

---

## **Begründung**

### **Bebauungsplan „An der Riedlinger Straße“ und**

### **Örtliche Bauvorschriften „An der Riedlinger Straße“**

### **Stadt Bad Buchau, Landkreis Biberach**

---

#### **Inhaltsverzeichnis**

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Überörtliche Planungen
  - 3.1 Landesentwicklungsplan
  - 3.2 Regionalplan
4. Örtliche Planungen
  - 4.1 Flächennutzungsplan
5. Angaben zum Plangebiet
  - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
6. Umweltverträglichkeit
  - 6.1 Umweltbericht
  - 6.2 Artenschutz
7. Städtebauliche Konzeption
  - 7.1 Strukturkonzept
  - 7.2 Erschließung
  - 7.3 Bau- und Nutzungsstruktur
8. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 8.1 Wasserversorgung
  - 8.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung
  - 8.3 Stromversorgung
  - 8.4 Müllentsorgung
  - 8.5 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 8.6 Bodenordnung
9. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 9.1 Art der baulichen Nutzung
  - 9.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 9.3 Bauweise
  - 9.4 Überbaubare Grundstücksfläche
  - 9.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
  - 9.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
  - 9.7 Grünordnerische Festsetzungen
10. Örtliche Bauvorschriften
  - 10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
  - 10.2 Werbeanlagen
  - 10.3 Einfriedigungen
11. Flächenbilanz

**Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1)**

**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 2)**

## 1. Angaben zur Gemeinde

Die Stadt Bad Buchau liegt im Südwesten des Landkreises Biberach und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig. Die Große Kreisstadt Biberach befindet sich in ca. 20 km Entfernung.

Bad Buchau besteht aus der Kernstadt, dem Stadtteil Kappel und den Hofsiedlungen Otto-beurer Hof, Bruckhof und Henauhof. Die Stadt hat 4.150 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 02/2017).

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Bad Buchau ist bestrebt, neue Arbeitsplätze zu schaffen und dem Wegzug von Einwohnern entgegenzuwirken. Im Gemeindegebiet sind keine freien Gewerbeflächen im städtischen Eigentum mehr vorhanden. Um dem Erweiterungsbedarf bestehender Betriebe gerecht zu werden und Neuansiedlungen zu ermöglichen, ist die Erschließung zusätzlicher Gewerbeflächen erforderlich. Der Bebauungsplan „An der Riedlinger Straße“ wird aufgestellt, um die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt zu sichern. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes in verkehrsgünstiger Lage an der L 275 und L 270 entsprechend der zentralörtlichen Funktion Bad Buchau's innerhalb der Region. Das Gewerbegebiet Bad Buchau wird somit nach Süden erweitert.

## 3. Überörtliche Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2002 ordnet die Stadt Bad Buchau dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende 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.
- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.
- Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken.

### 3.2 Regionalplan

Der Regionalplan Donau-Iller 1987 legt Bad Buchau als Unterzentrum fest. Unterzentren sollen ein in Qualität und Quantität ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen schaffen. Sie „sollen Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben in geeigneter Größe bieten“.

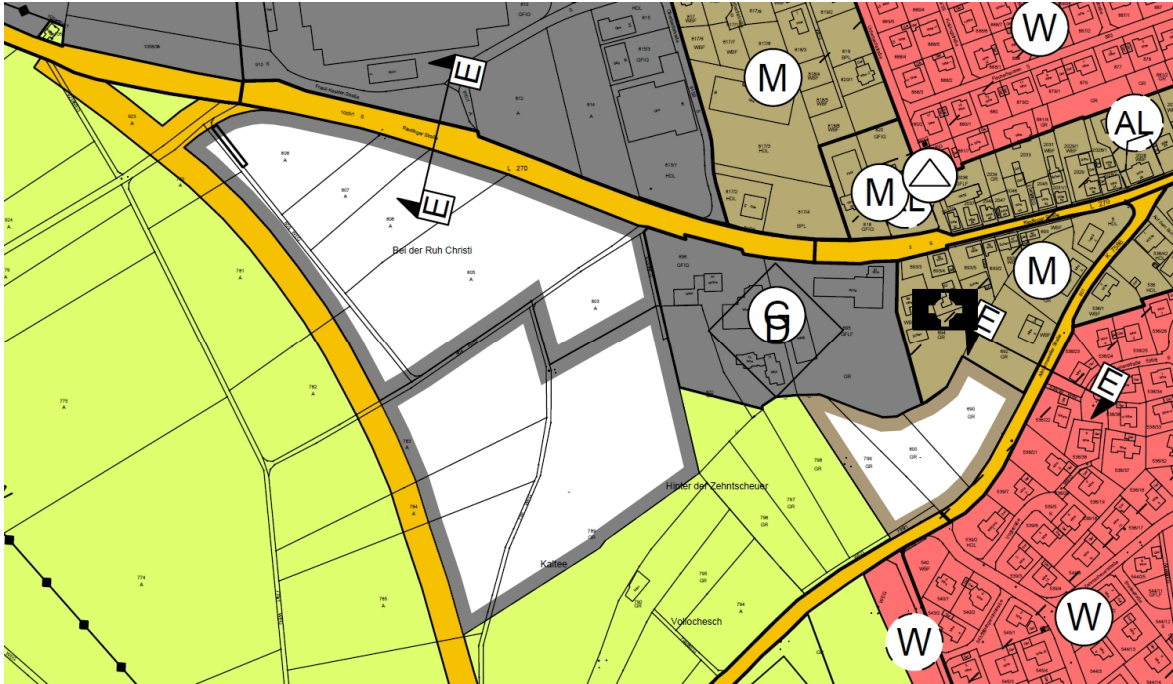
Die Stadt liegt an der regionalen Entwicklungsachse Riedlingen – Bad Buchau – Bad Schussenried – (Aulendorf). Die regionalen Entwicklungsachsen sollen gemäß Regionalplan eine Erschließungs- und Entwicklungsfunktion übernehmen und die Standortvoraussetzungen verbessern. Das Plangebiet ist Teil der im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsflächen und als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan steht demnach im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

## 4. Örtliche Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Bad Buchau (rechtskräftig seit 08.04.2017) weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche aus. Dementsprechend ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



3. Fortschreibung FNP, GVV Bad Buchau, rechtskräftig seit 19.06.2015

## 5. Angaben zum Plangebiet

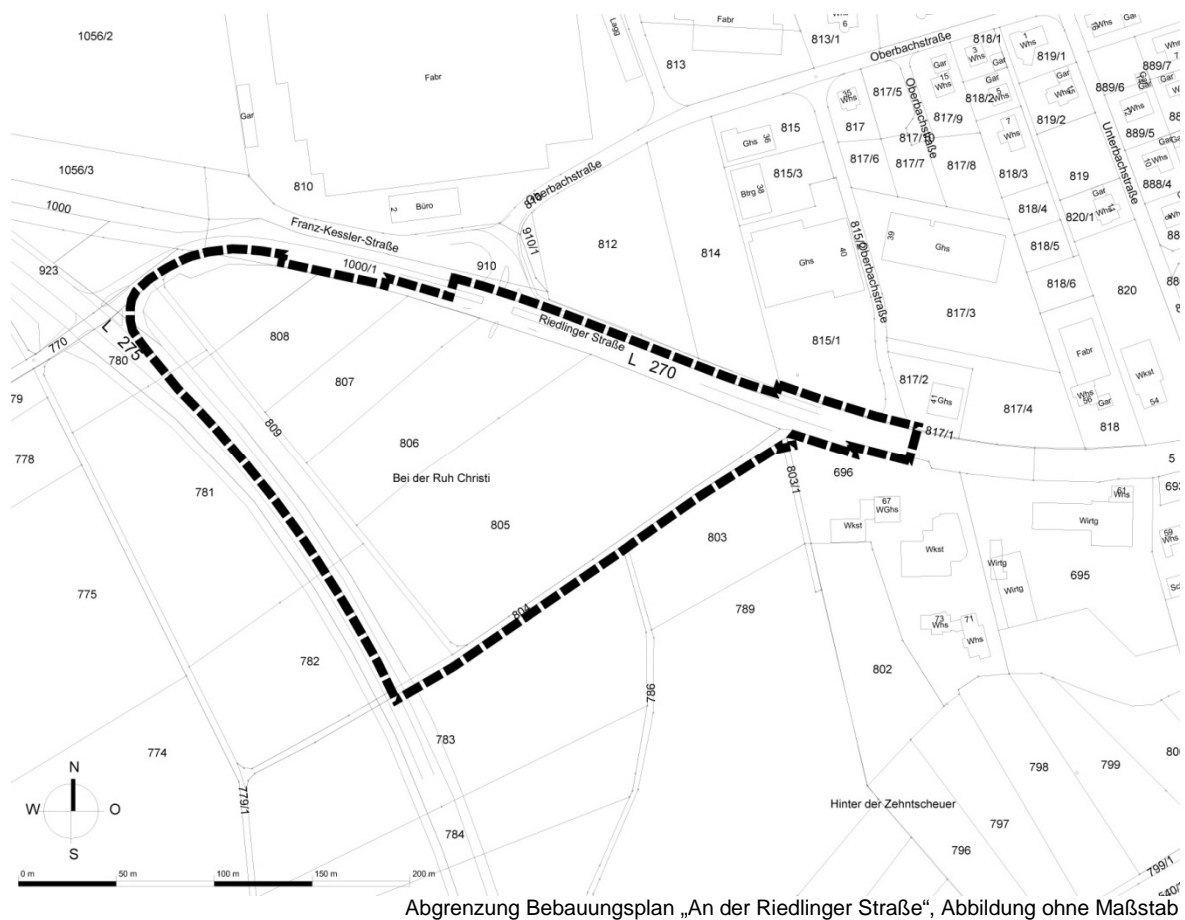
### 5.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Bad Buchau am westlichen Siedlungsrand von Bad Buchau zwischen der L 275 und der Riedlinger Straße (L 270).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke: 805; 806; 807; 808; 809; sowie Teilstücke der Flurstücke 780; 781; 782; 804 und 1000/1.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs umfasst in dieser Abgrenzung ca. 3,99 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt abgegrenzt:



## 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Die Fläche des Plangebietes wird großteils als Ackerfläche genutzt. Im Nordwesten und Südosten befinden sich vereinzelt Gehölze (Heckenbiotop und Streuobstbereich). Das Gebiet fällt von Süden (597 m ü.NN.) nach Norden (589 m ü. NN).

Nördlich und östlich des Plangebiets schließen Gewerbegebiete an.

Östlich, an der Riedlinger Straße befindet sich eine landwirtschaftliche Althofstelle (Riedlinger Straße 21), laut dem Landratsamt Biberach besteht für die Stallungen kein bau-rechtlicher Bestandschutz mehr.

## 6. Umweltverträglichkeit

### 6.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde erstellt und ist als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1) beigefügt.

Entsprechend dem Umweltbericht besteht ein Gesamtdefizit von 314.640 Ökopunkten (75.330 Punkte Lebensraumfunktionen und 239.310 Punkte Bodenfunktionen), das über entsprechende Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Als planexterne Ersatzmaßnahme ist der Rückbau von zwei Durchlässen am Mühlbach vorgesehen. Die Bilanzierung soll über eine Kostenbewertung entsprechend Absatz 1.3.5 der Ökokontoverordnung erfolgen, nach der 1 Euro Maßnahmenkosten 4 Punkte zugeordnet werden können. Für einen vollständigen Ausgleich muss dem Eingriff durch den Bebauungsplan insgesamt ein Kostenanteil von 78.660,- € netto zugeordnet werden.

## 6.2 Artenschutz

Eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt, diese ist der Begründung als Anlage beigefügt. Durch das Bauvorhaben sind Beeinträchtigungen durch den Verlust von Gehölzen zu erwarten. Beeinträchtigte Artengruppen sind Vögel (Verlust von Nahrungsgebiet und Fortpflanzungsstätten) und Fledermäuse (Verlust von Nahrungsgebiet und potenziellen Ruhestätten). Um die festgestellten Beeinträchtigungen auszugleichen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Für das südlich der Allmannsweiler Straße liegende FFH-Gebiet „Federsee und Blinder See“ sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 7. Städtebauliche Konzeption

### 7.1 Strukturkonzept

Für den Bereich der durch die Riedlinger Straße (L 270), die Allmannsweiler Straße (K 7586), die Umgehungsstraße (L 275) und durch den landwirtschaftlichen Betrieb im Osten begrenzt wird, wurde im Jahr 2016 die Entwicklung eines Strukturkonzeptes in drei Varianten beauftragt. Diese zeigen Perspektiven für kurz- und langfristige Gewerbeflächenentwicklungen auf. Das Strukturkonzept zur Entwicklung und späteren Erweiterung des Gewerbegebietes „An der Riedlinger Straße“ wurde in der öffentlichen Gemeinderats-sitzung vom 12.07.2016 beschlossen.

Die Bebauung des Gebiets erfolgt in mehreren Abschnitten. Im Norden des Gesamtgebiets wird der Bebauungsplan „An der Riedlinger Straße“ gemäß des vorliegenden Geltungsbereichs als erster Bauabschnitt realisiert.



Strukturkonzept „An der Riedlinger Straße“ vom 08.06.2016, Künstler Architektur + Stadtplanung

## 7.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nördlich angrenzende Riedlinger Straße (L 270). Die Erschließungsstraße im Plangebiet verläuft als Stichstraße von Norden nach Süden. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die geplante Stichstraße. Die Baugrundstücke des Plangebiets dürfen nicht direkt von der Riedlinger Straße (L 270) aus erschlossen werden, da diese außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt und somit außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teil der Ortsdurchfahrt gehört. Im Osten des Plangebiets ist vorgesehen, den Fußgängerverkehr mit Hilfe einer Querungshilfe an den nördlich verlaufenden Geh- und Radweg anzubinden. Am Ende der Erschließungsstraße wird eine provisorische Wendeanlage errichtet, die mit einem Wendekreis von 18,00 m auf ein 2-achsiges Müllfahrzeug dimensioniert ist.

Die künftige Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden und die Verlängerung der Erschließungsstraße bis zur Allmannsweiler Straße (K 7586) wird durch dieses Erschließungssystem ermöglicht.

Die Wirtschaftswege im Süden des Plangebiets dienen der Sicherung des Zugangs zur Bewirtschaftung der Verkehrsgrünfläche entlang der Umgehungsstraße (L 275) und der südlichen Ackerflächen.

## 7.3 Bau- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet hält Bauflächen für eine flexible Grundstücksgestaltung vor. Entsprechend den Nutzungsansprüchen künftiger Investoren können die Grundstückszuschnitte unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse erfolgen.

Entlang der L 270 und L 275 sind zur Straße jeweils Schutzabstände von 20,00 m Tiefe zum Fahrbahnrand von Bebauung freizuhalten.

Mit einer öffentlichen Grünfläche entlang der Riedlinger Straße (L270) und der Landesstraße L 275 wird das Gebiet umgrenzt. Das bestehende Biotop im Nord-Westen des Geltungsbereichs bleibt erhalten.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch-, und Feuerlöschwasser ist gewährleistet.

### 8.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von dort erfolgt eine gedrosselte Ableitung in einen Vorfluter.

### 8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

### 8.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Stadt gewährleistet.

### 8.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

### 8.6 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

## **9. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Abweichend von §§ 8 (2) und 8 (3) BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese würden dem Ziel der Planung, Unternehmen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes anzusiedeln, zuwider laufen und sich nicht in die Nutzungsstruktur einfügen.

Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich Maschinenbaubetriebe, Einzelhandel, eine Tankstelle und ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die geplante Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der bestehenden Nutzung entwickelt.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen und der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist für die zukünftig vorgesehenen Nutzungen angemessen. Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf maximale Gebäudehöhe in Meter bezogen auf Normalnull festgesetzt. Um eine verträgliche Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets und im Übergang zur freien Landschaft zu schaffen, ist das Plangebiet in verschiedene Bereiche gegliedert innerhalb derer unterschiedliche Höhen der baulichen Anlagen getroffen wurden. Insgesamt sind Gebäudehöhen bis maximal 12 m möglich. Die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m durch technische und betriebsnotwendige Aufbauten und Gebäude (bspw. Lüftungsanlagen) ist dabei für die geplanten Nutzungen zweckmäßig.

### **9.3 Bauweise**

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper über 50 m Länge errichtet werden können.

### **9.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt. Gegenüber landwirtschaftlichen Wegen und öffentlichen Grünflächen halten diese einen Abstand von 3,00 m ein. Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen besteht ein Abstand von 4,00 m. Innerhalb dieses Abstandes sind die Straßenbäume des Pflanzgebotes 1 anzuordnen.

Entlang der Landesstraßen sind die von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen entsprechend der Baugrenze der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet.

### **9.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Da die Grundstücksflächen großzügigen bemessen sowie entlang der Landesstraßen Anbaubeschränkungen gemäß § 22 StrG einzuhalten sind, sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Erforderliche Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen können innerhalb dieser Flächen untergebracht und angeordnet werden.

Lediglich die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist die Festsetzung zur Anbaubeschränkung entlang der Landesstraßen zu beachten.

## 9.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

### Sichtfeld:

Die Größe der Sichtfelder im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße ist entsprechend der Anfahrtssicht, mit einer Tiefe von 3 m und einer Länge von 110 m, ausgelegt. Diese gekennzeichneten Flächen sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Damit ist gewährleistet, dass an der Kreuzung wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt wird.

### Anbaubeschränkung Landesstraße:

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bedürfen innerhalb der Anbaubeschränkung zu den Landesstraßen Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Darüber hinaus bedürfen nach Landesbauordnung genehmigungsfreie Anlagen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

## 9.7 Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzungen wie Pflanzgebote und Pflanzbindungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Entlang der Riedlinger Straße (L 270) sind erhaltenswerte Bäume durch die Pflanzbindung 1 zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend sind entlang der neu zu errichtenden Erschließungsstraße geeignete Straßenbäume zu pflanzen.

Der dauerhafte Erhalt und die Überwachung des bestehenden Biotops innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Nord-Westen des Plangebiets ist mit der Pflanzbindung 2 „Erhalt des Biotops“ gesichert.

Für den Verlust der im Plangebiet vorhandenen Streuobstbäume sind innerhalb der Maßnahmenfläche 7, im Westen des Plangebiets hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahme beinhaltet zugleich die Unterbringung von 10 Baumtorsi der zu rodenden Obstbäume, da diese eine Eignung als Lebensraumstätte für geschützte Arten aufweisen. Ergänzend ist die Fläche innerhalb der Maßnahme 7 extensiv zu bewirtschaften.

Für die Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden, nicht verunreinigten Niederschlagswassers wird ein Retentions- und Versickerungsbecken im Norden des Plangebiets angelegt.

Weitere Maßnahmen innerhalb des Plangebiets, wie wasserdurchlässige Beläge und Auftrag von Oberboden, dienen der zusätzlichen Minimierung des Eingriffs.

Durch die Vorgaben einer ökologischen Baubegleitung ist sichergestellt, dass die Maßnahmen 6 „Baufeldräumung“, Maßnahme 7 „Streuobstwiese“ und Maßnahme 8 „Nisthilfen“ überprüft und korrekt ausgeführt werden.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

### 10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf ein wesentliches Mindestmaß beschränkt, um den betrieblichen Anforderungen verschiedener Gewerbebetriebe gerecht zu werden. Unter anderem wurden Regelungen zur Dacheindeckung und Gestaltung der Freiflächen getroffen.

### 10.2 Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen und um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem Licht, sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen.

Auf den Grundstücken entlang der Landesstraßen sind aus Gründen der Sicherheit Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hier sind Werbeanlagen so



einzurichten, dass sie den störungsfreien Ablauf des fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigen sowie die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht blenden. Die Amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün sind verboten.

### 10.3 Einfriedigungen

Entsprechend den Anforderungen gewerblicher Nutzungen sind Einfriedigungen mit einer Gesamthöhe von maximal 2,50 m zulässig. Entlang öffentlichen und landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von 1,00 m und entlang landwirtschaftlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 2,00 m einzuhalten, um die sachgerechte Nutzung und Bewirtschaftung dieser Flächen zu gewährleisten.

### 11. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca.	3,99 ha	100,0	%
Gewerbegebiet (GE)	ca.	2,43 ha	60,8	%
Verkehrsfläche	ca.	0,53 ha	13,2	%
davon Straßenfläche	ca.	0,40 ha	10,1	%
davon Fuß- und Radweg	ca.	0,12 ha	3,1	%
Öffentliche Grünfläche	ca.	1,04 ha	26,0	%
Fläche für Elektrizität	ca.	< 0,01 ha	< 0,1	%

Reutlingen, den 14.05.2018

Bad Buchau, den

Clemens Künstler  
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Peter Diesch  
Bürgermeister