

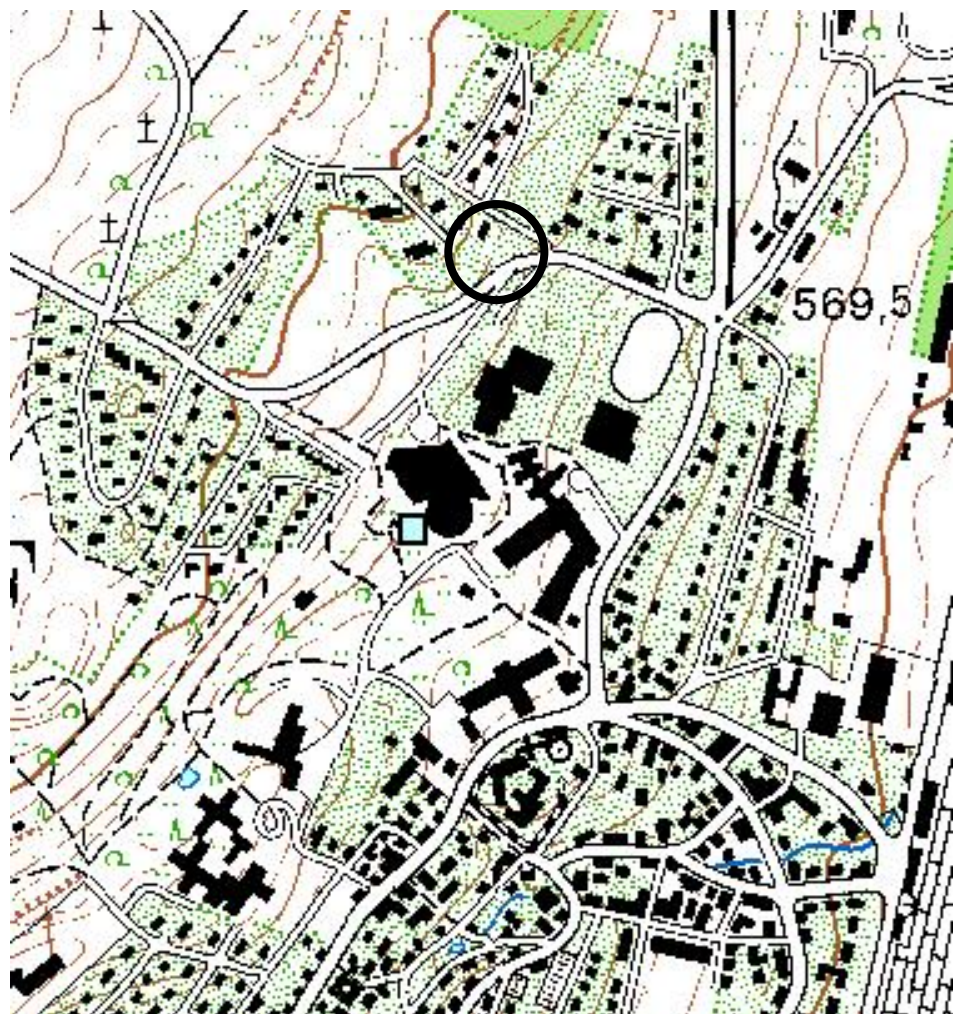


STADT AULENDORF

Bebauungsplan ,Ebisweilerstraße / Schützenhausstraße'

22.10.2012
Satzungsbeschluss

Begründung
Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise
Örtliche Bauvorschriften
Rechtsplan



Begründung

**zum Bebauungsplan „Ebisweilerstraße / Schützenhausstraße“
(gem. § 9(8) BauGB)**

**und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Ebisweilerstraße / Schützenhausstraße“
(gem. § 74(7) LBO)**

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.4 Übergeordnete Planung / bestehendes Planungsrecht

2. Städtebauliches Konzept / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

4. Bodenordnung

5. Begründung der Örtliche Bauvorschriften

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 in der Fassung vom 25.01.2012
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 28 VO vom 25.01.2012

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 566, 571 und 571/2.

Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m nördlich des Stadtkerns von Aulendorf. Das Umfeldes Plangebietes ist durch heterogene Nutzungen geprägt: Es grenzt im Norden an die Schützenhausstraße und im Süden an die Ebisweilerstraße an. Westlich bestehen Wohn- und Gartennutzungen, zwei Bürogebäude und in ca. 150 m Entfernung ein Hotel. Nordöstlich der Schützenhausstraße befindet sich eine Streuobstwiese. Östlich davon schließen Wohnbauflächen an. Südlich befinden sich das Schulzentrum Aulendorf und die Schwabentherme. Die Parkplätze für die Therme und die Schule werden von der Ebisweilerstraße aus angefahren.



Das Areal ist nach Osten geneigt. Die Höhenlage beträgt im Westen des Plangebiets ca. 590 m ü. NN und im Osten ca. 580 m ü. NN. Der nördliche Teil des Flurstücks 566 ist mit einem nicht mehr genutzten Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaut. Reste eines aufgelassenen Wohngartens sind dem Gebäude südwestlich vorgelagert mit Gartenmauern, Ziersträuchern und Laubbäumen. Der verbleibende östliche Grundstücksteil wird als Futterwiese genutzt. Die Nutzungsintensität wurde in den letzten Jahren reduziert. Das Plangebiet umfasst ca. 0,31 ha.



1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem von Wohnnutzung, Grünbereichen, Gemeinbedarfsflächen und Sondernutzungen geprägten heterogenen Siedlungsbereich von Aulendorf geschaffen werden. Die Erfordernis der Planung ergibt sich auch aus dem konkreten Vorhaben des Grundstückseigentümers, an der Schützenhausstraße auf den Flurstücken Nr. 566, 571 und 571/2 für ca. 19 Menschen mit Behinderungen eine Einrichtung für betreutes Wohnen zu realisieren. Es soll außerdem für ca. 13 Personen ein Bereich für die tagesstrukturierende Förderung und Betreuung geschaffen werden. Ziel der Betreuung ist die Wiedereingliederung in eine Werkstatt. Kooperationen mit anderen Trägern der Eingliederungshilfe sowie mit Werkstätten sind vorhanden. Die Zieglerischen – Behindertenhilfe gemeinnützige GmbH - bieten individuelle, bedarfsorientierte und dezentrale Unterstützung in den Lebensbereichen Wohnen, Arbeit (Wiedereingliederung), Freizeit und Bildung.

Die betreffenden Grundstücke werden von der Schützenhausstraße und der Ebisweilerstraße erschlossen. Im südlichen sowie im nördlichen Grundstücksbereich (geplantes WA2) soll für einen späteren Zeitpunkt die Option für zusätzliche Wohngebäude offengehalten werden.

Die vorgesehene Fläche eignet sich für das Vorhaben aufgrund der Flächenverfügbarkeit, der Lage und des baulichen Umfeldes im Übergangsbereich zwischen Wohn- und Büronutzungen einerseits und Sondernutzungen bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen andererseits. Planungsziel ist die verträgliche städtebauliche Entwicklung bezüglich Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), Gebäudekubatur (2-3-geschossige Bebauung in offener Bauweise) und baulicher Dichte (GRZ 0,4) und damit die Integration in den bestehenden baulichen Zusammenhang entlang der Schützenhausstraße und Ebisweilerstraße.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Nachverdichtung / Umnutzung von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches) erfüllt sind, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Es werden insgesamt ca. 1000 qm Grundflächen innerhalb des Gebietstyps 'Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen. Der in § 13a genannte Wert von 20.000 qm wird damit weit unterschritten.

Die Nutzbarmachung innerörtlicher Flächen schont die Freiflächen im Außenbereich. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung und dient der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Die planungsrechtlich begründeten Vorhaben unterliegen nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz. Es gibt überdies keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter. Weiterhin sind keine Auswirkungen auf Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erkennbar. Bei Anwendung des § 13a BauGB ist für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kein Ausgleich erforderlich.

1.4 Übergeordnete Planung / bestehendes Planungsrecht

Der östliche Teil des Plangebiets ist im wirksamen Flächenutzungsplan der Stadt Aulendorf (1. Fortschreibung 08/2011) als Grünfläche dargestellt. Das Flurstück 566 ist als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet wird von einer Richtfunkstrecke überquert. Westlich und östlich grenzt Wohnbauland an das Plangebiet an.



Südlich der Ebisweilerstraße befinden sich Schul- und Sportanlagen sowie die Schwabentherme mit den dazugehörigen Stellplätzen in einem ausgewiesenen Sondergebiet.

Die Ausweisung des Flurstücks Nr. 571 (ca. 1400 qm) als Allgemeines Wohngebiet ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Be-richtigung angepasst.

Nordwestlich des Schwabenweges besteht der Bebauungsplan Bändelstock II. Westlich davon grenzt der Baulinienplan über das Flurstück 567 an. Zwischen diesen Plänen und dem Bebauungsplan E-bisweilerstraße/Schützenhausstraße entsteht keine flächenmäßige Überschneidung.

Das Plangebiet tangiert nördlich der Ebisweilerstraße einen ca. 5 m breiten Streifen, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Hofgarten‘ von 1992 befindet und dort als Verkehrsgrün ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert. Der Streifen wird nun mit Bauflächen, Grünflächen, Leitungsrechten und Pflanzgeboten überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans ‚Ebisweilerstraße / Schützenhausstraße‘ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.



Bebauungsplan 'Hofgarten'

2. Städtebauliches Konzept / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Bestandsbebauung in der Nachbarschaft, der Lage im Stadtgebiet und dem konkreten Bedarf wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Neben den nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Diese Regelung erhöht die Flexibilität für die vorgesehene Nutzung 'betreutes Wohnen' auch langfristig. Auf eine darüber hinausgehende Erweiterung der in der Baunutzungsverordnung aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen wird im Hinblick auf ein verträgliches Nebeneinander mit der überwiegenden Wohnnutzung nordwestlich und nordöstlich des Plangebiets verzichtet.

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die benachbarte Bebauung im Westen und im Osten des Plangebiets wird eine maximal 2-3-geschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Die Differenzierung in WA1 und WA2 reagiert mit der zulässigen Gebäudehöhe auf die gegebene topografische Situation und berücksichtigt die konkrete Gebäudeplanung für das 'betreute Wohnen'. Im WA1 sind auch 3-geschossige Gebäude zulässig. Auch die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl von 0,4 passt sich in die umgebende Wohnbebauung ein. Dieser Wert schöpft die Obergrenze nach § 17 BauNVO aus und dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bei einer solchen baulichen Dichte erfüllt. Das ausgewiesenen Bau-fenster berücksichtigt einerseits die vorgesehene Nutzung 'betreutes Wohnen' und lässt andererseits bauliche Ergänzungen nach Westen und Norden im Rahmen des Nutzungstyps 'Allgemeines Wohngebiet' zu.

Erschließung

Für die Erschließung des Plangebiets werden die angrenzende Schützenhausstraße und die Ebisweilerstraße genutzt. Die erforderliche Stellplatzzahl ist auf dem Grundstück im Rahmen der Gebäudeplanung nachzuweisen. Die im Rahmen des Bebauungsplans 'Hofgarten' von 1992 angedachte Führung der Ebisweilerstraße und die Zufahrt auf das südlich gelegene Grundstück ist nachrichtlich übernommen und im Lageplan dargestellt. Die Darstellung entspricht nicht der inzwischen realisierten Zufahrt zum Parkplatz der Schwabentherme. Hieraus ergibt sich jedoch kein Konflikt für den Bebauungsplan.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Kanalnetz (Mischkanal) angeschlossen. Die nördlich der Ebisweilerstraße innerhalb des Plangebiets verlaufenden Trassen für Mischwasserkanal und Wasserleitung werden in Form eines Leitungsrechts berücksichtigt. Die Versorgung der baulichen Anlagen (Wasser, Strom etc.) sowie die Entsorgung des Abwassers ist über das vorhandene Netz und dessen Ergänzung möglich.

Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Entsprechend den Vorgaben des Wassergesetzes für Baden-Württemberg kommt ein modifiziertes Entwässerungssystem zur Anwendung. Dies dient einem wirksamen Grundwasserschutz und schont den Wasserhaushalt. Das Schmutzwasser wird getrennt abgeführt und der Kläranlage zugeführt. Die Rückhaltung und bei geeignetem Untergrund auch die teilweise Versickerung des Niederschlagswassers entlastet die Abwasseranlagen und vermindert die hydraulische Belastung der Kanalisation. Die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist Gegenstand des Entwässerungsgesuchs im Rahmen der Baugenehmigung.

Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Hofflächen wird oberflächennah gesammelt und in private Retentions- bzw. Versickerungsanlagen eingeleitet. Im Baugebiet ist eine Versickerung vorgesehen mit Notentlastung in den Mischwasserkanal. Eine Vorreinigung kann mit technischen Mitteln oder über eine Bodenpassage (mind. 30 cm Oberboden) erreicht werden. Die konkrete Planung der Anlagen kann erst nach Ermittlung der Untergrundbeschaffenheit (Versickerungsfähigkeit, Altlasten, Grundwasserflurabstand) abgeschätzt werden. Die Dimensionierung und Gestaltung von Sickeranlagen ist den einschlägigen technischen Vorschriften (A 138) zu entnehmen. Retentionsanlagen zur vorübergehenden Speicherung des Regenwassers müssen nach dem Stand der Technik (gemäß A 117) dimensioniert und erstellt werden. Das erforderliche Volumen richtet sich nach der versiegelten (bzw. teilversiegelten) Fläche.

Freiflächen

Im Plangebiet werden ca. 450 qm private Grünflächen ausgewiesen. Die Flächen sichern die Grünbindung und einen Teil des Baumbestandes. Die Grünfläche an der Einmündung Schützenhausstraße / Ebisweilerstraße befindet sich am tiefsten Geländepunkt und bietet sich daher für die Bereitstellung des erforderlichen Retentionsvolumens an. Zur Randeingrünung und Einbindung der geplanten Baukörper sind Pflanzgebote für gebietsheimische Laubbäume bzw. Obstbäume vorgesehen. Darüber hinaus werden die nicht überbauten Flächen gärtnerisch gestaltet. Eine Konkretisierung der Freiflächengestaltung erfolgt im Zuge der Bau- und Erschließungsplanung.

3. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete und keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope. Das Vorhaben nimmt keine Flächen in Anspruch, die für den Naturhaushalt von besonderer Bedeutung sind. Die Biotopkartierung der LUBW macht für das Plangebiet keine Aussagen.

Im Landschaftsplan der Stadt Aulendorf war der östliche Teil des Plangebiets als Grünfläche mit Vernetzungsfunktion dargestellt. Die nördlich des Plangebiets gegebene ökologische Qualität (Streuobstwiese) reicht jedoch bereits heute kaum über die Schützenhausstraße hinaus. Die vorhandenen Freiflächen südlich der Ebisweilerstraße sind als Siedlungsgrün zu charakterisieren.

Das Plangebiet selbst ist baulich genutzt oder stellt sich als strukturarme Mähwiese dar. Im oberen Bereich des Flurstücks Nr. 566 befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit seit Jahren leerstehendem Wohn- und Wirtschaftsgebäude und Hausgarten. Zwischen Gebäude und Straße hat sich nach Aufgabe der Nutzung vereinzelt Strauchaufwuchs entwickelt. Die Gehölze befinden sich zumeist in Bereichen, die im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt sind. Im Lageplan sind darüber hinaus Pflanzgebote enthalten. Südlich des Plangebietes grenzen Verkehrsflächen, Parkplätze und Parkflächen der Therme sowie Sportflächen im Sondergebiet an. Die Funktion der Biotopvernetzung bleibt in dieser reduzierten Form weitgehend erhalten und wird durch die Planung nicht erheblich vermindert. Die ökologischen Funktionen bleiben im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Der Bebauungsplan setzt ca. 0,26 ha Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet fest. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 und einer gem. § 19(4) zulässigen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten ergibt sich eine max. Überbauung von ca. 1575 qm. Der Bebauungsplan enthält demgegenüber als grünordnerische Festsetzungen zur Sicherung der Eingrünung die Festsetzung von ca. 450 qm privater Grünfläche und Pflanzgebote für standortheimische Bäume oder Obstbäume. 2 Bestandsbäume am westlichen Grundstücksrand können erhalten werden.

Weiterhin wird ein modifiziertes Entwässerungssystem festgesetzt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtig, so dass eine detaillierte quantifizierende Eingriffsausgleichs-Bilanzierung entbehrlich ist. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist keine förmliche Umweltprüfung und auch kein Umweltbericht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes sind in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter werden folgendermaßen eingeschätzt:

Arten und Biotope

Auf Anregung des Landratsamtes Ravensburg war das leerstehende Gebäude im Hinblick auf vorhandene Wohn- und Brutstätten von geschützten Vogelarten und Fledermäusen des Siedlungsraums zu prüfen. Nach §10 BNatSchG werden besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten sowie geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-RL und die nach der Vogelschutz-RL geschützten europäischen Vogelarten durch die Verbotsregelungen des § 44 BNatSchG geschützt. Die Verbotsregelungen des Artenschutzes sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung (insbesondere bei Abriss- und Rodungsarbeiten) zu beachten. Da das bestehende Wohnhaus abgebrochen werden soll, wurde eine Potentialeinschätzung durchgeführt, um spätere Konflikte mit dem allgemeinen Artenschutz § 39 BNatSchG (Tötungsverbot wildlebender Tiere, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) sowie unzulässigen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG bzw. europäische Vogelarten zu vermeiden.

Das Baugebiet wurde in einem gesonderten Fachbeitrag (Löderbusch 10/2012) im Hinblick auf den Artenschutz eingeschätzt. Danach ist eine nachhaltige, erhebliche Beeinträchtigung von Fledermäusen und geschützten Vogelarten, insbesondere ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG, auszuschließen.

Vegetation. Der größte Teil des geplanten Baugebiets wird derzeit von einer ostexponierten Mähwiese eingenommen. Die Wiese ist nährstoffreich und artenarm und wird im Nordwesten und im Südwesten (teilweise außerhalb des Plangebiets) von einem Gehölzbestand begrenzt. Im Bereich der Wiese wachsen ausschließlich anspruchslose Grünlandarten. Geschützte, gefährdete und seltene Arten wurden nicht gefunden. Das Grünland lässt sich keinem nach § 30 geschützten Biototyp und keinem FFH-Biototyp zuordnen, aufgrund seiner Artenarmut ist es aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung. Der Gehölzstreifen im Nordwesten ist durch Sukzession entstanden und entsprechend arten- und struktureich (Bergahorn, Esche, Zitterpappel, Eiche, Feldahorn, Birke). Es wird empfohlen, möglichst viele der großen Bäume zu erhalten, um Brutmöglichkeiten für Vögel und Jagdmöglichkeiten für Fledermäuse sowie eine gewisse Vernetzung zwischen der Streuobstwiese im Nordosten und dem Thermenpark im Süden aufrechtzuerhalten.

Vögel. Im Gebiet ist aufgrund seiner Habitatstruktur mit Arten des struktureichen Siedlungsrandbereichs (z.B. Star, Grünfink, Elster, Kohlmeise, Zilpzalp) und insbesondere im Gehölzstreifen mit etwas anspruchsvolleren Arten (z.B. Zaunkönig, Rotkehlchen, Mönchgrasmücke, Kleiber) zu rechnen. Mit Brutvorkommen von besonders hochwertigen Arten der Roten Liste oder von streng geschützten Arten ist aufgrund des vorhandenen Strukturangebotes und der Lage im Siedlungsrandbereich nicht zu rechnen. Nahrungsgäste können infolge der Ausweitung der baulichen Nutzung verdrängt werden und müssten auf benachbarte ähnliche Lebensräume ausweichen.

Fledermäuse. Bei einer Begehung am 28.09.2012 wurden keine Hinweise auf entsprechende Tiervorkommen gefunden. Vor dem Gebäude wurde mit Hilfe eines Ultraschalldetektors eine Zwergfledermaus beobachtet. Diese Tiere nutzen den südexponierten Gehölzrand als Jagdrevier. Da in der Umgebung weitere Jagdreviere wie Obstwiesen, Parkflächen und Waldränder vorhanden sind, stellt der Wegfall des Gehölzes auch für das Vorkommen der Zwergfledermaus keine nachhaltige Beeinträchtigung dar. Baumrodungen sollten dennoch gegebenenfalls im Winter erfolgen, um eine Beeinträchtigung von Fledermäusen im Tagesquartier sicher zu vermeiden. Manche Fledermausarten jagen regelmäßig in der Nähe von Laternen, um deren insektenanlockende Wirkung auszunutzen. Dies führt zu deutlichen Verlusten bei den Insektenpopulationen und mit der Zeit zu einer Beeinträchtigung des Nahrungsangebots für Fledermäuse. Es sollten im Außenbereich insektenfreundliche Leuchten verwendet werden.

Boden

Versiegelte Flächen gehen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und bezüglich der Bodenfunktionen weitgehend verloren. Im Plangebiet wird eine Bodenversiegelung von max. ca. 1575 qm planungsrechtlich vorbereitet. Die Flächenausweisung entspricht dem konkreten und absehbaren Bedarf. Zumindest ein wesentlicher Teil der vorgesehenen Bebauung wäre aufgrund der bereits vorhandenen und der umgebenden Bebauung auch mit Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig gewesen. Durch die Planung wird gegenüber dieser bisherigen Zulässigkeit von Bauvorhaben ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden begründet. Dieser lässt sich schätzungsweise mit 300-500 qm quantifizieren. Demgegenüber wird auf ca. 450 qm eine private Grünfläche festgesetzt, auf der eine intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr stattfinden wird. Die verbleibenden Grundstücksanteile werden darüber hinaus gärtnerisch gestaltet. Es handelt sich im Plangebiet nicht um Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Boden besteht nicht.

Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Daten zum Grundwasser liegen nicht vor. Aufgrund der Topografie kann Hangschichtwasser nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von z.B. Hangrutschungen sind die Baugrundeigenschaften vorhabenspezifisch zu ermitteln. Der kiesige Untergrund bietet wahrscheinlich gute Voraussetzungen zur Versickerung des Regenwassers. Dies ist im Entwässerungsgesuch zu prüfen. Um Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts (verminderte Neubildungsraten) und Abflussspitzen durch erhöhten Niederschlagswasserabfluss zu verhindern, werden ausreichende Retentionsvolumen zur Rückhaltung des Regenwassers auf den Privatgrundstücken vorgehalten und eine entsprechende Drosselung des Abflusses vorgenommen. Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht keine relevante Beeinträchtigung des Wasserhaushalts.

Klima und Luft

Die Bedeutung der Fläche für die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss ist gering. Im Norden und Westen grenzen Wohngebiete an. Frischluftschneisen werden durch die Planung nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

Landschafts- bzw. Ortsbild / Erholungseignung / menschliche Gesundheit

Das Plangebiet ist von Süden (Parkplatz Schwabentherme) und von Osten (Schützenhausstraße und Ebisweilerstraße) einsehbar. Die geplante Bebauung fügt sich in ihrer Struktur in die umgebende Bebauung ein und ergänzt diese. Störungen des Siedlungsgefüges und des Ortsbildes durch die baulichen Anlagen sind aufgrund der Begrenzungen der baulichen Dichte und der Gebäudehöhe und der Baumpflanzgebote nicht zu erwarten. Die Bebauung entfaltet bei intakter Eingrünung keine Fernwirkung. Die Fläche war bisher nicht öffentlich als Erholungsfläche zugänglich. Der Wegfall als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. der Nutzung als Gartenland erscheint angesichts des Gewinns an Bauflächen hinnehmbar. Eine zusätzliche Lärm- und Staubbelastung für die benachbarte Wohnnutzung ergibt sich lediglich in zumutbarem Umfang während der Bauphase. Die zusätzlichen Belastungen durch Anliegerverkehr und Emissionen werden als gering eingeschätzt. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit infolge der Planung ist nicht erkennbar.

Fazit

Es ist keine besondere Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie als Lebensraum für freilebende Tiere und Wildpflanzen anzunehmen. Da ein Teil der Bauvorhaben in ähnlicher Größenordnung nach § 34 BauGB bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässig waren, ist eine relevante zusätzliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planung nicht anzunehmen. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasserhaushalt und Klima/Luft und für Menschen (Gesundheit, Landschaftsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter) ist unter Anrechnung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen keine relevante Beeinträchtigungen zu erwarten. Weitere Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen, ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG ist auszuschließen.

Die planerisch vorbereiteten Maßnahmen und Veränderungen des Naturhaushaltes und Ortsbildes werden als akzeptabel angesehen angesichts des Planungsziels, innerörtliche Flächen nutzbar zu machen und die Erschließung zu verbessern. Die Eingriffe sind nach § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtig.

4. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Begründung der Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das Einfügen der künftigen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann. Der Regelumfang bleibt andererseits begrenzt, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung dennoch genügend Spielraum zu erhalten.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dachdeckung entsprechen der benachbarten Wohnbebauung. Die Regelungen zur Gestaltung unbebauter Flächen dienen dem Erhalt des dörflich geprägten Orts- und Landschaftsbildes und reduzieren die Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen und der Ausschluss von Mauern als Einfriedungen dienen ebenso dem Erhalt eines regionaltypischen Ortsbildes.

Begründung

Aufgestellt:

Aulendorf, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister Burth

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 in der Fassung vom 25.01.2012
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 28 VO vom 25.01.2012

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I. V. M. BAUNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Zulässig sind gem. § 4(2) Nr. 1 bis 3 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Zulässig sind gem. § 1(6) 3 BauNVO die in § 4(3) genannten

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß §1(6) BauNVO sind die übrigen in § 4(3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß den Eintragungen im Lageplan. Die angegebenen Werte sind Obergrenzen. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden.

1.3 Gebäudehöhe § 16, § 18 BauNVO

Die max. Gebäudehöhe (GH) ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan.

Die angegebenen absoluten Höhen sind Höchstwerte in m ü.NN. Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Daches bzw. der Attika (höchster Punkt).

Eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhen um bis zu 2,0 m durch untergeordnete Technikaufbauten, Masten, Antennen etc. ist zulässig.

1.4 Zahl der Vollgeschosse § 16, § 20 BauNVO

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintragung im Lageplan.

2. Bauweise § 9(1)2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

3. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) Ziffer 2+10 BauGB

Die überbaubare und nichtüberbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan (§ 23(3) BauNVO).

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze

Bauliche Nebenanlagen i.S. von § 14(1) BauNVO sowie Garagen, Stellplätze, Carports sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Führung von Versorgungsleitungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte §9(1) 13 und 21 BauGB

5.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich unzulässig.

5.2 Im Lageplan sind die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt.
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Aulendorf (Wasserleitung und Mischwasserkanal).

**6. Maßnahmen Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
i.V.m § 9(1) 25a BauGB****6.1 Private Grünflächen**

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen (Nutzungszweck: Wohngarten, Retention) sind nur dem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen zulässig (z.B. Einfriedung, Stützmauern, Beleuchtung).

6.2 Baumpflanzungen

Im Bereich der im Lageplan festgesetzten Pflanzgebote ist eine Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen bzw. hochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen. Die Baumstandorte können vom Planeintrag um bis zu 6 m abweichen, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück unverändert bleibt. Die Erhaltung vorhandene Bäume wird angerechnet. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. abgängige Bäume sind durch standortheimische Laubbäume zu ersetzen.

6.3 Pflanzbindungen

Die im Lageplan mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortheimische Laubbäume zu ersetzen.

6.4 Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers

a) Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist auf den Baugrundstücken in privaten Anlagen einzuleiten. Die Anlagen zur Sammlung, ggf. Vorbehandlung, Retention / Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers sind entsprechend dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben.

b) Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Hinweis: Die Dimensionierung von Retentionsanlagen erfolgt gemäß A 117. Das erforderliche Volumen in Abhängigkeit von der versiegelten Fläche kann auch über den vereinfachten Ansatz $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2 A_{\text{red}}$ erfolgen. Im Baugenehmigungsverfahren (Entwässerungsgesuch) ist zu prüfen, ob eine Versickerung möglich ist. Dimensionierung von Sickeranlagen gemäß A 138. Die erforderliche Vorreinigung kann mit technischen Filtern oder z.B. über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht erfolgen. Eine Notentlastung in den Regenwasserkanal oder den Mischwasserkanal ist zulässig.

B. HINWEISE

1. Bodenschutz / Baugrund

Auf die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur Realisierung der baulichen Anlagen und Erschließung notwendig ist. Anfallender überschüssiger Erdaushub hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" und die DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten. Es ist außerdem die Broschüre 'Bodenschutz beim Bauen' zu beachten (www.landkreis-ravensburg.de >Bürgerservice >Umwelt >Bodenschutz).

Zur Ermittlung der örtlichen Gründungseigenschaften sowie der hydrologischen Eigenschaften des Bodens wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens sowie einer bauwerksbezogene Baugrunduntersuchung unter besonderer Berücksichtigung der Hangstandsicherheit und möglicher baugrundrelevanter Grund- und Schichtwasservorkommen empfohlen.

Der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt.

2. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorzusehen (§ 55 Abs.2 WHG, § 3 a Abs.2 und 45 b Abs.3 WG). Möglichkeiten der Minderung sind u.a. Bodenversiegelungen nur im notwendigen Umfang, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünungen, Retention des Niederschlagswassers auf dem Privatgrundstück. Wenn die Voraussetzungen für eine Versickerung des nicht schädlich belasteten Regenwassers besteht, sollte diese geplant werden. Wenn eine Versickerung nicht schädlich und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist, kann ein gedrosselter Ablauf in den Regenwasserkanal oder den Vorfluter erfolgen. Eine Ableitung in den Mischwasserkanal sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen, wenn keine anderen Möglichkeiten bestehen.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, Herbizidanwendung etc. sind nicht zulässig. Nicht beschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Abfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung nicht zulässig. Als alternative Materialien können Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoffteile verwendet werden.

Die Konkretisierung von Retentions- bzw. ggf. Versickerungsanlagen erfolgt im Rahmen der Gebäudeplanung. Es wird den Bauherren empfohlen, die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch ein Baugrundgutachten ermitteln zu lassen. Die Dimensionierung und Gestaltung von evtl. Sickeranlagen ist der A 138 (Dt. Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu entnehmen. Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.

Eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser zur Verringerung der Abflussspitzen) ist nach dem Stand der Technik (siehe A 117, Dt. Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu dimensionieren und zu betreiben. Das erforderliche Retentionsvolumen kann auch in Abhängigkeit von der versiegelten Fläche über den vereinfachten Ansatz $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2 \text{ Ared}$ ermittelt werden.

Das Grundwasserniveau im Plangebiet ist nicht bekannt. Grundsätzlich ist im Hangbereich und am Hangfuß mit Schichtwasser zu rechnen. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.

3. Belange des Denkmalschutzes

Es sind keine Fundstellen und Kulturdenkmale im Areal bekannt. Vom östlich benachbarten Bereich der Schützenhausstraße sind Bau- und Siedlungsreste eines römischen Gutshofs sowie vorgeschichtliche Siedlungsreste der frühkeltischen Hallstattzeit bekannt.

Erdbaumaßnahmen bedürfen daher der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Arch. Denkmalpfl. Referat 26 beim Regierungspräsidium Tübingen Hr. Dr. Klein (07071-757-2431 e-mail frieder.klein@rpt.bwl.de mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Es ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen

4. **Empfehlungen zur Freiraumgestaltung**

Bei der Gestaltung der Grünflächen wird seitens der unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagen, Wiesenflächen mit einer speziellen Einsaat extensiv anzulegen und zu nutzen. Die Pflanzgebote sollten durch entsprechende Pflanzqualitäten erbracht werden (3x v. 14-16), um die großen Baukörper zügig einzugrünen. Die Bäume sollten mit mind. 2,5 m Abstand zum Fahrbahnrand vorgesehen werden, damit ein nachhaltiges Wachstum möglich ist und Streusalzeinflüsse im Wurzelraum gemindert werden, sowie ggf. Fallobst größtenteils auf dem Grundstück zum Liegen kommt. Ergänzend sollte eine 50-100 cm hohe lebende Einfriedung entlang der Straßenkörper Schützenhausstraße und Ebisweilerstr. entwickelt werden.

5. **Hinweis zum Schutz nachtaktiver Insekten**

Viele Tiere wie nachtaktive Insekten werden von künstlichen Lichtquellen, wie Straßenbeleuchtung, angelockt und getötet (verbrennen). Auch nachziehende Vögel können durch Außenbeleuchtungen irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können durch insektenfreundliche Leuchten minimiert werden:

- Leuchten mit engem Abstrahlwinkel nach unten verwenden, Streulichtanteile in die Umgebung vermeiden;
- Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so gering wie möglich;
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil;
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen

Textlicher Teil

Aufgestellt:

Aulendorf, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister Burth

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

Hinweis: Der Lageplan des Bebauungsplans ‚Ebisweilerstraße / Schützenhausstraße‘ enthält als solche gekennzeichnete Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO. Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 Abs. 1 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1-3 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen sowie Stellplatzanforderungen) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO**1.1 Dachform / Dachneigung / Dachdeckung**

Zulässige Dachformen und Dachneigungen (in Grad) siehe Planeinschrieb
FD = Flachdach / PD = Pultdach / SD = Satteldach.

Davon abweichende Dachformen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile.

1.2 Dachdeckung

Die Dachdeckungen sind aus nicht reflektierenden Materialien herzustellen. Metalldeckungen sind zulässig, wenn sie nicht mit grellen Farbtönen beschichtet sind.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Gaupen sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (einschließlich evtl. Nebengiebel) darf in der Summe max. 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachseite betragen.

2. Anforderungen an Werbeanlagen § 74(1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. Attika sind unzulässig;

Beleuchtete Attika- bzw. Gesimsbänder sowie Laufschriften oder Werbungen mit wechselndem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen mit Laserlicht sind unzulässig.

3. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen § 74(1) Nr. 3 LBO

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist die zulässige Höhe der Einfriedigungen auf max. 1,25 m über der angrenzenden Verkehrsfläche begrenzt. Mauern als Einfriedung sind unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:

Aulendorf, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister Burth