Gemeindeverwaltungsverband
Bad Buchau

29.01.2019

Begründung zur 20. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2030 GVV Bad Buchau zur Ausweisung einer Wohnbaufläche, „Inselstraße“ in der Stadt Bad Buchau

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes
Auf den Flst. Nr. 497 und 488 befindet sich die ehemalige Gärtnerei Frisch. Der Gärtnereibetrieb wurde bereits vor Jahrzehnten eingestellt. Es handelt sich um eine „Gewerbebrache“ Die Stadt Bad Buchau hat sich städtebauliche Gedanken zur Nachnutzung dieser Fläche gemacht.

Im Rahmen einer Abfrage der planungsrechtlichen Bestandsituation hat die Stadt Bad Buchau vom Baurechtsamt des Landratsamts Biberach die Information erhalten, dass es sich bei der Fläche vermutlich um einen Außenbereich im Innenbereich handelt. Für die städtebauliche Ordnung ist zur Bebauung zwingend die Aufstellung eines Bebauungsplanes und damit einhergehend die Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Das Landratsamt weist frühzeitig darauf hin, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Immissionen, welche vom angrenzenden Sportgelände ausgehen, geprüft werden müssen.

Der Gemeinderat von Bad Buchau hat in seiner Sitzung am 02.05.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Inselstraße“ gefasst und damit zukünftigen Planungsabsichten in diesem Bereich eine erste planungsrechtliche Grundlage gegeben. Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung hat noch nicht stattgefunden.

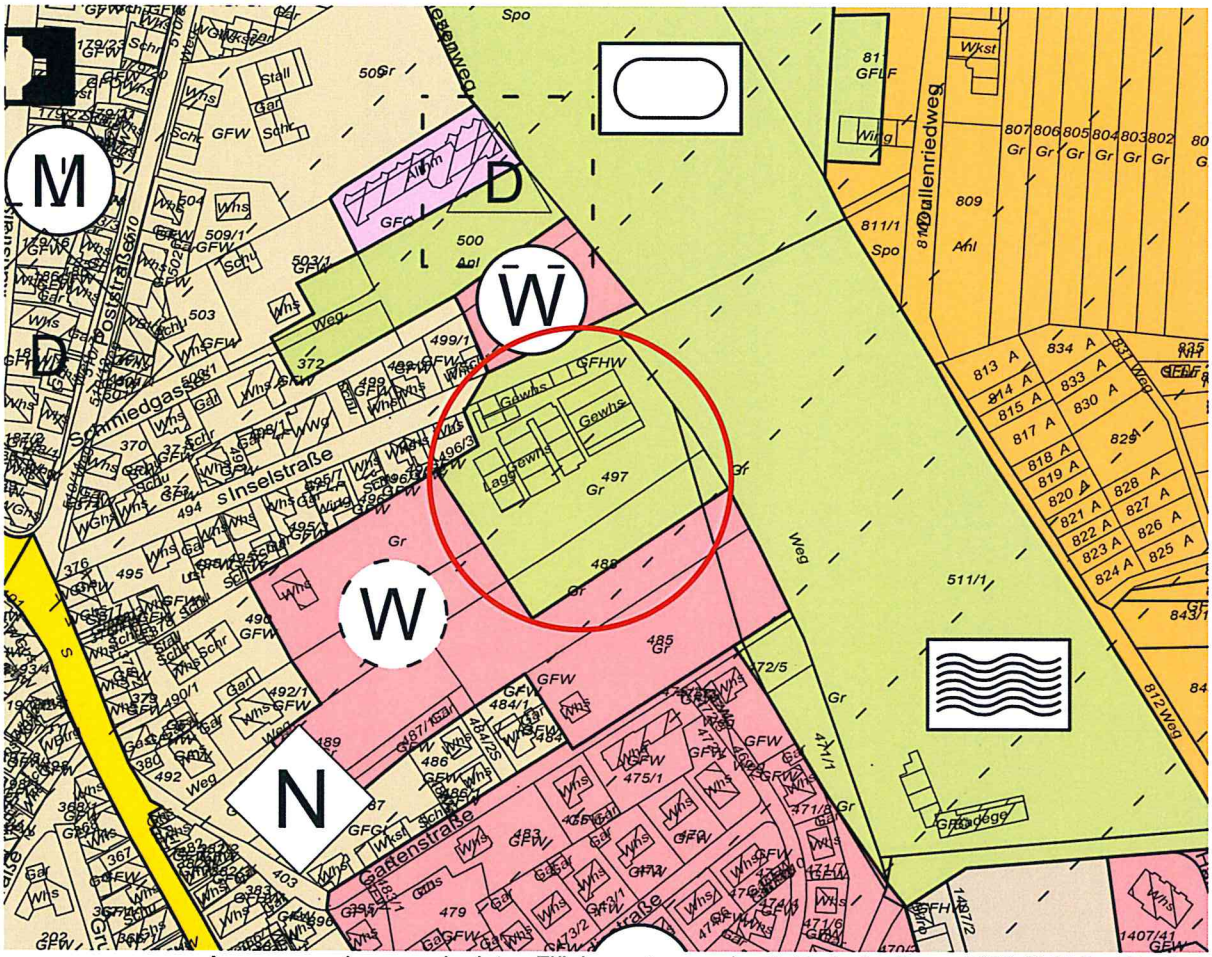
Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Umwandlung der Grünfläche für die ehemalige Gärtnerei in Wohnbauflächen zur innerörtlichen Nachverdichtung (Konversion) beabsichtigt. Die umliegenden Flächen zwischen Inselstraße und Gartenstraße sind bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Umweltverträglichkeit
Ein Umweltbericht wird im Rahmen des weiteren Flächennutzungsplanänderungsverfahrens erstellt.

<u>Boden / Belange der Landwirtschaft</u>
Aus dem Liegenschaftsamt lassen sich folgende Bodenarten und der Wertigkeit ablesen. Flst. Nr. 497 Lehm Grünlandzahl 60, Flst. Nr. 488 Lehm Grünlandzahl 60. Da die Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt wird, sind hiervon keine landwirtschaftlichen Belange berührt.

Mit der 20. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2030 GVV Bad Buchau werden bebaute Grünflächen (ca. 0,68 ha) in Wohnbaufläche umgewandelt. Da es sich bei der Grünfläche um eine bebaute und in der Vergangenheit durch die Gärtnerei intensiv genutzte Fläche handelt, ist trotz der Ausweisung einer Wohnbaufläche die Führung des Bedarfsnachweises im Sinne der Plausibilitätsprü-

fung nicht erforderlich. Bei der Änderung zu Wohnbauflächen handelt es sich um eine faktische innerörtliche Nachverdichtung auf einer Konversionsfläche. Die Umwandlung ermöglicht damit den Bereich zwischen Inselstraße und Gartenstraße zukünftig ganzheitlich einer Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan 3. Fortschreibung 2030 GVV Bad Buchau

Hinweise

Denkmalschutz

Das betreffende Gebiet liegt auf einer ehemaligen Insel, an deren Rand und in deren Umgebung zahlreiche prähistorische Siedlungsreste überliefert sind. Auch auf der Bad Buchauer Insel selbst muss mit archäologischen Resten aus prähistorischer Zeit gerechnet werden. Um Planungssicherheit für den Vorhabenträger zu gewährleisten, wird empfohlen, im Falle einer konkretisierten Planung im betreffenden Areal Baggerschürfe
unter Aufsicht des Landesamts für Denkmalpflege (LAD) durchzuführen, um das Gelände archäologisch zu prospektieren. Synergieeffekte mit der Erstellung von Baugrunduntersuchungen sind dabei möglich. Die Kosten für die Baggerprospektionen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.
Weiterhin ist der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit dem LAD abzustimmen.
Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im Liegenden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen.
Ansprechpartnerin ist: Dr. Julia Goldhammer, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium

Stuttgart, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, julia.goldhammer @rps.bwl.de, Tel. 07735-93777-0).
Werden bei Prospektionsmaßnahmen bzw. beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden.
Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Verfahrens zu berücksichtigen.
Sollten im weiteren Bauverlauf archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung
der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Altlasten
Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das Landratsamt Biberach umgehend zu benachrichtigen.
Laut Aussagen des Umweltamtes des Landratsamtes Biberach sind keine Altlasten mehr vorhanden. Die ehemals vorhandenen Tankanlagen wurden vorschriftsmäßig stillgelegt.

Die im Rahmen der 20. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2030 GVV Bad Buchau auszuweisende Wohnbaufläche, „Inselstraße“ in der Stadt Bad Buchau ist im beigefügten Lageplan entsprechend gekennzeichnet (rot umrandet).

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Auslegungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes Bad Buchau vom 29.01.2019 zugrunde.

Bad Buchau, den

Vorsitzender,

Diesch Bürgermeister