



STADT AULENDORF

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 10/015/2022	
Sitzung am 23.05.2022	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 5 Bebauungsplan „Langwegesch – 2. Änderung“</p> <p>1. Aufstellungsbeschluss</p> <p>2. Zustimmung zum Planentwurf</p> <p>3. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</p>			
<p>Ausgangssituation: Anlass und Zweck der Planung Der Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf weist für das Plangebiet im Teilbereich D Gemischte Bauflächen, im Teilbereich C Parkplatzflächen aus.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan „Langwegesch“ aus dem Jahr 1984 setzt für den gesamten Geltungsbereich ein Sondergebiet nach § 10 (2) BauNVO (1977) fest. Zulässig sind hier Anlagen für Verwaltung, für sportliche Zwecke, für Kindergarten und für Wohnen.</p> <p>Der Bebauungsplan „Langwegesch“ wurde im Jahr 2014 für drei Teilbereiche geändert. Im Teilbereich A wurden Flächen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr festgesetzt, im Teilbereich B öffentliche Grünflächen mit einer Baufläche für das Tennis-Clubheim und im Teilbereich C Flächen für Stellplätze für die Sportanlagen.</p> <p>Der Teilort Blönried der Stadt Aulendorf besteht aus den drei Ortsteilen der früheren Gemeinde Blönried, Blönried, Steinenbach und Münchenreute, sowie mehreren Wohnplätzen im Außenbereich. Blönried hat als typisches Straßendorf keine städtebauliche Ortsmitte. Die durch die Ortschaft führende Achstraße, Kreisstraße K 7958, ist zudem erheblich mit Verkehr belastet. Nach dem Verkauf des ehemaligen Rathauses und des ehemaligen Bank- und Lagergebäudes der Raiffeisenbank an der Achstraße, in dem die Stadt Aulendorf Jugend- und Vereinsräume angemietet hatte, fehlt in der Ortschaft Blönried auch eine funktionale Ortsmitte.</p> <p>Der Sportclub Blönried betreibt seit den 1970er Jahren ein Vereinsheim mit Räumen für den Sportbetrieb und Sportgaststätte. Das Gebäude ist renovierungsbedürftig, vor allem der Sanitär- und Umkleidebereich entspricht in Zustand, Größe, Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Sportgaststätte ist seit längerer Zeit geschlossen, da die gastronomische Nutzung nicht mehr wirtschaftlich möglich war.</p> <p>Mit dem gemeinsamen Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses mit Sportheim soll an der Wolpertswender Straße, abseits der Hauptverkehrsstraße, eine neue städtebauliche und funktionale Ortsmitte geschaffen werden, in die auch die bestehenden öffentlichen zentralen Einrichtungen Kindergarten, Feuerwehrgerätehaus und Sportanlagen eingebunden sind.</p> <p>Nach dem Nutzungskatalog für das im Bebauungsplan „Langwegesch“ vom 27.11.1984 festgesetzte Sondergebiet gem. § 10 (2) BauNVO (1977) sind nur Anlagen für Verwaltung, für sportliche Zwecke, für Kindergarten und für Wohnen zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Langwegesch“ für die Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 74 und 88/8 (Kindergartengebäude und Sportheim, Teilbereich D) und für die Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 88/2 (Parkplatz für die Sportanlagen, (Teilbereich C) erneut geändert. Mit der Änderung sollen auch Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und damit die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses zulässig werden.</p>			

Verfahren

Der Bebauungsplan „Langwegesch – 2. Änderung“ wird im Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die zulässigen Grundflächen betragen weniger als 20.000 m².

Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Es grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach den §§ 23-30 BNatSchG geschützten Bereiche.

Der Abstand zu einem Ausläufer des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete um Altshausen“ (Nr. 8023-341) beträgt ca. 250 m, zum Landschaftsschutzgebiet Achtobel (Nr. 4.36.066) ca. 400 m in nordöstlicher Richtung.

In ca. 300 m Entfernung in nördlicher Richtung liegt das Biotop Auwald und Bachlauf der Ach (§ 32 NatSchG), in ca. 300 m Entfernung in südlicher Richtung ein Nasswiesen-Biotop (§ 32 NatSchG).

Für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) 7 b 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 ausgewiesenen Wasserschutzgebietes und nicht im Bereich des Überschwemmungsgebietes bei HQ100 bzw. HQextrem der Booser Ach.

Von einer Umweltprüfung und von dem Umweltbericht wird abgesehen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langwegesch - 2. Änderung“ umfasst im Teilbereich D das Grundstück Flst. Nr. 74 und eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 88/8, sowie im Teilbereich C eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 88/2. Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Langwegesch – 2. Änderung“ beträgt rd. 4.895 m².

Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet „Langwegesch“ umfasst im nördlichen Teilbereich zwei Rasenspielfelder des Sportclubs Blönried, im südlichen Teilbereich das Sportheim mit Sportgaststätte, Umkleiden und Sanitarräumen und zugehörigen Stellplätzen, zwei Tennisplätze mit zugehörigem kleinem Clubheim, sowie den Parkplatz für die Sportanlagen am östlichen Rand. Das ehemalige Schulhaus der Gemeinde Blönried, mit Kindergarten im Erdgeschoss und zwei Wohnungen in den oberen Geschossen, das im Jahr 2014 neu errichtete Feuerwehrhaus und ein privates Wohngebäude mit Garage auf Flst. Nr. 88/7 liegen ebenfalls innerhalb des Planbereiches.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

In der Ortschaft Blönried soll der Bereich der bereits bestehenden zentralen Einrichtungen Kindergarten, Feuerwehrhaus und Sportanlagen mit dem Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses mit Sportheim zur neuen städtebaulichen und funktionalen Ortsmitte aufgewertet und gestaltet werden. Für den Teilbereich D wird die Art der Nutzung deshalb mit **Sondergebiet Ortsmitte**, als sonstiges Sondergebiet gem. § 11(1) und (2) BauNVO festgesetzt. Neben den bisher bereits zulässigen Anlagen für Verwaltung, für sportliche Zwecke und Kindergarten werden auch Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zugelassen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen sind in der textlichen Festsetzung gesondert aufgeführt. Sie umfassen neben den bisher bereits zulässigen Räumen und Anlagen für Kindergarten, Kindertagesstätte und für den Sportbetrieb, vor allem auch Räume und Anlagen für die Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus, wie Mehrzwecksaal für örtliche Veranstaltungen,

Vereinsräume, Räume für die Ortschaftsverwaltung, für Besprechungen, sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenräume, wie z.B. Küche, sanitäre Anlagen, Lagerräume.

Die bestehenden Wohnungen im Ober- und im Dachgeschoss des ehemaligen Schulhaus Achstraße 27 sollen weiterhin genutzt werden können. Darüber hinaus gehende neue Wohnnutzung ist nicht geplant.

Die Wohnnutzung wird daher nur ausnahmsweise zugelassen.

Maß der Nutzung

Die bestehenden und geplanten Gebäude der neuen Ortsmitte gruppieren sich um einen innenhofartigen Freibereich. Das Maß der zulässigen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl von 0,4 GRZ so geregelt, dass für die bestehenden und geplanten Nutzungen ausreichend Grundfläche möglich ist, sich die Gebäude in die dörfliche Struktur einfügen und gut nutzbare, gestaltete Grün- und Freibereiche für Kindergarten und Dorfgemeinschaftshaus verbleiben bzw. geschaffen werden können.

Damit sich das geplante Gebäude in die Umgebungsbebauung am Ortsrand einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei als Höchstgrenze festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen großzügig festgelegt. Dabei wurde auf die Erhaltung bestehender Bäume und eine hofartige Raumbildung geachtet.

Stellung der baulichen Anlagen

Durch die vorgegebene Stellung der baulichen Anlagen wird die gewünschte hofartige Raumbildung im Bereich der Ortsmitte mit ehemaligem Schulhaus, geplantem Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehrhaus unterstützt.

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Um die städtebauliche Ordnung im Sondergebiet Ortsmitte zu gewährleisten und zusammenhängende gut nutzbare Freiflächen zu erhalten, werden Festsetzungen für Garagen Stellplätze und Nebenanlagen getroffen.

Oberirdische Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Offene, nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen generell zulässig, außerhalb davon nur auf den gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen.

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen generell zulässig, außerhalb davon nur, soweit sie keine Gebäude sind.

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft, Teilbereich D

Die bestehenden Großbäume im Freibereich des Kindergartens an der Wolpertswender Straße und an der Geländekante zu den Sportanlagen werden mit Erhaltungsgeboten belegt.

Es werden Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers getroffen. Aus Gründen des Bodenschutzes sollen Versiegelungen und Befestigungen des Bodens auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Zum Schutz von Insekten werden Festsetzungen für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen und zur Ausführung von Photovoltaikanlagen getroffen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft, Teilbereich C

In die planungsrechtlichen Festsetzungen sind weitere Vorgaben für Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen.

Zur Schaffung eines eingrünnten Ortsrandes sind nach Osten hin Pflanzgebote für Bäume und

Sträucher festgesetzt. Die Pflanzung soll in Form einer Feldhecke mit 4 Strauchgruppen jeweils mit 6 x Prunus spinosa, 1 x Viburnum lantana, 1 x Ligustrum vulgare im Abstand von 1,5 m untereinander erfolgen.

Um eine ausreichende Begrünung des Parkplatzes sicher zu stellen, sind Pflanzgebote für Bäume innerhalb der Fläche für Stellplätze festgesetzt. Je 8 hergestellte Stellplätze ist hier ein Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Baumpflanzungen für die bisher hergestellten Stellplätze sind bereits ausgeführt.

Die Grünflächen östlich und südlich der geplanten Stellplätze sollen als Extensivwiese angelegt und gepflegt werden. Dabei soll für die Einsaat regionales Saatgut (Wildkräutermischung mit wenig Gräseranteil) verwendet werden.

Stellplätze für die Sportanlagen und für das Dorfgemeinschaftshaus

Für den Bereich des bisherigen Parkplatzes für die Sportanlagen am östlichen Rand des Plangebietes „Langwegesch“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Langwegesch – 1. Änderung“ in den Bebauungsplan „Langwegesch – 2. Änderung“ übernommen.

Der geplante Mehrzwecksaal, die Küche und die sanitären Anlagen des Dorfgemeinschaftshauses werden bei Sportveranstaltungen auch durch den Sportclub Blönried genutzt. Deshalb können größere Veranstaltungen im Dorfgemeinschaftshaus und Sportveranstaltungen nicht zeitgleich stattfinden.

Die Stellplätze im Teilbereich C sollen künftig auch für das Dorfgemeinschaftshaus zur Verfügung stehen und wechselseitig genutzt werden. Die bisherige Bezeichnung wird daher entsprechend ergänzt.

Für den Teilbereich C sind Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB festgesetzt.

Artenschutz

Die Teilbereiche D und C des Plangebietes sind durch die derzeitige Nutzung mit Kindergarten und Wohnungen, bzw. Sportheim mit Sportgaststätte und Parkplatz, sowie durch die Lage an den intensiv genutzten Sportanlagen vorbelastet. Sensible Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Im Textteil Nr. 3.5 -notwendige Gehölzfällungen nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar- sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches innerhalb des Bebauungsplan „Langwegesch – 2. Änderung“	4.895 m ²	100 %
Sondergebiet Ortsmitte	2.175 m ²	44,4 %
Öffentliche Grünflächen	953 m ²	19,5 %
Stellplätze für die Sportanlagen und für das Dorfgemeinschaftshaus	1.767 m ²	36,1 %

Beschlussantrag:

1. Für die Änderung des Bebauungsplanes „Langwegesch – 2. Änderung“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss gefasst.
2. Dem Planentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Langwegesch – 2. Änderung“ in der Fassung vom 04.05.2022 wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt den Planentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Langwegesch – 2. Änderung“ in der Fassung vom 04.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange anzuhören.

Anlagen:

1. Übersichtsplan in der Fassung vom 04.05.2022
2. Bebauungsplan „Langwegesch – 2. Änderung“, zeichnerischer Teil in der Fassung vom 04.05.2022
3. Bebauungsplan „Langwegesch – 2. Änderung“, Textteil in der Fassung vom 04.05.2022
4. Bebauungsplan „Langwegesch – 2. Änderung“, Begründung in der Fassung vom 04.05.2022

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 12.05.2022