



Projekt: **Stadt Geisingen, Ortsteil Gutmadingen
Bebauungsplan Sondergebiet „Ferien auf dem Bauernhof“**

Planungsstand: **Vorentwurf**

Inhalt: **Begründung / Erläuterung**

Plangrundlage / -bezug:

Bebauungsplan

1. Übersichtskarten und Übersichtspläne vom 03.02.2021
 - 1.1. Übersichtskarte M 1: 5.000 v. 03.02.2021, Format A3 <11_wn01110a_01_dwg.pdf>
 - 1.2. Übersichtslageplan „Geltungsbereich“ M 1: 5.000 v. 03.02.2021, Format A4 <12_wn01110a_03_dwg.pdf>
2. Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil
 - 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 1.000 v. 03.02.2021, Format 900 x 500 <21_wn01110a_05_dwg.pdf>
 - 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 03.02.2021 <22_wn01410a_docx.pdf>
3. Begründung / Erläuterung
 - 3.1. Begründung / Erläuterungen vom 03.02.2021 <31_wn01210a_docx.pdf>

Umweltrelevante Aspekte

4. Eingriffs-Kompensationsbilanz vom Büro 365° Freiraum und Umwelt
 - 4.1. Eingriffs-Kompensationsbilanz <41_wn01_E-K-Bilanz_01.pdf>

Bearbeiter: KH / AG
Datum: 03.02.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.3	Flächennutzungsplan (FNP)	3
1.4	Räumliche Abgrenzung	3
1.5	Grundstücksinanspruchnahme	3
1.6	Topographie	4
1.7	Vorhandene Nutzung	4
1.8	Beeinträchtigungsflächen	4
1.9	Schutzzonen	4
1.10	Übergeordnete Planungen	4
2	Plankonzeption	4
2.1	Festlegung der Nutzung	4
2.2	Flächenbilanz	4
2.3	Bauvorschriften und Reglementierungen	4
3	Belange der Natur und Nachbarschaft	5
3.1	Naturschutz	5
4	Erschließung des Baugebietes	5
4.1	Verkehrerschließung	5
4.2	Entwässerung	5
4.3	Wasserversorgung	5
4.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	6
5	Zeitliche Umsetzung	6
6	Herstellungskosten	6



1 Vorbemerkung

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Gutmadingen ist ein Ortsteil der Stadt Geisingen und liegt im Landkreis Tuttlingen. Gutmadingen hat z. Zt. ca. 810 Einwohner mit steigender Tendenz.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist.

Mit dem Vorhaben soll auf der Südostseite der Stadt Geisingen, Ortsteil Gutmadingen etwa 100m außerhalb des Ortsrandes ein Gebiet ausgewiesen werden, auf dem ca. 3 – 6 Ferienbungalows bzw. Übernachtungsmöglichkeiten errichtet werden können („Ferien auf dem Bauernhof“). Die Anzahl der Betten wird voraussichtlich bei ca. 10 - 15 Stück liegen.

Ziel ist es, das Betätigungsfeld des unterhalb liegenden, landwirtschaftlichen Betriebes, zu dem die Ferienanlage zuzuordnen ist, zu erweitern und gleichzeitig für den Bereich der „oberen Donau“ die regionale Infrastruktur für den Tourismus zu stärken. Das geplante Gebiet liegt nur in etwa 500m Entfernung zum Donautal-Radweg. In aufgrund der weiteren Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes soll zwischen dem Betrieb und den geplanten Ferienhäusern Platz für weitere betriebliche Entwicklungen der primären landwirtschaftlichen Produktion gelassen werden. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch den Bebauungsplan sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich geschaffen werden. Der Gemeinderat hat deshalb am in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Ferien auf dem Bauernhof“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend §2 (1) BauGB ortsüblich am bekannt gemacht worden.

1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Die Gebietsausweisung als Sondergebiet ist dort nicht verankert. Das Sondergebiet „Ferien auf dem Bauernhof“ ist als solches ebenfalls der Landwirtschaft zuzuordnen. Im Sinne von §8 (2), Satz 2 ist die Ausweisung im Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan alleinig ausreicht, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Unabhängig davon wird bei der nächsten, anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes das in Rede stehende Sondergebiet separat ausgewiesen.

1.4 Räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Gutmadingen und befindet sich am südöstlichen Rand des Gemeindegebietes. Der Planbereich wird in etwa abgegrenzt:

- Im Süden durch die Waldstraße
- Im Norden durch einen Bauernhof
- Im Osten durch unbebaute Grünfläche

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha (s.o.).

1.5 Grundstücksinanspruchnahme

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern:

- a.) Grundstücke mit bestehender Bebauung: - nicht vorhanden -
- b.) Grundstücke mit bestehenden Verkehrsflächen (Feldwege, Straßen): - nicht vorhanden -
- c.) Grundstücke unbebaut: 204, 205

Die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des landwirtschaftlichen Betriebes. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.



1.6 Topographie

Das Gelände weist ein von Osten nach Westen fallendes Relief auf. Der Hochpunkt liegt bei ca. 700,00 m+NN (auf der östlichen Seite), der Tiefpunkt bei ca. 695 m+NN. Der Tiefpunkt befindet sich an der Westseite des Gebietes.

1.7 Vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt, diese Nutzung erfolgt als intensiv genutztes Ackerland.

1.8 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Da die noch un bebauten Flächen schon seit Generationen landwirtschaftlich genutzt werden, sind dergleichen auch nicht zu erwarten

1.9 Schutzzonen

Der Geltungsbereich liegt im Vogelschutzgebiet „Baar“. Dieses Schutzgebiet wird in der gutachterlichen Bearbeitung der „Umweltaspekte“ gesondert gewürdigt.

1.10 Übergeordnete Planungen

Für das Plangebiet sind keine übergeordneten Planungen der Gemeinde oder anderer Planungsträger, die das Plangebiet selbst nachteilig betreffen, bekannt.

2 Plankonzeption

2.1 Festlegung der Nutzung

Die Nutzung ist entsprechend den Ausweisungen der BauNVO § 10 als Sondergebiet, welches der Erholung dient, vorgesehen. Rund um das Plangebiet liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Flächen für den Eingriffs-Ausgleich werden innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

2.2 Flächenbilanz

Die Brutto-Fläche des geplanten Plangebietes unterteilt sich wie folgt:

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	0,46 ha	100%
<i>darin enthalten:</i>		
ausgewiesene Baufenster	0,15 ha	32%
Grünflächen	0,08 ha	17%
öffentliche Verkehrsflächen, Sonstiges	0,23 ha	51%

2.3 Bauvorschriften und Reglementierungen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung der Baugrenze(n) eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Lage zu bestehenden Bebauungen wird die Gebäudehöhe bzw. das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planeinschrieb begrenzt.

Die planungsrechtlichen Vorgaben und örtliche Bauvorschriften sind im textlichen Teil des Bebauungsplanes gesondert beschrieben. Die Festsetzungen erfolgen mit der Vorgabe, dass eine möglichst eingriffs-sensible Umsetzung der Maßnahme möglich ist, die sich gut und harmonisch in das Landschaftsbild einfügt und den dörflichen Charakter des Ortsrandes betont.



3 Belange der Natur und Nachbarschaft

3.1 Naturschutz

Das noch nicht bebaute Planungsgebiet wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt.

Zur Konkretisierung der Eingriffs-Ausgleichsbewertung sowie zur Festlegung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen und der Herstellung vom Umweltbericht wurde das Büro 365° Freiraum + Umwelt, als unabhängiger Gutachter beauftragt. Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung und der Ausgleichsbilanzierung sind in den Unterlagen zu den „Umweltaspekten“ gesondert dargestellt und behandelt.

Die aus den grünordnerischen Belangen herrührenden Empfehlungen des Gutachters sind in den Unterlagen berücksichtigt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung getroffen werden. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden nach den Ergebnissen der gutachterlichen Eingriffs-Ausgleichsbewertung ausgeglichen.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ist über Planeinschrieb bzw. den textlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sowie der Umweltanalyse vorgegeben und wird damit Bestandteil des Bebauungsplanes.

4 Erschließung des Baugebietes

4.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt von der K 5943 aus Richtung Ortsmitte nach Süden über die Waldstraße. Die innere Verkehrserschließung erfolgt über eine Stichstraße gemäß Planeintrag.

Die geplante Einfahrt in das Gebiet ist gleichzeitig Schnittlinie zwischen dem öffentlichen und dem privaten Verkehrsraum.

4.2 Entwässerung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt Richtung Kläranlage, der genaue Anschlusspunkt wird im Zuge der fachtechnischen Entwässerungsplanung ermittelt.

Das Regenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet. Dabei sollen nicht nur die Dachflächen, sondern auch alle neu zu erstellenden Verkehrsflächen (privat) an das Regenwassersystem angeschlossen werden.

Die bisherigen Entwässerungs(vor)planungen sehen vor, den Regenwasserabfluss über einen Retentionsraum (Zisterne) zu führen. Über den Retentionsraum sollen die Niederschlagsabflüsse soweit gepuffert werden, dass die Abflussspitzen in Richtung dem Seitengraben des bestehenden Feldweges abgeleitet werden.

Bodennahe Versickerungen in belebter Bodenzone, Absetz- bzw. Sedimentationsanlagen für Hofflächen sind zulässig, soweit diese fachtechnisch richtig ausgeführt und in den Bauantragsunterlagen dargelegt werden. Die Vorgaben der Abwassersatzung der Gemeinde, z.B. zur Vermeidung von Rückstau, sind zu berücksichtigen.

Weitere Einzelheiten werden im Zuge der fachtechnischen Planung ausgearbeitet.

4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt ab dem Ortsrand über die in der Waldstraße liegende, gemeindliche Trinkwasserleitung. Die zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Gebietsversorgung in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus.

Für die Brandbekämpfung werden geeignete Löschwasserentnahmestellen / Überflurhydranten am Ortsrand ausgewiesen.

Die detaillierte Ausbildung der Wasserversorgung (Trinkwasser und Löschwasser) bleibt der fachtechnischen Planung vorbehalten.



4.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Telefon, Breitbandkabel etc.) werden mit den zuständigen Institutionen im Hinblick eines privaten Versorgungsanschlusses abgestimmt.

Auf den neu hinzukommenden Flächen soll die Verlegung von Erdkabeln (anstelle von Oberleitungen) festgesetzt werden.

5 Zeitliche Umsetzung

Die Gesamtmaßnahme soll schnellstmöglich umgesetzt werden.

6 Herstellungskosten

Die Erschließungskosten werden gesondert beschrieben.

Geisingen / Gutmadingen im Februar 2021