

Stadt Aulendorf
Bebauungsplan

„Langwegesch - 2. Änderung“

Begründung

12.07.2021

Gemeinde	Stadt Aulendorf
Ortsteil	Blönried
Landkreis	Ravensburg

Bebauungsplan „Langwegesch – 2. Änderung“

Begründung

1 Lage

Die Stadt Aulendorf liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Ravensburg. Im Entwurf zum Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist Aulendorf als Unterzentrum und Siedlungsbereich ausgewiesen.

Das Plangebiet „Langwegesch“ liegt am östlichen Rand des Ortsteils Blönried, nördlich der Wolpertswender Straße, Kreisstraße K 7957. Im Norden, Osten und südlich der Wolpertswender Straße grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich der Sportanlage liegt ein Wohngebäude, westlich der Achstraße, Kreisstraße K 7958, schließen gemischt genutzte Gebäude im Dorfgebiet Blönried an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langwegesch - 2. Änderung“ umfasst den Teilbereich D im Westen, an der Einmündung der Wolpertswender Straße in die Achstraße und den Teilbereich C im Osten an der Wolpertswender Straße.



Abb. 1: Luftbildausschnitt mit Markierung Planbereich

© LUBW

2 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.

- 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Anlass der Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf weist für das Plangebiet im Teilbereich D Gemischte Bauflächen M, im Teilbereich C Parkplatzflächen aus.

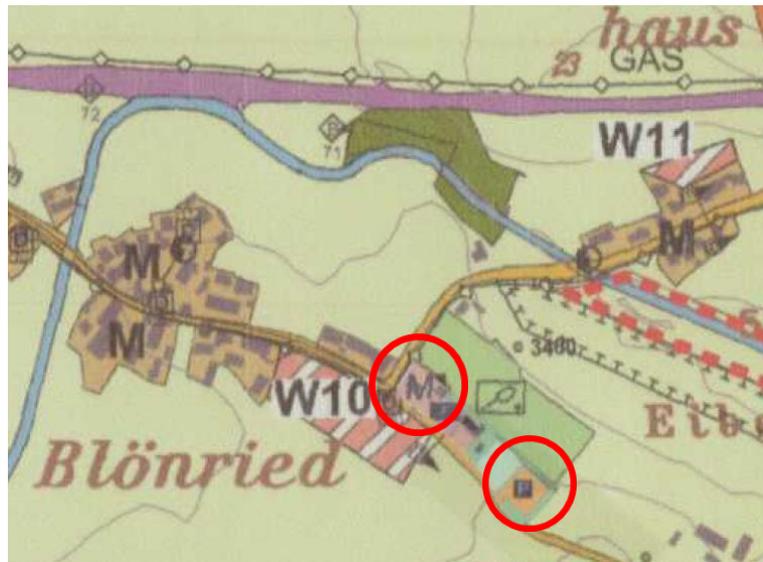


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Stadt Aulendorf

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Langwegesch“ aus dem Jahr 1984 setzt für den gesamten Geltungsbereich Sondergebiet nach § 10 (2) BauNVO (1977) fest. Zulässig sind hier Anlagen für Verwaltung, für sportliche Zwecke, für Kindergärten und Wohnen.

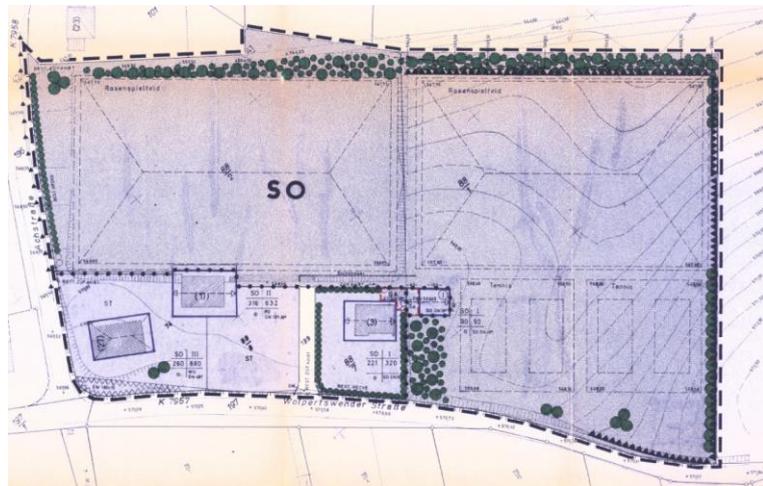


Abb. 3: Bebauungsplan „Langwegesch“ 1984

Stadt Aulendorf

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.



Abb. 4: Bebauungsplan „Langwegesch-1. Änderung“ 2014 Stadt Aulendorf

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.

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.

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.



Abb. 5: Kindergarten und Wohnen



Abb. 6: Sportheim und Feuerwehrhaus



Abb. 6: Sportheim und Sportplätze



Abb. 7: Parkplatz

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 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.

Der Bebauungsplan „Langwegesch – 2. Änderung“ wird im Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a 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) 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 ausgewiesenen Wasserschutzgebietes und nicht im Bereich des Überschwemmungsgebietes bei HQ₁₀₀ bzw. HQ_{extrem} der Booser Ach.

Von einer Umweltprüfung und von dem Umweltbericht wird abgesehen.

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.

4. Festsetzungen

4.1 Sondergebiet Ortsmitte

Teilbereich D

Art der Nutzung	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die bestehenden Wohnungen im Ober- und im Dachgeschoss des ehemaligen Schulhauses Achstraße 27 sollen weiterhin genutzt werden können. Darüber hinaus gehende neue Wohnnutzung ist nicht geplant. Die Wohnnutzung wird daher nur ausnahmsweise zugelassen.</p>
Maß der Nutzung	<p>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.</p>
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	<p>Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch Baugrenzen großzügig festgelegt. Dabei wurde auf die Erhaltung bestehender Bäume und eine hofartige Raumbildung geachtet.</p>
Stellung der baulichen Anlagen	<p>Durch die vorgegebene Stellung der baulichen Anlagen wird die gewünschte hofartige Raumbildung im Bereich der Ortsmitte mit ehemaligem Schulhaus, geplantem Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehrhaus unterstützt</p>

Garagen, Stellplätze Nebenanlagen	<p>Um die städtebauliche Ordnung im Sondergebiet Ortsmitte zu gewährleisten und zusammenhängende gut nutzbare Freiflächen zu erhalten, werden Festsetzungen für Garagen Stellplätze und Nebenanlagen getroffen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Sichtfelder	<p>An der Einmündung der Wolpertswender Straße Kreisstraße K 7957 in die Achstraße Kreisstraße K 7958 wurde das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Langwegesch“ festgesetzte freizuhaltenen Sichtfeld in den Planteil des Bebauungsplanes „Langwegesch – 2. Änderung“ übernommen.</p> <p>An der Zufahrt zum Grundstück Flst.Nr. 88/8 ist das erforderliche Sichtfeld eingetragen. An allen Zufahrten sind die Sichtfelder von jeglichen Sichthindernissen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrhahnoberkante freizuhalten.</p>
Ein- und Ausfahrten	<p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden für die Zufahrt von der Achstraße Kreisstraße K 7958 und der Wolpertswender Straße Kreisstraße K 7957 Ein- und Ausfahrtsbereiche mit Planzeichen festgesetzt. Für die übrigen Bereiche wird um die Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den beiden Kreisstraßen ein Zufahrtsverbot festgesetzt.</p>
Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft	<p>Die bestehenden Großbäume im Freibereich des Kindergartens an der Wolpertswender Straße und an der Geländekante zu den Sportanlagen werden mit Erhaltungsgeboten belegt.</p> <p>Es werden Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers getroffen.</p> <p>Aus Gründen des Bodenschutzes sollen Versiegelungen und Befestigungen des Bodens auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Stellplätze dürfen nur mit wasser-durchlässigen Belägen ausgeführt werden.</p> <p>Zum Schutz von Insekten werden Festsetzungen für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen und zur Ausführung von Photovoltaikanlagen getroffen.</p>

4.2 Stellplätze für die
Sportanlagen
und für das
Dorfgemeinschafts-
haus

Teilbereich C

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.

Flächen für Stellplätze	Für den Teilbereich C sind Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB festgesetzt.
Ein- und Ausfahrten	Der Bereich für die Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit an der westlichen Grenze des Teilbereichs C, im Anschluss an die bestehenden Tennisplätze durch Planzeichen festgesetzt.
Sichtfelder	Im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind die freizuhaltenen Sichtfelder festgesetzt.
Grünflächen	Zur Eingrünung der Stellplätze für die Sportanlagen und das Dorfgemeinschaftshaus sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.
Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft	<p>In die planungsrechtlichen Festsetzungen sind weitere Vorgaben für Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen.</p> <p>Zur Schaffung eines eingrünteten 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 <i>Prunus spinosa</i>, 1 x <i>Viburnum lantana</i>, 1 x <i>Ligustrum vulgare</i> im Abstand von 1,5 m untereinander erfolgen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Es sind Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers getroffen.</p> <p>Aus Gründen des Bodenschutzes sollen Versiegelungen und Befestigungen des Bodens auf das unbedingt notwendige Maß im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen beschränkt werden. Die Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.</p>

5 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.

Bei Einhaltung der Vorgaben zum Artenschutz Im Textteil Nr. 3.5 -notwendige Gehölzfällungen nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar und artenschutzfachliche Relevanzbegehung vor dem Abbruch von Gebäuden um die Betroffenheit von streng geschützten Tierarten abzuklären - sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Im Falle des Nachweises von streng geschützten Tierarten muss das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

6 Immissionsschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Langwegesch“ vom 11.12.1984 setzt für den gesamten Geltungsbereich Sondergebiet nach § 10(2) BauNVO (1977) fest. Zulässige Nutzungen sind hier Anlagen für Verwaltung, für sportliche Zwecke, für Kindergärten und **Wohnen**. Im gesamten Plangebiet „Langwegesch“ bestehen 2 Gebäude mit Wohnnutzung. Im städtischen Kindergartengebäude ist eine Wohnung im Obergeschoss vermietet, im Dachgeschoss ist Wohnnutzung möglich, die Wohnung ist nicht vollständig ausgebaut. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 88/7 östlich des Feuerwehrgerätehauses besteht ein Einfamilienwohnhaus.

Das Kindergartengebäude liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Langwegesch – 2. Änderung“. Die bestehende, bisher zulässige Wohnnutzung soll hier weiterhin zulässig sein. Darüber hinaus gehende neue Wohnnutzung ist in diesem Bereich nicht geplant. (Begründung Nr. 4.1 – Art der Nutzung).

Das Sportplatzgelände und der geplante Standort für das Dorfgemeinschaftshaus mit Sportheim liegen im Nordosten des Kindergartengebäudes, Wohn- und Schlafräume der Wohnungen liegen überwiegend nach Südwesten und Südosten. Die Sportplätze werden zur Nachtzeit (nach 22 Uhr) nicht genutzt. Die Befensterung des geplanten Mehrzwecksaales im Dorfgemeinschaftshaus ist nach Nordosten zum Sportplatz und nach Südosten zum Feuerwehrgerätehaus hin orientiert. Nächtliche Feiern im Freibereich außen sind nicht vorgesehen. Das jährliche Sportfest des SC Blönried ist als ‚seltenes Ereignis‘ bereits bisher zulässig.

Die PKW-Stellplätze für den Sportbetrieb und für das Dorfgemeinschaftshaus liegen am südöstlichen Ortsrand in ca. 150 m bzw. 75 m Entfernung zu den Gebäuden mit Wohnnutzung.

Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Lärm ist daher weder durch den seit den 1970 er Jahren bestehenden Sportbetrieb noch durch das geplante Dorfgemeinschaftshaus oder durch die Nutzung der Stellplätze zu erwarten.

7 Erschließung
Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Dorfgemeinschaftshauses und des Kindergartens erfolgt über den bestehenden und festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich von der Wolpertswender Straße K 7957 aus.

Die Erschließung der bestehenden Wohnungen im Gebäude Achstraße 27 erfolgt über den bestehenden und festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich von der Achstraße K 7958 aus.

Die Erschließung der Stellplätze für die Sportanlagen und für das Dorfgemeinschaftshaus erfolgt über den bestehenden und festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich von der Wolpertswender Straße K 7957 aus.

Die fußläufige Anbindung der Stellplätze an die Sportanlagen und das Dorfgemeinschaftshaus erfolgt über einen beleuchteten Fußweg zwischen den bestehenden Sportplätzen und den Tennisplätzen.

Abwasser

Der Teilbereich D des Plangebietes mit Kindergarten, Wohnungen und geplantem Dorfgemeinschaftshaus ist abwassertechnisch erschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das städtische Kanalnetz zur Kläranlage.

Für den Teilbereich C – Stellplätze für die Sportanlagen und das Dorfgemeinschaftshaus- ist keine Abwasserbeseitigung erforderlich.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird flächig bzw. über begrünte Mulden im Plangebiet „Langwegesch“ versickert.

Wasser

Der Teilbereich D des Plangebietes ist über das Leitungsnetz der Oberen Schussentalgruppe OSG an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Elektrischer Strom

Für das Plangebiet besteht eine Versorgung mit elektrischem Strom über das Leitungsnetz der EnBW Regional AG.

Telekommunikation

Der Teilbereich C des Plangebietes ist über das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom versorgt.

Abfall

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Ravensburg.

8	Flächenbilanz	Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplan „Langwegesch – 2. Änderung“	4.895 m ²	100,0 %
		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 %

Stadt Aulendorf
Bebauungsplan
„Langwegesch – 2. Änderung“

Begründung

Aulendorf, den [12.07.2022](#)

Gefertigt:

Kasten
Architekten
Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf