

Objekt –Nr. 70609/3005



Gemeinde Mühlhausen-Ehingen

Bebauungsplan Sondergebiet 'Bei der Öle'
1. Änderung

Textteil zum Bebauungsplan

Verfahrensstand

Satzungsbeschluss gemäß §10(1) BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung gemäß §10(3) BauGB

Stand 09.02.2010

Gemeinde Mühlhausen- Ehingen

Bebauungsplan Sondergebiet „Bei der Öle“ 1. Änderung

Inhalt der Bebauungsplanänderung

- I. Satzung für 1. Änderung
- II. Begründung
- III. Planzeichnung Nr. 5 .02 mit Geltungsbereich und zeichnerischen Festsetzungen
- IV. Bericht zur Eingriff- Ausgleichsbilanz –Anlage-

Gemeinde Mühlhausen- Ehingen

Bebauungsplan Sondergebiet „Bei der Öle“ 1. Änderung

I. Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet „Bei der Öle“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I.S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884 und 895)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58)
5. Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen- Ehingen hat am **08.02.2010** in öffentlicher Sitzung die **1. Änderung** des Bebauungsplans **Sondergebiet „Bei der Öle“** im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung ist die Planzeichnung Nr. 5.02 vom 09.02.2010 maßgebend.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

1.0 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 (3) BauNVO)

Die bisher festgesetzte Grundfläche (GR= 1.600m²) für die Heimsonderschule wird im Zusammenhang mit dem geplanten Werkstattgebäude neu festgesetzt, wie folgt:

- **Grundfläche** (GR) Heimsonderschule: max. 2.000m²

2.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauNVO)

Geänderte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen.

- 2.1 Neufestsetzung der Baugrenze im nordöstlichen Bereich im Zusammenhang mit dem geplanten Werkstattgebäude.
- 2.2 Anpassungen der Baugrenzen an den baulichen Bestand.
- 2.3 Verschiebung des Baufensters mit Zweckbestimmung „Gewächshäuser“ in südwestliche Richtung.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung für die 1. Änderung des Bebauungsplans **Sondergebiet „Bei der Öle“** tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10(3) BauGB in Kraft.

§ 4

Außerkräfttreten

Mit Inkrafttreten dieser Satzung treten die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans **Sondergebiet „Bei der Öle“** außer Kraft:

- Ziff. 1.2: Grundfläche (GR)
- Heimsonderschule: Max. 1.600m²
- Plan Nr. 5.01 vom 16.09.2003:
- Festsetzungen für die Bestimmung der Baugrenzen.

§ 5

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. §9(6) BauGB

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche und gem. §32 NatSchG unter Schutz stehende „Biotop“ Nr. 181183350855 mit der Bezeichnung „Bach südwestlich Ehingen“ ist in seinem Bestand zu erhalten. Es dürfen keine Veränderungen oder Eingriffe vorgenommen werden.

Hinweis zum Hochwasserschutz

Wegen eventuell zeitweilig erhöhten Grundwasserständen wird eine wasserdichte und auftriebsichere Bauweise empfohlen.

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Mühlhausen- Ehingen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt, 09. Februar 2010

Gemeinde Mühlhausen- Ehingen

gez.:

Lehmann, Bürgermeister



Gemeinde Mühlhausen- Ehingen

Bebauungsplan Sondergebiet „Bei der Öle“ 1. Änderung

II. Begründung

1. Planungsabsicht, Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen- Ehingen hat in der öffentlichen Sitzung vom 21.09.2009 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Bei der Öle“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll eingeleitet werden. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt entsprechend den Verfahrensvorschriften im Gemeindemitteilungsblatt.

Der Bebauungsplan Sondergebiet „Bei der Öle“ wurde mit Datum vom 07.11.2003 rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Für eine Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB waren die Voraussetzungen erfüllt. Durch die Änderung waren die Grundzüge des ursprünglichen und rechtskräftigen Bebauungsplans nicht berührt. Die Pflicht für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestand nicht. Erhaltungsziele von FFH- und Vogelschutzgebieten standen nicht entgegen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

3. Anlass der Planung, Verfahrensablauf

Die schnelle Entwicklung der im Landkreis Konstanz einzigen Einrichtung konnte zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans nicht in vollem Umfang vorhergesehen werden, ebenso wenig der mittel- und langfristig notwendige Bedarf an Räumen für die Betreuung der behinderten Kinder und Jugendlichen. Den gegebenen Anforderungen ist nun durch die Schaffung von zusätzlichen Räumen in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. So ist geplant, einerseits das vorhandene Schulgebäude zu erweitern und zusätzlich ein Werkstattgebäude zu errichten. Die geplanten Vorhaben sind für die Erfüllung und Sicherstellung eines professionellen Schul- und Heimbetriebs von besonderer Bedeutung, um den gestellten sozialgesellschaftlichen Anforderungen in ausreichendem Maße gerecht zu werden. Im Einzelnen ist die Situation wie folgt:

Zum Zeitpunkt der Neustrukturierung der Schule im Jahre 2000 / 2001 erfolgte seitens des Regierungspräsidiums die Genehmigung für eine Schule mit vier Klassen. Mittlerweile werden 29 vollstationäre Kinder und Jugendliche, sowie 13 Externe, also insgesamt 42 Schüler in 6 Klassen unterrichtet. Die Abgangsklasse wird momentan behelfsmäßig in einem Raum des Heimgebäudes unterrichtet, bis die dringend erforderlichen zusätzlichen Klassenräume fertig gestellt sind.

Mit Datum vom 01.02.2007 erfolgte dann die Genehmigung für die Einrichtung einer Abteilung für Körperbehinderte. In diesem Zusammenhang müssen jetzt separate Räumlichkeiten für physiotherapeutische Maßnahmen bereit gestellt werden. Dadurch entfällt ein Klassenraum. Nun ergibt sich darüber hinaus die Situation, dass für die körperbehinderten Kinder (Rollstuhlfahrer) ein wesentlich größerer Raumbedarf erforderlich wird. Neben den Rollstühlen werden auch Stehbretter und andere Hilfsmittel erforderlich. Zusätzlich müssen Lagerungsmöglichkeiten in den Klassenzimmern für die schwerstbehinderten Kinder und Jugendlichen geschaffen werden. Hierfür sind die jetzigen Klassenzimmer mit jeweils ca. 29 m² bzw. 32 m² Nutzfläche deutlich zu klein.

Eines der vorhandenen Klassenzimmer wurde notwendigerweise dem mittlerweile zweigruppigen Schulkindergarten zugeordnet. Im Schulkindergarten werden 11 Kinder (genehmigte Plätze = 10) betreut, davon 3 schwerstbehinderte Kinder im Rollstuhl. Zwei von den 11 Kindern sind vollstationär in der Heimsonderschule untergebracht. Das bisherige Raumprogramm ist für einen Schulkindergarten mit nur einer Gruppe ausgelegt.

Um den künftigen Schulbetrieb den Erfordernissen entsprechend führen zu können, werden neben weiteren Klassenräumen zusätzlich Schulwerkstätten benötigt. Es sind dies Räumlichkeiten für Holzbearbeitung, Töpferei, Weberei, Textiles Werken, Malunterricht, Kerzenziehen, etc. Benötigt wird ein außerdem ein Maschinen- bzw. Geräteraum, der auch von den Hausmeistern als Hausmeisterwerkstatt benutzt werden kann, wird benötigt. Für das Unterstellen von zwei vorhandenen Kleinbussen wird ein überdachter Stellplatz gebraucht.

Im Laufe der letzten Jahre wurde erkennbar, dass Räumlichkeiten für schulische, gesellschaftliche oder kulturelle Veranstaltungen dringend erforderlich sind. So ist vorgesehen einen kleinen Versammlungsraum zu schaffen, welcher den Bedürfnissen der Heimsonderschule mittel- und langfristig gerecht wird. Der geplante Saal soll für das Aufführen von Schultheater, traditionellem Theater, öffentlichen Veranstaltungen, interne Feiern, wie Einschulungen, Entlassfeiern, Weihnachtsfeiern und Sportaktivitäten geeignet sein.

Der Integrationsfachdienst, mit dem die Heimsonderschule eng zusammen arbeitet, fordert den behinderten Erwachsenen vor ihrem Ausscheiden die Möglichkeit einzuräumen, ein nach ihren Fähigkeiten selbständiges, aber dennoch betreutes Leben außerhalb der Heimgruppe zu üben. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, erfolgte die Planung einer kleinen Wohneinheit, die darüber hinaus auch als Übernachtungsmöglichkeit für die zahlreichen Sozialpraktikanten/innen zur Verfügung stehen soll.

Durch das Vorhaben werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan Sondergebiet „Bei der Öle“ enthaltenen Festsetzungen hinsichtlich der Grundfläche und der Baugrenze berührt. Die festgesetzte Grundfläche von 1.600m² für die Heimsonderschule wird um ca. 25% überschritten. Benötigt wird eine Grundfläche von ca. 2.000m². Die Baugrenze wird im nordöstlichen Bereich überschritten. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans soll sich auf die Neubestimmung dieser Festsetzungen beschränken.

Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wurde seitens des Landratsamts Konstanz für erforderlich erachtet, da im Zusammenhang mit der beabsichtigten Erweiterung des Schulgebäudes und der Errichtung einer Schulwerkstätte die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sondergebiet Bei der Öle“ in zwei Punkten nicht eingehalten werden können:

- Maß der baulichen Nutzung. Die festgesetzte Grundfläche wird überschritten.
- Baugrenze. Die festgesetzte nordöstliche Baugrenze wird überschritten.

Nachdem des Weiteren auch nicht alle Voraussetzungen für eine Ausnahme oder Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben waren, erfolgte der Beschluss der Gemeinde, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

4. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird über den Mühlebach hergestellt. Vorhanden ist eine Löschwasserentnahmestelle. Am 18.11.2009 wurde eine Feuerwehrrübung durchgeführt. Die Prüfung der Löschwasserentnahme erfolgte ohne Beanstandungen.

5. Abwasserbeseitigung:

Die ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Abwässer in öffentliche Kanäle ist sichergestellt. Geplant ist die Abwasserbeseitigung im Trennsystem. Die Oberflächenwässer können in den angrenzenden Mühlebach abgeführt werden.

6. Wasserversorgung:

Die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser ist sichergestellt.

7. Bodenschutz:

Zielsetzung ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, sowie die Erhaltung der Bodenfunktionen unter Berücksichtigung einer notwendigen restriktiven, der Situation angepassten Bebauung. Konkrete Ziele sind z. B.:

- Minimierung von Bodenversiegelung und Bodenverdichtung durch sickerfähige Oberflächen der Erschließungsflächen bzw. Zufahrten und Zugänge.
- Sicherung des Mutterbodens, Lagerung in Mieten während den Bauphasen
- Begrenzung der Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß.

- Sinnvolle Verwendung des überschüssigen Bodenmaterials, wie z. B. Massenausgleich und Wiederverwendung.

8. Oberirdische Gewässer:

Das auf dem Flurstück Nr. 3587 –bereits im genehmigten Bebauungsplan- vorhandene Baufenster für die Errichtung eines Gewächshauses lag ursprünglich im Überflutungsbereich der Hochwasserentlastung und innerhalb der ausgeführten Flutmulde. Die im nordwestlichen Bereich angelegte Flutmulde verbindet den Hepbach mit dem Mühlebach und soll im Hochwasserfall den Hepbach entlasten und verhindern, dass der Bereich der Heimsonderschule nicht überflutet wird. Das vorhandene Hochwasser- Schutzbauwerk wurde entsprechend der wasserrechtlichen Ausbaugenehmigung vom 08.12.2008 | AZ 212.4-691.710-321/08 ausgeführt.

Das Flurstück Nr. 3587 wird für den Anbau von Gemüse und Obst für die Versorgung der Einrichtung genutzt. Die Möglichkeit einer eventuellen Überflutung dieser Flächen ist in Kauf zu nehmen, da die Hochwasserschutzmaßnahmen nur den vorhandenen Gebäuden dienen sollen. Das bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorhandene Baufenster mit Zweckbestimmung „Gewächshäuser“ wurde in südwestliche Richtung verschoben, um die Flutmulde von jeglicher Bebauung freihalten zu können.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung:

Die Pflicht für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestand nicht. Erhaltungsziele von FFH- und Vogelschutzgebieten standen der Bebauungsplanung nicht entgegen. Dennoch erfolgte auf Anforderung der Unteren Naturschutzbehörde die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, in welcher die durch die neue Planung zusätzlich vermuteten Eingriffe in Natur und Landschaft untersucht und bewertet wurden.

Der Bericht zur Eingriff- Ausgleichsbilanz liegt dem Textteil als Anlage bei.

9.0 Abwägung der Belange; zusammenfassende Erklärung:

Im Rahmen der Behördenanhörung wurden insbesondere zum Sachgebiet Naturschutz und Brandschutz Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Zur Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange erfolgte die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter, mit dem Ergebnis, dass für das Schutzgut „Boden“ Kompensationsmaßnahmen getroffen werden müssen. Die ermittelten Ausgleichsmaßnahmen sollen in Form von zusätzlichen Anpflanzungen auf dem Gelände der Heinsonderschule vorgenommen werden. Der Bebauungsplan trifft die hierfür notwendigen Festsetzungen. Als Ergebnis der Gesamtbetrachtung war jedoch festzustellen, dass bei Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Zur Prüfung der brandschutztechnischen Belange wurde am 18.11.2009 eine Feuerwehübung durchgeführt. Es sollte geprüft werden, ob die erforderliche Löschwassermenge aus der Vorflut störungsfrei entnommen werden kann. Die Prüfung ist erfolgreich verlaufen. Sicherheitshalber soll die Prüfung in der Sommerzeit wiederholt werden, wenn Algen im Gewässer wieder vermehrt auftreten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen- Ehingen hat sich im Laufe des Verfahrens ausführlich mit den einzelnen Sachverhalten befasst und konnte schlussendlich nach Abwägung der vorgetragenen Belange der Änderung des Bebauungsplans einstimmig zustimmen.

Aufgestellt, 08.02.2010

- Gemeinde Mühlhausen- Ehingen *gez:* Lehmann, Bürgermeister
- Heimsonderschule Haus am Mühlebach *gez:* Schalke, Vorstand
- Der Planer *gez:* Böhler, Freier Architekt