

Stadt Aulendorf Bebauungsplan „Buchwald“

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Aulendorf kann in der Kernstadt derzeit keine Baugrundstücke für den Bau von Eigenheimen anbieten. Das Baugebiet Safranmoos ist zwischenzeitlich vollständig bebaut. Aulendorf kann jedoch seit geraumer Zeit ein Bevölkerungswachstum sowohl durch Zuzug, als auch durch die demographische Entwicklung verzeichnen. Der Bereich des Geschosswohnungsbaus ist aufgrund einiger, auch größerer Bauprojekte in der Innenstadt derzeit gut abgedeckt. Baugrundstücke für den Bau von Eigenheimen werden jedoch, vor allem von jungen Familien dringend nachgefragt.

Die Stadt Aulendorf im Sommer 2018 zwei Planungsbüros mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes für ein neues Wohnbaugebiet südöstlich des Buchwaldes beauftragt. Nach der Vorstellung und Erörterung der Planentwürfe und Entwurfsvarianten hat der Gemeinderat entschieden, aus dem Plankonzept vom Oktober 2018 einen Bebauungsplan zu entwickeln.



Städtebaulicher Entwurf Oktober 2018

2. Lage des Plangebietes

Das geplante neue Wohngebiet „Buchwald“ liegt am westlichen Rand der Kernstadt Aulendorf. Im Süden schließt das Plangebiet an die bestehende Bebauung der Wohngebiete „Am Bildstock“ und „Galgenbühl“ an. Im Osten liegt das als Sondergebiet ausgewiesene Gelände des Schönstattzentrums mit Tagungs- und Bildungshaus. Im Westen und Norden grenzen ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Flächen an, an die sich im Nordwesten die Waldflächen des Buchwaldes und im Westen eine große, gepflegte Streuobstwiese und eine landwirtschaftliche Hofstelle anschließen.



Luftbild mit Planbereich

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich z.T. als Ackerflächen, z.T. als Grünlandflächen genutzt. Nördlich des Grundstücks Flst.Nr. 896/1 schließt eine kleine Streuobstwiese an. Die übrigen Flächen des Plangebietes weisen mit Ausnahme einer Saumvegetation entlang des Fußweges nach Ebisweiler und zum Grundstück des Schönstattzentrums hin keinen nennenswerten Bewuchs auf. Das Gelände steigt von Süden nach Norden hin an. Es ist östlich des Fußweges nach Ebisweiler flach geneigt mit einem Höhenunterschied von ca. 4 Metern (602 m üNN - 606 m üNN). Westlich des Fußweges steigt das Gelände zum Buchwald hin steiler bis auf 610 m üNN an.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Nach § 13b BauGB konnten Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen vorliegen und der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2019 gefasst und öffentlich bekannt gemacht wurde und er Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 erfolgt ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchwald“ schließt an die im Zusammenhang bebauten Bereiche der Kernstadt Aulendorf an. Die zulässigen Grundflächen betragen weniger als 10.000 m².

Es werden keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Es grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an. Der Abstand zu einem Ausläufer des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete um Altshausen“ (Nr. 8023-341) beträgt ca. 850 m in südlicher Richtung. Für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) 7b BauGB bestehen keine Anhaltspunkte.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ_{extrem}.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat am 25.11.2019 gefasst. Der Beschluss wurde am 12.12.2019 öffentlich bekannt gemacht.

4. Sachstand

4.1 Scoping-Termin

Für den Planbereich wurde am 22.02.2019 zur frühzeitigen Unterrichtung der berührten Träger öffentlicher Belange eine Behördenbesprechung (Scoping-Termin) im Landratsamt Ravensburg durchgeführt. Gleichzeitig wurden das Regierungspräsidium Tübingen und der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben um eine Stellungnahme gebeten.

Die Anregungen und Bedenken wurden in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden. Aufgrund des öffentlichen Interesses an der Ausweisung eines neuen Baugebietes wurde eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt. Am 16.01.2020 fand eine Informationsveranstaltung statt. Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 20.12.2019 bis 24.01.2020 öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Es wurden grundsätzliche Bedenken gegen eine Bebauung des zur Naherholung genutzten Gebietes geäußert. Bedenken wurden vor allem auch in Bezug auf die Verkehrserschließung über die Hillstraße und den dadurch entstehenden Verkehrslärm vorgebracht. Es wurde gefordert, dass Fußwegeverbindung vom Park und von der Ebisweiler Straße zum Buchwald erhalten bzw. ersetzt werden muss. Es wurde angefragt, wie die Niederschlagswasser-ableitung aus den Hanglagen bei Starkregen gelöst wird.

4.3 Geotechnische Untersuchung

Für den Planbereich wurde durch das Ingenieurbüro fm geotechnik, Amtzell, im November 2018 eine geotechnische Untersuchung zur Einschätzung der Baugrundverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden durchgeführt. In 8 Rammkernsondierungen und 5 schweren Rammsondierungen wurde unterhalb des Mutterbodens Verwitterungslehm, in lokalen Linsen Moränenkies und Moränensand angetroffen. Die eiszeitliche Grundmoräne setzt sich im Plangebiet aus tonigem, sandigem, kiesigen, lokal steinigem bis stark steinigem Schluff zusammen. Die Böden sind für eine Bebauung geeignet. Im Gutachten werden Vorgaben für die Gründung der Bauwerke aufgeführt. Es wird empfohlen, grundstücks- bzw. bauwerksbezogene Erkundungen auszuführen, um den jeweiligen Bemessungsfall im Detail bestimmen zu können.

In den Sondierungen wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Bei längeren Niederschlagszeiten ist jedoch mit Schicht- und Hangwasser, sowie stauendem Sickerwasser zu rechnen. Die anstehenden Böden sind, bis auf vereinzelt anzutreffende Linsen mit Moränenkiesen, schwach bis sehr schwach durchlässig. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht gesichert möglich.

Die umwelttechnische Untersuchung der Bodenproben ergab keine Auffälligkeiten.

4.4 Schalltechnische Untersuchung

Für den Planbereich wurde im September 2019 durch das Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendingen, eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. In der Untersuchung wurden mögliche Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet, zum einen aus dem Betrieb des östlich angrenzenden Schönstattzentrums, zum anderen aus dem westlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieb (Sonderkulturen- Erdbeererzeugung) geprüft. Es wurde weiterhin untersucht, ob das Plangebiet durch Verkehrslärm von der Hillstraße beaufschlagt wird und mit welchen Lärmemissionen aus dem Plangebiet auf die bestehende Wohnbebauung an der Hillstraße zu rechnen ist.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass es im Plangebiet weder zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Gewerbe- bzw. Verkehrslärm betreffend, noch zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV in Bezug auf die bestehende Bebauung kommt. Lärmschutzmaßnahmen sind daher für das Plangebiet nicht zu fordern.

4.5 Artenschutzfachliche Einschätzung

Für den Planbereich wurde im November 2019 durch das Fachbüro Diplom-Biologin Tanja Irg Umweltkonzept, Schwendi, eine artenschutzfachliche Untersuchung mit artenschutzrechtlicher Einschätzung durchgeführt. Die durch die zukünftige Bebauung in Anspruch genommenen Ackerflächen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht von eher untergeordneter Bedeutung. Störungsempfindliche Vogelarten wurden nicht angetroffen. Aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung und der bereits bestehende Kulisse aus Wohnbebauung und den Gebäuden des Schönstattzentrums können erhebliche Störungen im Wirkraum des Plangebietes ausgeschlossen werden. Auf eine ausreichende landschaftliche Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes ist zu achten.

5. Plankonzept

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchwald“ umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 847, 846 Teilfläche, 899/3, 898/1, 896, 894, 892/1, 883 Teilfläche und eine kleine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 828, die für die Anbindung der östlichen Erschließungsstraße an die Hillstraße erforderlich ist. Diese Teilfläche des Flst.Nr. 828 wird aus dem Bebauungsplan „Schönstattzentrum“ ausgenommen. Im südwestlichen Bereich wird eine im Bebauungsplan „Am Bildstock II“ als öffentliche Grünfläche – Ortsrandeingrünung festgesetzte Teilfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplan Buchwald auf- und aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bildstock II“ ausgenommen.

Der geplante Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 39.663 m².

5.2 Erschließung

Das Plangebiet wird von der Hillstraße aus durch zwei Straßenanbindungen erschlossen. Die östliche stadtnahe Anbindung führt auf der Trasse des bestehenden Fußweges in das Plangebiet. Diese zentrale Erschließungsachse wird als Allee mit beidseitiger Baumreihe und separatem Fußweg gestaltet.

Von dieser zentralen Achse zweigen nach Osten und Westen jeweils zwei Wohnstraßen ab, deren Verlauf den bestehenden Höhenlinien folgt. Die südwestliche Wohnstraße führt in einem großen Bogen wieder nach Süden und schließt dort auf der Höhe der Einfahrt in das Wohngebiet Bildstock II an die Hillstraße an.

Die nordöstliche Wohnstraße endet in einem Wendepunkt. Die Wohnstraßen werden jeweils über kleine platzartige Aufweitungen verbunden.

Es wird ein Ausbau mit 5,5 m breiter Fahrbahn und begleitendem, niveaugleich anschließendem, multifunktionalem Randstreifen vorgeschlagen. Die 1,8 m breiten, aus Gründen der Verkehrsberuhigung wechselseitig angelegten Randbereiche sollen wasserdurchlässig mit Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder Schotterrasen ausgeführt und in lockerer Reihe mit mittelkronigen Straßenbäumen bepflanzt werden. Sie können als Aufenthaltsbereiche, für Besucherstellplätze, als Ausweichflächen und ggf. als Versickerungsflächen genutzt werden. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das neue Baugebiet wird am nördlichen Rand eine Fußwegeverbindung zwischen Marienbühl, Stadtpark und Buchwald entstehen.

Im Norden verläuft vom Hochbehälter Katzensteig zur Innenstadt eine Hauptwasserleitung durch das Plangebiet. Diese Wasserleitung muss nach Norden außerhalb, bzw. an den Rand des Plangebietes verlegt werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt für die östlichen Teilbereiche durch Anschluss an den Mischwasserkanal in der Hillstraße, für die westlichen Teile des Plangebietes durch Anschluss an den Mischwasserkanal Bildstock-Hillstraße-Saulgauer Straße.

Im Bebauungsplanentwurf sind Versorgungsflächen für Elektrizität, Breitbandversorgung und Telekommunikation vorgesehen.

Da die im Plangebiet anstehenden Böden nur schwach durchlässig sind, ist eine direkte Versickerung auf den Baugrundstücken, auch wegen der Vernässungsgefahr für die unterliegenden Grundstücke nicht möglich. Das auf den Dach- und Hofflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser muss in Zisternen gesammelt und zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird in drei Retentionsmulden im Gebiet zurückgehalten und von dort verzögert über einen Regenwasserkanal zu einem Retentionsbecken im Bereich des Plangebietes Am Bildstock abgeleitet. Der Ablauf des Retentionsbeckens wird in den Mahlweiher geführt. Die Ableitung des Niederschlagswassers wurde durch das Ing. Büro Kapitel mit der Fachbehörde am Landratsamt abgestimmt.

Für das Plangebiet ist die Ausarbeitung eines Energiekonzeptes vorgesehen.

5.3 Bebauung

Zeichnerische und textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 (1) und (2) BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entlang der zentralen Erschließungsachse und in Richtung der Gebäude des Schönstatt-zentrums nach Osten hin wird eine mäßig verdichtete Bebauung mit Eigenheimen in Form von Hausgruppen mit Kettenhäusern vorgeschlagen.

Die Wohnhäuser sind jeweils mit einseitigem Grenzausbau durch eine Garage und einen überdeckten Stellplatz, von dem aus auch der Hauszugang erfolgen kann, miteinander verbunden. Die höhenversetzte Anordnung der Gebäude folgt der leichten Hangneigung im zentralen Bereich. Die Bauweise wird entsprechend als abweichende Bauweise (halb offene Bauweise) festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird mit 0,4 GRZ und zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Die Grundstücksgrößen für die mäßig verdichteten Wohnformen liegen zwischen 250 m² und 310 m².

Die Grundstücke für freistehende Einfamilien-Wohnhäuser liegen entlang der dem Geländeverlauf folgenden, ost-west-gerichteten Wohnstraßen. Die Bauweise wird als offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt.

Für die stadtnahen östlichen Bereiche und die zwischen den beiden Wohnstraßen liegenden Bereiche westlich der Hauptachse wird das Maß der Nutzung mit 0,35 GRZ und zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m, die zulässige Firsthöhe 10,00 m. Hier werden überwiegend kleinere Grundstücke ab ca. 476 m² angeboten.

Der westliche Teilbereich zur freien Landschaft hin und angrenzend an die bestehende Bebauung entlang der Hillstraße ist, um einen städtebaulich und gestalterisch verträglichen Übergang zur geplanten Bebauung im neuen Wohngebiet herzustellen, etwas lockerer bebaut. Das Maß der Nutzung wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze und 0,35 GRZ festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe beträgt 4,50 m, die zulässige Firsthöhe 9,00 m, sodass das zulässige 2. Vollgeschoss entweder das Dachgeschoss oder bei entsprechender Hanglage das Untergeschoss sein kann. Die Grundstücksgrößen liegen hier zwischen ca. 515 m² und ca. 650 m².

Es wird festgesetzt, dass je Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig werden.

Die Gebäude folgen in ihrer Stellung dem Straßen- und damit dem Geländeverlauf. Für die südlichen Häuserzeilen ist eine giebelständige, für die Gebäude der jeweils nördlichen Zeile eine traufständige Anordnung geplant. Damit ergeben sich städtebaulich einprägsame Straßenräume, es werden Durchblicke zwischen den Häuserzeilen eröffnet, die Gebäude bilden nach Norden und Westen hin einen geschlossenen Ortsrand.

Um diese Wirkung zu erzielen und zu verstärken wird vorgeschlagen, als Dachform nur Satteldach festzusetzen. Die Dachneigung kann für zweigeschossige Gebäude flacher mit 18° bis 36°, für Gebäude mit einem Vollgeschoss steiler mit 18° bis 48° zugelassen werden, sodass hier sowohl sog. Bungalow-Haustypen, als auch Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss möglich sind. Die zulässige steile Dachneigung soll auch die Nutzung der Solarenergie ermöglichen.

Garagen und überdeckte Stellplätze sind freistehend oder angebaut an das Wohngebäude möglich. Um die Verschattung der Nachbargrundstücke, vor allem bei kleineren Grundstücksflächen zu verringern, sind für Garagen und überdeckte Stellplätze ausschließlich begrünte Flachdächer vorgesehen. Ziel dieser Festsetzung ist auch die Verlangsamung des Niederschlagswasser-Abflusses.

5.4 Grünordnung

Das neue Baugebiet wird auf lange Zeit den westlichen Ortsrand der Stadt Aulendorf bestimmen. Für die landschaftliche Einbindung des großen Baugebietes ist eine äußere Eingrünung und eine innere Durchgrünung erforderlich.

In den privaten Gärten werden aufgrund der zunehmend kleineren Grundstücksflächen und der veränderten Nutzungsgewohnheiten kaum noch mittel- oder großkronige Laubbäume gepflanzt. Umso wichtiger wird, auch zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Baugebietes, die Begrünung der öffentlichen Straßen- und Grünbereiche.

Zentrales grünordnerisches Element des städtebaulichen Entwurfs ist die Ausbildung einer doppelseitigen Allee im Verlauf der historischen Fußwegeverbindung.

Am Beginn dieser Allee, an der südlichen Einfahrt in das Baugebiet, liegt ein öffentlicher Grünbereich, der als kleiner Quartierspark mit Kinderspielplatz gestaltet ist und das Baugebiet zur Zufahrtsstraße und zum Parkplatz des Schönstattzentrums hin abschirmt.

Im westlichen Bereich entsteht an der Abzweigung der Wohnstraßen eine begrünte platzartige Aufweitung mit Baumgruppe. Die in Ost-Westrichtung verlaufenden Wohnstraßen werden auf den Straßenbegleitflächen in lockerer Reihe mit Straßenbäumen begrünt.

Für die Bäume auf öffentlichem Grund werden Pflanzgebote festgesetzt.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auf den Baugrundstücken entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes ein 0,50 m hoher Erdwall festgesetzt (Starkregenrisikovorsorge), der im Zuge der Erschließungsmaßnahmen angelegt werden soll.

Zur landschaftlichen Einbindung und äußeren Eingrünung des Baugebietes ist auf diesem Erdwall eine Bepflanzung mit Sträuchern in Form einer lockeren freiwachsenden Hecke festgesetzt.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken ab eine Fläche von 400 m² mind. 1 heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden muss.

Wegen der schädlichen ökologischen und kleinklimatischen Auswirkungen von sog. „Schottergärten“ wird, wie auch von der Naturschutzbehörde angeregt, eine Festsetzung aufgenommen, dass nicht bebaute und befestigte Flächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind und flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen nicht zulässig sind.



Vorentwurf August 2020

10.03.2021

Kasten
Architekten
Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

Anlagen
Übersichtsplan
Bebauungsplan Planteil und Textteil - Entwurf 10.03.2021