



Gemeindeverwaltung
Marktplatz 2
78544 Aldingen

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften

Ortsmitte III

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

Als Satzung beschlossen am 27.02.2024

In Kraft getreten am 01.03.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
3.1	Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch	5
3.2	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	5
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Bestehende Bebauungspläne	7
3.5	Standortauswahl und Alternativensituation.....	7
4	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN.....	8
4.1	Immissionsschutz.....	8
4.2	Eigentumsverhältnisse	8
4.3	Altlasten	8
5	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT.....	9
6	ANGABEN ZUR TECHNISCHEN VER- UND ENTSORGUNG	10
6.1	Entwässerung	10
6.2	Sonstige technische Versorgung	10
7	UMWELTBELANGE.....	10
8	ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	11
8.1	Art der baulichen Nutzung	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
8.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	13
8.5	Ein- und Ausfahrtsbereich / Von Bebauung frei zu haltende Flächen (Sichtfelder).....	13
8.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	13
8.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..	13
	13
9	ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	15
9.1	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	15
9.2	Naturnahe Begrünung der privaten Grundstücksflächen.....	15
9.3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	15
9.4	Einfriedungen	16
9.5	Stellplatznachweis.....	16
10	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN	16

Anlagen:

Umweltbericht und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Ortsmitte III“, Stand: 24.01.2024 (Büro Arcus, Bräunlingen).

1 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde Aldingen hat mit Beschlussfassung am 27.09.2022 das vorliegende Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Ursprünglicher Anlass des Planverfahrens war es, zum Einen auf dem unbebauten Grundstück Flst. 544 an der Schuraer Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Ärztehaus – und im westlichen Planbereich in direkter Nachbarschaft zum Seniorenheim „Im Brühl“ die Voraussetzungen für den Bau einer Seniorenwohnanlage (altersgerechte bzw. betreute Wohnformen) zu schaffen, um der steigenden Nachfrage nach Wohnungen mit begleitendem Service- und Pflegeangebot nachzukommen.

Während die Planungsabsichten zur Errichtung des Ärztehauses an diesem Standort zwischenzeitlich aufgegeben wurden, konnten die Planungen der Seniorenwohnanlage im westlichen Planbereich weiter konkretisiert werden. In der Sitzung am 26.09.2023 hat der Gemeinderat der vorgestellten Planung der Seniorenwohnanlage zugestimmt.

Für die östliche Teilfläche an der Schurarer Straße liegen nach Aufgabe der ehemaligen Planungsabsichten noch keine neuen Planungen oder Nutzungsabsichten vor.

Insofern soll der vorliegende Bebauungsplan einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die projektierte Seniorenwohnanlage schaffen und andererseits für die östliche Fläche unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen eine möglichst flexible Bebauung und Nutzung ermöglichen.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

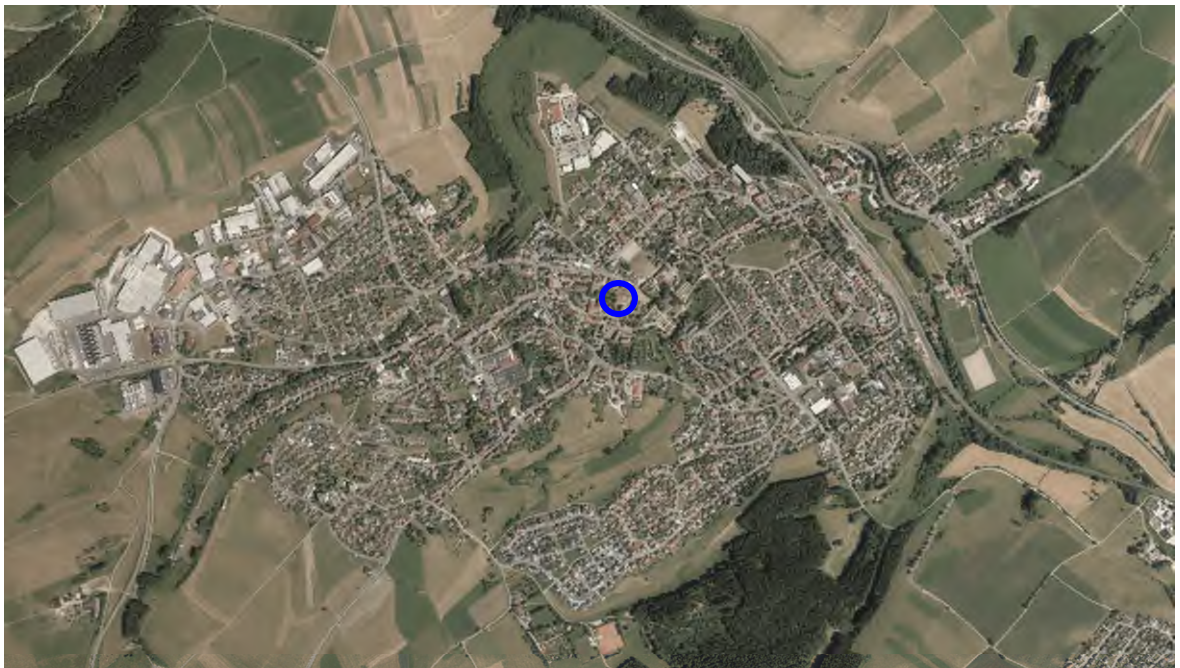


Abb.1: Der Planbereich befindet sich in zentraler Ortslage der Gemeinde Aldingen (Grafik: Geoportal BW)



Abb. 2: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flst. Nr. 544 sowie anteilig das Flst. Nr. 546 (Grafik: Geoportal BW)

Das Planareal mit einer Gesamtgröße von rd. 0,33 ha (3.277 m²) befindet sich westlich der Schuraer Straße in integrierter Ortslage der Gemeinde Aldingen. Etwa 200 m westlich befindet sich die Ortsmitte mit Rathaus und Marktplatz. Das Planumfeld, insbesondere der Bereich der Hauptstraße ist durch Geschäftsnutzungen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe und ein Hotel geprägt. Im weiteren Verlauf der Schuraer Straße Richtung Süden setzt sich eine gemischte Nutzungsstruktur mit vereinzelt gewerblichen und überwiegenden Wohnnutzungen fort.

Südwestlich grenzt das Seniorenzentrum „Im Brühl“ an den Planungsraum.

Bei dem nordöstlich angrenzenden Gebäude ‚Hauptstraße 22‘ handelt es sich um ein Kulturdenkmal (§ 2 DSchG). Die Gemeinde als Eigentümerin bemüht sich seit Jahren um eine Folgenutzung des leerstehenden ehemaligen Bauernhauses und ist auch aktuell in Gesprächen mit einem Interessenten. Eine Begradigung des gemeinsamen Grenzverlaufs und zur Optimierung der Grundstückszuschnitte ist im Zuge des Verkaufs vorgesehen und mit der Abgrenzung des vorliegenden B-Plan Entwurfs berücksichtigt.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und stellt sich als Baulücke dar. Im rückwärtigen westlichen Bereich des Grundstücks befinden sich mehrere teils ältere Obstbäume.

Aus topographischer Sicht liegt das Gelände auf einer Höhenlage zwischen 653,00 m und 656,50 m ü.NN. und steigt von der erschließenden Schuraer Straße nach Westen hin um ca. 3,50 m an.

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Das Bebauungsplanverfahren wird nach Maßgabe des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung in dem Sinne bezweckt, als unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung durch den Bau einer Seniorenwohnanlage in integrierter Ortslage (bisher Innenbereich nach § 34 BauGB) geschaffen werden.

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans im Sinne von § 19 (2) BauNVO mit rd. rd. 2.000 m² liegt unterhalb der Schwelle nach § 13a (1) BauGB von 20.000 m². Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB kumulativ zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor und sind nicht vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen, nicht begründet.

Gleichermaßen bestehen durch den Bebauungsplan keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).

Des Weiteren liegen auch keine Anhaltspunkte vor, wonach bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit kann das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Damit finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung: Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

3.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan 2002

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) zählt Aldingen zum „ländlichen Raum im engeren Sinne“. Im Netz der zentralen Orte nimmt Aldingen die Funktion eines Kleinzentrums ein.

Entsprechend dem LEP sind für den ländlichen Raum unter anderem folgende Planziele ausgegeben:

- Der ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. (...).
- Die Zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren sowie als Siedlungsschwerpunkte zu sichern (...).
- Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs-

und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden.

- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und 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.

Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Gemäß den allgemeinen Entwicklungszielen des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 ist die Region zu einem attraktiven und leistungsfähigen Lebens- und Wirtschaftsraum weiter zu entwickeln. Hierzu sind unter anderem:

- die Zentralen Orte als Siedlungs- und Dienstleistungsschwerpunkte auszubauen und zu stärken,
- die aus der starken industriellen Prägung der Region heraus entstandenen wirtschaftsstrukturellen Nachteile abzubauen,
- die Verflechtungen der Region mit benachbarten Wirtschaftsräumen weiter auszubauen.

Nach den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung, Kap. 2.8 ‚Landschaftsschonende Siedlungstätigkeit‘, soll sich die Siedlungsentwicklung in der Region an folgenden Grundsätzen orientieren, um den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten:

- Ausnutzung vorhandener Baulücken, bevor neue Siedlungsflächen ausgewiesen werden;
- Anbindung neuer Bauflächen an die vorhandenen Ortslagen, Vermeidung von Splittersiedlungen;
- weitere Verringerung der Bauplatzgrößen für Einfamilienhäuser, mehr verdichtete Bauformen, Versiegelung vermeiden;
- bessere Nutzung der gewerblichen Entwicklungsflächen durch mehrgeschossigen Gewerbe- und Industriebau.

Das Plangebiet liegt in integrierter Ortslage der Gemeinde Aldingen und ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche ausgewiesen. Ausgewiesene Schutzgebiete oder raumordnerisch bedeutsame Elemente wie regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder landwirtschaftliche Vorrangfluren sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Planvorhaben steht im Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben einer flächen- und landschaftsschonenden Siedlungstätigkeit.

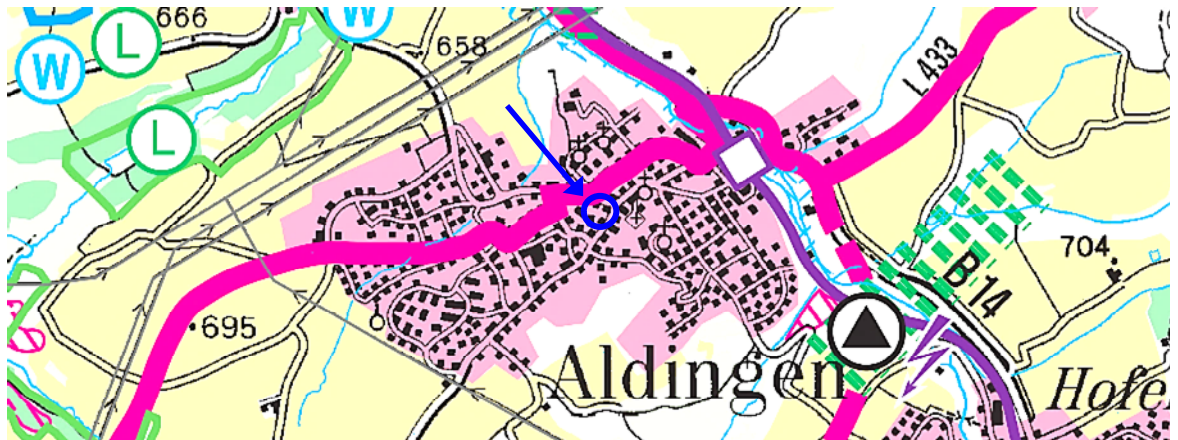


Abb. 3: Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003, Raumnutzungskarte

3.3 Flächennutzungsplan

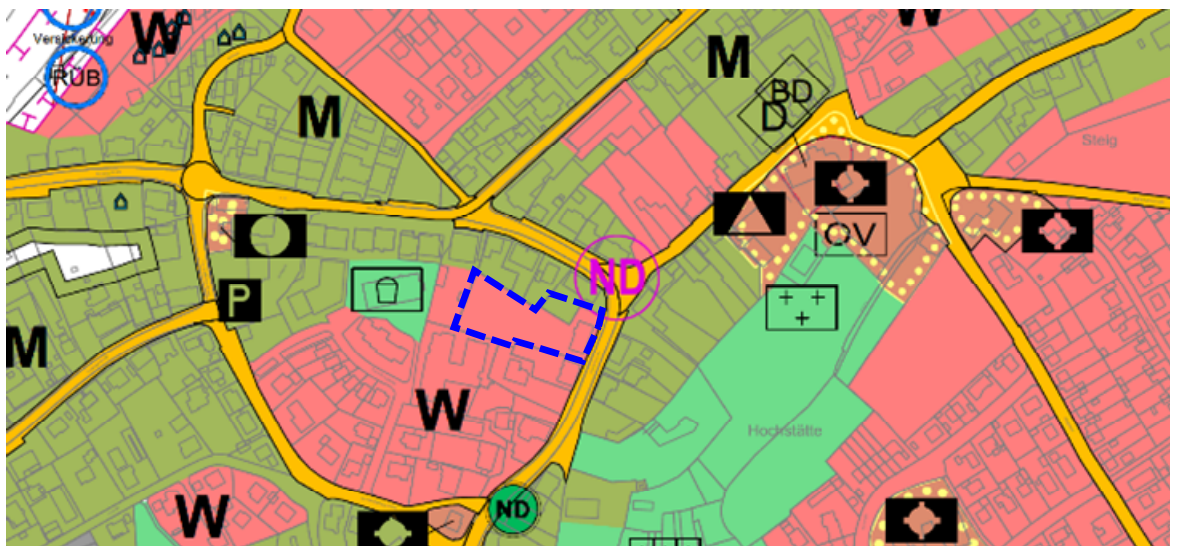


Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Wohnbaufläche und zu einem geringen Teil als Gemischte Baufläche dargestellt. Mit der geplanten Ausweisung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO ergibt sich insofern eine Abweichung von der Darstellung des FNP.

Nachdem durch die Planaufstellung keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zu erkennen ist, kann der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB abweichend von den Darstellungen des FNP aufgestellt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist bei nächster Gelegenheit vorgesehen.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Für den Planbereich liegt bisher kein Bebauungsplan vor. Der gesamte Bereich ist bisher bauplanungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Westlich grenzt der Bebauungsplan „Ortsmitte 1. Änderung“ an.

3.5 Standortauswahl und Alternativensituation

Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für den Bau einer Seniorenwohnanlage als ergänzende Einrichtung mit direkter Anbindung zum Seniorenzentrum „Im Brühl“ geschaffen werden. Die Einrichtung stellt insofern eine

Erweiterung in Anbindung an das Seniorenzentrum dar und ermöglicht in Bezug auf die Nutzung beider Einrichtungen weitreichende Synergieeffekte. Das Vorhaben ist insofern als standortgebunden zu betrachten.

4 SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN

4.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet und die beabsichtigten Nutzungen entsprechen aus Immissionsschutzgesichtspunkten den typischerweise in Mischgebieten anzutreffenden Nutzungen. Urbane Gebiete dienen gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Insofern fügt sich das Baugebiet in die Nutzungsstruktur der Umgebung ein.

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Bewertung ist jedoch regelmäßig erst anhand des konkreten Vorhabens und der geplanten Nutzungen möglich. Grundsätzlich gelten für jedes Bauvorhaben die Vorgaben der TA-Lärm.

Auf Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung, wurde eine schalltechnische Stellungnahme für das Plangebiet eingeholt (Büro Heine & Jud, Stuttgart, vom 19.01.2023). Wenngleich sich diese Untersuchung noch auf das Bauvorhaben eines ehemals geplanten Ärztehauses im Osten sowie die Seniorenwohnanlage im westlichen Planteil bezog und zwischenzeitlich die Planungsabsichten eines Ärztehauses aufgegeben wurden, lassen sich aus der schalltechnischen Stellungnahme Rückschlüsse auf die Ansiedlung und die Realisierbarkeit möglicher Nutzungen ziehen.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass es durch ein Geschäftshaus und die Anlage eines größeren Kundenparkplatzes im östlichen Bereich (Vorplatz zur Schuraer Straße) und durch eine Zufahrt zu dem hinterliegenden Seniorenwohnen zu Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft, insbesondere am südlich angrenzenden Wohnhaus ‚Schuraer Straße 4‘ kommen kann.

In der Untersuchung wurde aufgezeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wenn geeignete Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, wie z.B.: Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes mit Asphaltdecke oder akustisch gleichwertigem Pflasterbelag, gezielte Festlegung eines Nacht-Stellplatzes, Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem Gelände auf 10 km/h.

Insofern wurde die grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit eines Geschäftshauses mit Kundenparkplatz im Osten und einer Seniorenwohnanlage auf der westlichen Fläche nachgewiesen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan nicht den schalltechnischen Nachweis nach TA Lärm auf Genehmigungsebene ersetzt. Insofern werden ggfs. für zukünftige Bauvorhaben konkrete schalltechnische Nachweise im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren (auf Verlangen der Genehmigungsbehörde) erforderlich.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Gemeinde Aldingen und stehen für das Planvorhaben zur Verfügung.

4.3 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

5 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT

Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für den Bau einer Seniorenwohnanlage im westlichen Planbereich geschaffen werden. Die Gebäudeplanung sieht einen abgewinkelten Baukörper mit drei Vollgeschossen und zusätzlichem, eingerücktem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) in Flachdachbauweise vor.

Für die östliche Teilfläche an der Schurarer Straße bestehen zurzeit keine konkreten Planungen.

Im Bebauungsplan wird das gesamte Plangebiet als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO ausgewiesen, um einerseits die Voraussetzungen für die projektierte Seniorenwohnanlage zu schaffen und andererseits für die östliche Fläche eine möglichst flexible Nutzung zu ermöglichen.

Die Zufahrt zur hinterlegenden Teilfläche der Seniorenwohnanlage ist über eine Ein-/Ausfahrt von der Schuraer Straße entlang der südlichen Grundstücksgrenze geplant und soll mit einer öffentlichen Wegeführung Richtung Ortsmitte kombiniert werden. Die vorgesehenen Wegenutzungen werden durch entsprechende Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Seniorenwohnanlage bzw. zu Gunsten der Gemeinde und der Allgemeinheit im Bebauungsplan gesichert.



Abb. 5: Lageplan Seniorenwohnen vom 12.09.2023, Bodamer Faber Architekten.

6 ANGABEN ZUR TECHNISCHEN VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Entwässerung

Im Bereich der Schuraer Straße steht ausschließlich ein Mischwasserkanal zur Verfügung. Eine getrennte Ableitung von Regenwasser ist auf Grund der örtlichen Situation der vorhandenen Kanalisation nicht möglich.

Niederschlagswasser von Neubauvorhaben soll nach der aktuellen Gesetzeslage - § 55 WHG - ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Entwässerungsplanung der Bauvorhaben ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Hierbei ist es erforderlich, die Möglichkeiten einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung aufzuzeigen. Die Entwässerung im Mischsystem ist gemäß dem aktuellen Stand der Technik nur in Ausnahmefällen und mit einer nachvollziehbaren Begründung zulässig.

Erfahrungsgemäß sind im Bereich des Plangebietes die Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Böden derart gering, dass nur eine geringe Versickerungsleistung erzielt werden kann. Um daher das bestehende öffentliche Mischwassernetz hydraulisch nicht zu überlasten, wird ggfs. eine Regenrückhaltung mit gedrosseltem Überlauf erforderlich werden (z.B. Retentionszisterne). Die Notwendigkeit einer Rückhaltung und gedrosselten Einleitung ist mit der Gemeinde zu klären.

Um bereits ein Mindestmaß an Versickerung und Verdunstung über den Oberboden zu gewährleisten, sind im Baugebiet Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. PKW-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen, soweit die gewerbliche Nutzung nicht entgegensteht, kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht und sonstige wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Dachflächen bis zu einer Neigung von 10 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen.

In Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die geltenden Vorgaben hingewiesen: Soweit Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, sind die Vorgaben der „*Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser*“ in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

6.2 Sonstige technische Versorgung

Die weitere technische Versorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung und Erweiterung der bestehenden Leitungsinfrastruktur im Bereich der Schuraer Straße in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern sichergestellt (Strom, Wasserversorgung, Medien).

7 UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB wird von einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung findet keine Anwendung.

Dennoch sind die Umweltbelange und die artenschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nach dem vereinfachten Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung (Büro Arcus, Bräunlingen, Anlage) überplant der Bebauungsplan im westlichen Bereich eine

Streuobstwiese, in der neben einigen alten Streuobstbäumen auch Laubbäume bestehen. Einige davon sind durch Alter und/oder fehlende Pflege vergreist und abgängig oder krank (Esche). Die noch vitalen Obstbäume sind ökologisch erhaltenswert als Fortpflanzungshabitat, Nahrungshabitat und in ihrer Funktion für das innerörtliche Kleinklima (Schatten, Verdunstung, Staubbindung) und Wohnumfeld. Die Wiese ist bis auf den Ostrand artenarm, wüchsig und von Obergräsern dominiert.

Der Baumbestand stellt insofern einen mittleren bis hochwertigen Lebensraum für Tiere dar, während die Wiese aufgrund ihrer Artenarmut von geringer Bedeutung ist.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und geringen Habitatausstattung sind die zu betrachtenden Schutzgüter nur gering betroffen. Eine Ausnahme bildet das Schutzgut Boden, da der Bebauungsplan eine relativ hohe Versiegelung zulässt. Der Eingriff kann durch Minimierungsmaßnahmen verringert werden.

Streng geschützte (Fledermäuse) und besonders geschützte Arten (Vögel) nutzen das Vorhabensgebiet als Nahrungshabitat und Leitlinie. Für sie stehen Ausweichflächen in erreichbarer Nähe zur Verfügung, sodass bei Beachtung der Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen zu erwarten sind.

Da durch die geplante Bebauung von einem Verlust eines Großteils der bestehenden Bäume ausgegangen werden muss, werden nach Maßgabe des Umweltberichts entlang der nördlichen Grenze Ersatzpflanzungen vorgesehen, um bestehende Leitstrukturen für Fledermäuse zu erhalten bzw. zu ersetzen und gleichzeitig eine grünordnerische Einbindung und Abschirmung zu den Nachbargrundstücken zu schaffen.

8 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Urbane Gebiete

Mit der Ausweisung als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO werden im Bereich der westlichen Baufläche MU-1 die Voraussetzungen für die geplante Seniorenwohnanlage geschaffen. Für die östliche Baufläche MU-2, für die derzeit keine Nutzungsabsicht vorliegt, soll eine flexible Nutzung und Bebauung in Orientierung an der umliegend bestehenden gemischten Nutzungsstruktur ermöglicht werden.

Dementsprechend, sind im Urbanen Gebiet die folgenden, nach § 6a BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um die Bauflächen vorrangig für die vorgenannten Nutzungen vorzuhalten, werden die Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO, also Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Aufgrund der zu erwartenden Begleiterscheinungen wie bspw. durch diese Nutzungen erzeugten Besucher- und Kundenverkehr, der Betriebszeiten und des damit verbundenen Störpotenzials, ist eine Verträglichkeit mit den umliegend vorhandenen und geplanten Nutzungen nicht gegeben.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine flächeneffiziente Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene und verträgliche Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das gesamte Baugebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0.6 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 v.H. bis zu einer max. GRZ 0.8 zulässig („Regel-Überschreitung“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO).

Dabei werden Grundflächen von wasserdurchlässig befestigten Freiflächen sowie Grundflächen von Gebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

Durch die Erweiterung der Regel-Überschreitung (wasserdurchlässig befestigte Freiflächen sowie Grundflächen, deren Überdachung dauerhaft begrünt werden nicht auf die GRZ angerechnet) wird eine für die beabsichtigten Vorhaben sinnvolle Ausnutzung des Baugrundstücks ermöglicht und nicht zuletzt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Zur Realisierung der beabsichtigten Bebauung sind im gesamten Plangebiet maximal III (drei) Vollgeschosse zulässig. Die in beiden Teilgebieten festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen jeweils drei Vollgeschosse mit zusätzlichem untergeordnetem Dachgeschoss (DG kein Vollgeschoss).

Insofern wird für die neue Bebauung im Vergleich zu der im Planumfeld mehrheitlich bestehenden, traditionell 2-geschossigen Bebauung, eine erhöhte Gebäudehöhe und -kubatur ermöglicht, wodurch insbesondere eine flächeneffiziente und wirtschaftliche bauliche Nutzung der Grundstücksflächen ermöglicht und unterstützt werden soll.

Mit der geplanten Anordnung der Baufenster wurden jedoch Abstandsflächen zur Bestandsbebauung berücksichtigt, deren Tiefe über den nachbarrechtlich erforderlichen Grenzabstand hinausgeht und somit nachbarschützende Belange besonders berücksichtigt.

Höhe von Solar- und PV-Anlagen

Um eine integrierte, gebäudeangepasste Anordnung und Gestaltung von Solar- und Photovoltaikmodulen zu unterstützen, sind diese Anlagen auf geeigneten Dachflächen maximal bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Gebäuden mit Flachdach maximal 0,70 m über Dachfläche oder über Oberkante Attika zulässig.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen definiert.

8.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes, den örtlichen Bauvorschriften oder sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

8.5 Ein- und Ausfahrtsbereich / Von Bebauung frei zu haltende Flächen (Sichtfelder)

Um im Bereich der Grundstückszufahrt zur Schuraer Straße (K 5910) möglichst gute Sichtverhältnisse zu gewährleisten - insbesondere auf die aus Richtung Ortsmitte/Hauptstraße (L 433) kommenden Verkehrsteilnehmer, wird die Grundstückszufahrt im südlichen Bereich gebündelt.

Ein- und Ausfahrten von der Schuraer Straße zum Plangebiet sind daher nur innerhalb des im zeichnerischen Teil festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches zulässig.

Des Weiteren sind im Zufahrtsbereich zur Schuraer Straße die Sichtfelder entsprechend Planeintrag von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtigen und nicht fest mit dem Erdboden verbundenen), sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

8.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der Zufahrtstrasse und erforderlicher Leitungstrassen zur hinterlegenden Teilfläche der Seniorenwohnanlage sowie der kombinierten Nutzung dieser Trasse als Wegeverbindung für die Allgemeinheit, werden entsprechende Geh- Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Seniorenwohnanlage bzw. zu Gunsten der Gemeinde und der Allgemeinheit sowie der Versorgungsträger im Bebauungsplan gesichert.

8.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise bereits aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Bezug auf die Schutzgüter bei und fördern eine orts- und landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan folgende Flächen und Maßnahmen berücksichtigt.

Leitstruktur für Fledermäuse (Maßnahmenfläche M-1)

Als Ersatz für den Verlust einer potenziellen Leitstruktur für Fledermäuse ist am nördlichen und westlichen Gebietsrand eine durchgängige, unbeleuchtete Baumreihe als Leitstruktur anzulegen. Es ist zu gewährleisten, dass im Bereich der durchgängigen Leitungsstruktur keine Beleuchtung oder höchstens ein insektenfreundliches, nach unten gerichtetes Beleuchtungskonzept zum Einsatz kommt.

Versiegelungen sind auf der Fläche unzulässig - ausgenommen baulich notwendiger Befestigungen (wie Randsteine, Spritzschutzstreifen u.Ä). Die Fläche ist als artenreiche Wiese oder mit Stauden möglichst naturnah zu begrünen.

Baumpflanzungen

Zur grünordnerischen Gestaltung und Abschirmung zu den nördlichen Privatgrundstücken und um für Fledermäuse Leitstrukturen (s.o) zu erhalten bzw. zu ersetzen, sind im Plangebiet entlang der nördlichen und östlichen Gebietsgrenze standortgerechte und gebietsheimische Laub- oder Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Die Anzahl der Pflanzungen ist verbindlich einzuhalten. Eine Verschiebung der Baumstandorte parallel zur nördlichen Nachbargrenze ist zur Anpassung an individuelle Planungssituationen zulässig.

Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. auszuführen, soweit die gewerbliche Nutzung nicht entgegensteht, kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht und sonstige wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Die Flächen sind nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen

Für Bedachungen und Fassadenbekleidungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Baustoffe oder entsprechend beschichtete Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Dachbegrünung

Dachflächen bis zu einer Neigung von 10 Grad sind mindestens extensiv (Vegetationsschicht mind. 10 cm) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Es ist eine heimische und artenreiche Artenmischung zu wählen (vgl. Pflanzliste IV).

Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt auch bei einer kombinierten Nutzung der Dachfläche mit aufgeständerten Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie), sofern es sich nicht um dachintegrierte (auch „Indach-“) Systeme handelt.

Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen (Artenschutz)

Notwendige Gehölzrodungen müssen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen vorsorglich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden, also nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und 1. Dezember.

Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, so muss vor Beginn der Maßnahmen durch eine fachlich qualifizierte Person bestätigt werden, dass keine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse stattfindet. Ein Antrag auf Befreiung gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG ist bei der unteren Naturschutzbehörde vor Ausführung zu stellen.

Reduktion von Lichtemissionen (Insektenschutz)

Die Außenbeleuchtung ist hinsichtlich der Beleuchtungszeiten und -intensitäten auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Baumreihe im Norden des Geltungsbereichs ist von Beleuchtung freizuhalten.

Anbringung von Nisthilfen

Als Ersatz für den alten Baumbestand mit potentiellen Tagesquartieren sind an den neuen Gebäuden oder dem verbleibenden Baumbestand 3 Fledermaus-Spaltenkästen anzubringen.

9 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachformen, Dacheindeckung, Dachaufbauten

Innerhalb der östlichen Baufläche MU-2 sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer, Dachneigung 15° bis 45° zulässig. Damit entspricht der Bebauungsplan dem Gestaltungswille der Gemeinde, für das Baugrundstück an der Schuraer Straße ein Satteldach in Orientierung am Gebäudebestand der Umgebung festzulegen.

Dagegen werden im rückwärtigen, von der Schuraer- und Hauptstraße abgesetzten Bereich MU-1 im Sinne der architektonischen Flexibilität sowohl Flachdächer als auch Pult- und Satteldächer bis 45° zugelassen.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet Flachdächer und geneigte Dachformen bis 45° Dachneigung zulässig.

Um eine angemessene gestalterische Einbindung und Proportionierung möglicher Dachaufbauten zu unterstützen, werden Mindestanforderungen vorgegeben: Ab 30° Dachneigung sind Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten. Pro Dachseite ist nur eine Form von Gauben zugelassen. Die Summe der Länge aller Dachaufbauten pro Dachseite darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss, in der Schräge gemessen, mindestens 0,60 m und zum Ortgang mindestens 1,5 m betragen.

Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Gestaltungsformen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden. Die zulässigen Materialien orientieren sich insofern an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Grellfarbene oder glänzende und stark reflektierende Materialien (z.B. polierte Bleche, etc.) zur Oberflächengestaltung der Gebäude sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht zugelassen.

Dachbegrünungen sind für alle Dachformen grundsätzlich zugelassen. Dächer mit einer Neigung bis 10° sind verbindlich nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sollten sich dem Hauptbaukörper unterordnen und gestalterisch auf den Dachflächen nicht übermäßig in Erscheinung treten. Die Anlagen sind daher auf geneigten Dachflächen bis zur Höhe des Dachfirstes zulässig. Sie sind parallel zur jeweiligen Dachfläche anzubringen, sodass die Unterkonstruktion nicht in Erscheinung tritt. Auf flach geneigten Dächern bis 10° Dachneigung sind auch aufgestellte Anlagen bis maximal 0,70 m über Dachfläche zulässig.

9.2 Naturnahe Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Um eine Teilfunktion als Nahrungshabitat für Insekten und Vögel erhalten, die Durchgrünung des Baugebietes zu fördern und nicht zuletzt zur Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte, sind die nicht überbauten sowie unbefestigten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen oder mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

9.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind diese, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

9.4 Einfriedungen

Um eine offene Gestaltung gegenüber dem öffentlichen Raum zu fördern, Sichtverhältnisse in den Straßenraum zu gewährleisten und ökologischen Ansprüchen gerecht zu werden, werden entsprechende Bestimmungen zur Höhe und Gestaltung von Einfriedungen getroffen:

Als Einfriedungen sind nur Hecken und Zäune zulässig.

Für Hecken sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Koniferen wie Thuja oder Scheinzypresse sind ausgeschlossen.

Zäune sind in Holz oder Metall auszuführen, Kunststoffmaterialien sind ausgeschlossen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist eine Höhe der Einfriedungen von max. 0,80 m und ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten.

Die Höhe der Einfriedigung zu Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind Einzäunungen mit einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden auszuführen.

9.5 Stellplatznachweis

Für eventuelle Wohnnutzungen wird innerhalb der östlichen Baufläche MU-2 ein erhöhter Stellplatznachweis festgesetzt, um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden und so den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen.

10 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN

Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- u. Offenlagebeschluss		27.09.2022
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		30.09.2022
Auslegungsbekanntmachung		30.09.2022
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	vom bis	07.10.2022 09.11.2022
Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB	vom bis	07.10.2022 09.11.2022
Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss nach Planänderung		21.11.2023
Erneute Auslegungsbekanntmachung		24.11.2023
Erneute Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	vom bis	27.11.2023 05.01.2024
Erneute Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB	vom bis	27.11.2023 05.01.2024
Gemeinderat - Abwägung und Satzungsbeschluss		27.02.2024
Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten		01.03.2024