes	3
1.1.2 Bebauungsplanverfahren.....	3
1.1.3 Ziel und Zweck der Planung.....	4
1.1.4 Übergeordnete Planungen.....	4
1.1.5 Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1.1.6 Bodenordnung	7
1.2 Begründung - Örtliche Bauvorschriften	7
1.3 Fachplanungen	8
1.3.1 Entwässerungssystem, Erschließung	8
1.3.2 Baugrund	8
1.3.3 Altlasten	9
1.3.4 Schalltechnische Untersuchung.....	9
1.3.5 Verkehrstechnische Untersuchung	9
1.4 Artenschutzrechtliche Prüfung	9
1.5 Biotopschutz	9
1.6 Immissionen durch Gewerbebetriebe	9
1.7 Flächenbilanz	9

1. Begründung (§ 9 Absatz 8 BauGB)

1.1 Begründung – Planungsinhalte

1.1.1 Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Boms plant die wohnbauliche Entwicklung der Ortslage. Durch die Neuausweisung des Baugebietes „Am Sendbühl“ soll der Nachfrage entsprechend Bauland zur Verfügung gestellt werden. Durch den Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet mit 3 Wohnbauplätzen ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Boms und schließt an die bisherige Bebauung an. Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks 43/2 (im anstehenden Flurbereinigungsverfahren wäre die Flurstücksnummer 391). Die gesamte Fläche wird aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Topographisch fällt das Gebiet von Westen [ca. 635 müNN] nach Osten [ca. 628 müNN] ab.

1.1.2 Bebauungsplanverfahren

Das geplante Wohnbaugebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan weitgehend als Mischbaufläche enthalten. Gemäß § 13b (BauGB) „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ kann § 13a (BauGB) bis zum 31. Dezember 2019 entsprechend für Bebauungspläne im Außenbereich angewendet werden. Die Voraussetzungen sind hier gegeben. Die notwendigen erschließungstechnischen Maßnahmen werden von der Gemeinde Boms erbracht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,32 ha. Damit ist die für das Verfahren nach § 13 b als Grenze der überbaubaren Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche von max. 10.000 m² deutlich unterschritten.

Die geplante Baufläche bindet an zwei Seiten an bereits bebaute Flächen an.

1.1.3 Ziel und Zweck der Planung

Nach den im Erschließungsplan dargestellten Entwurfsplänen beabsichtigt der Vorhabenträger auf dem Grundstück ein Vorhaben zu errichten, das im Wesentlichen folgende Planungsinhalte umfasst:

In Boms ist der Bedarf an Wohnbauflächen permanent vorhanden. Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Am Sendbühl“ kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung und somit die Entwicklung der Ortschaft gewährleisten. Die geplante Bebauung schließt an die bestehende Bebauung an.

Im Planungsabschnitt entsteht ausschließlich eine Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern, bzw. Doppelhäusern, die je zweigeschossig erstellt werden können. Hinsichtlich der Form der Gebäude sind keine Festsetzungen getroffen worden. Maßgebend ist ausschließlich das Baufenster selbst.

Das städtebauliche Konzept, insbesondere Gebäudestellung, Gebäudegröße und -höhen, wurde in Abstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entwickelt und orientiert sich an den Vorgaben bereits bestehender Bebauungspläne.

1.1.4 Übergeordnete Planungen

Regionalplan:

Die Fortschreibung des Regionalplans wurde am 25. Juni 2021 beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Landesentwicklungsachse Weingarten – Altshausen – Bad Saulgau – Herbertingen – Mengen – Sigmaringen – (Albstadt) des Regionalplanes Bodensee Oberschwaben. Darüber hinaus ist die Gemeinde Boms im Regionalplan als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Die Planung steht in keinem Widerspruch für die relevanten Ziele des Regionalplanes Bodensee Oberschwaben.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Boms ist das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Städtebaulicher Rahmenplan:

Ein städtebaulicher Rahmenplan wurde für den Planbereich nicht erstellt.

Altlasten:

Altlasten sind keine bekannt.

1.1.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Für den Geltungsbereich ist als Art der Nutzung ein WA (allgemeines Wohngebiet) mit Einschränkungen festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf § 4 Abs. 3 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Betriebe des Beherbergungsgewerbebetrieb", "sonstige nicht störende", "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Für diese Nutzungsarten bestehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten. Eine Zulassung solcher Nutzungen würde im Übrigen der deutlich hohen Flächenattraktivität des Plangebietes für eine Wohnnutzung zuwiderlaufen.

Maß der baulichen Nutzung:

Städtebaulich bestimmend ist die maximale Gebäudehöhe von 9,00 m, Flachdachbauten dürfen generell eine Gebäudehöhe von 6,50 m nicht überschreiten. Durch die Eingrenzung der zulässigen Grundfläche als absolutem Wert, in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe, ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten bei Einzelhäuser auf max. drei und bei Doppelhäuser auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt. Damit soll einerseits eine verdichtete Bebauung ermöglicht und andererseits sichergestellt werden, dass der Charakter des Einzel- bzw. Doppelhausgebietes erhalten bleibt. Um im ländlichen Raum eine ortsuntypische Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Gebäudeeinheit beschränkt.

Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen innerhalb des Bauquartiers sind öffentlich. Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Erschließungsfläche ausgewiesen. Im weiteren Verlauf ist ein landwirtschaftlicher Feldweg vorgesehen. Private Verkehrswege und Plätze sind nicht vorhanden.

Vorratsflächen Verkehr:

-entfällt-

Leitungsrechte:

Es sind Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde und Nachbargrundstücken eingetragen.

Grünflächen:

-entfällt-

Garage und Carport

Durch die Festsetzung soll eine größere Flexibilität hinsichtlich der Platzierung der Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken erreicht werden.

Nebenanlagen:

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig. Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) werden sinnvollerweise auf den Flächen angeordnet, deren Funktion sie ergänzen (Gärten, sonstige Grünflächen), ohne dass die Freiraumqualität eingeschränkt wird. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in §19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u. U. zu Fehlentwicklungen führen. Die getroffene Regelung sieht somit eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor.

Schallschutzmaßnahmen:

Es ist die übliche Lärmentwicklung aus dem angrenzenden Mischgebiet zu erwarten. Es sind keine Schutzmaßnahmen vorgesehen.

Einfriedungen gegenüber Nachbargrundstücken:

Zwischen den Grundstückseigentümern gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Nachbarrechtsgesetzes.

Flächen für Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung, der ausreichenden Durchgrünung und damit der Steigerung der Freiraumqualität im Gebiet. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz.

Aufgrund der Lage am Bebauungsrand mit bisheriger Landwirtschaftlicher Nutzung dient die naturnahe und standortgerechte Bepflanzung als Übergang in den Außenbereich und als Schutz des angrenzenden Landschaftsraumes und der Gestaltung des Gebietes bzw. dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen die Maßnahmen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten zudem Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für verschiedene Vogel- und Insektenarten.

1.1.6 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum. Die öffentliche Straßenfläche wird der Gemeinde Boms übertragen. Die Herstellung der kompletten Erschließungsanlage erfolgt auf der Grundlage des Erschließungsplanes.

1.2 Begründung - Örtliche Bauvorschriften

Geltungsbereich:

Die örtlichen Bauvorschriften mit dieser Begründung gelten für den Geltungsbereich „Am Sendbühl“.

Äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen:

Für die Dachform wird keine Festsetzung getroffen.

Satelittenschüsseln:

Pro Wohnung kann am Gebäude eine Satelittenschüssel angebracht werden. Die Größe soll aus Gründen der Außenansicht beschränkt werden.

Einfriedungen:

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde festgesetzt, dass Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m zum Fahrbahnrand hin einzuhalten haben. Weiterhin erfordert die Fundamentierung der Straßenrandeinfassung eine breite von ca. 0,30m. Zudem befinden sich in dem restlichen Streifen die Beleuchtung und Verkehrsschilder.

Aufschüttungen mit Ausnahmen:

Mit den Festsetzungen werden der Umfang möglicher Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Grundstück und die Grenzübergänge klar definiert. Damit durch die getroffenen Festsetzungen überdimensionierte Stützmauern und gestalterisch unpassende Übergänge zwischen den Höhenniveaus der einzelnen Baugrundstücke und dem Straßenniveau vermieden werden.

Werbeanlagen:

Die Vorschriften zu Gestaltung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass der Charakter des Wohngebietes nicht beeinträchtigt wird.

Anzahl der Stellplätze:

Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO wird für Einzelhäuser und Doppelhäuser mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, um zu gewährleisten, dass der

private Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken selbst abgedeckt wird und die öffentlichen Parkplätze im Straßenraum für Besucher zu Verfügung stehen.

Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Vorgabe von wasserdurchlässigen Belägen:

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren sind die nicht überdachten Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert um den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten.

1.3 Fachplanungen

1.3.1 Entwässerungssystem, Erschließung

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über einen Freispiegelkanal zur Kläranlage.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über Sickermulden versickert. Der Notüberlauf erfolgt in das Flurstück 43/2.

Die Erschließung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser wird durch die jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt.

1.3.2 Baugrund

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse ist vom Vorhabenträger ein Fachgutachten zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse in Auftrag gegeben worden.

Bauwerksgründung:

Erste Aussagen zur Bauwerksgründung sind im Gutachten gemacht.

Versickerungsfähigkeit:

Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist gegeben.

1.3.3 Altlasten

Bezüglich der Altlasten sind keine Verdachtsflächen vorhanden.

1.3.4 Schalltechnische Untersuchung

-entfällt-

1.3.5 Verkehrstechnische Untersuchung

-entfällt-

1.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Hier wird auf den Umweltreport des Fachbüros Rau Ravensburg, verwiesen, welches den Unterlagen beiliegt.

1.5 Biotopschutz

-entfällt-

1.6 Immissionen durch Gewerbebetriebe

-entfällt-

1.7 Flächenbilanz

Gesamtfläche im Geltungsbereich	3.161 m ²	100 %
Öffentliche Flächen: öffentliche Verkehrsflächen	513 m ²	16,23 %
Private Flächen gesamt:	2.648 m ²	83,77 %
davon überbaubare Fläche	2.648 m ² x 0,40 =	1059m ²

Ummendorf, 06.10.2021

Boms, 06.10.2021

Erstellt:

Anerkannt:

.....
Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Rapp
(Geschäftsführung)

.....
Peter Wetzel
Bürgermeister