

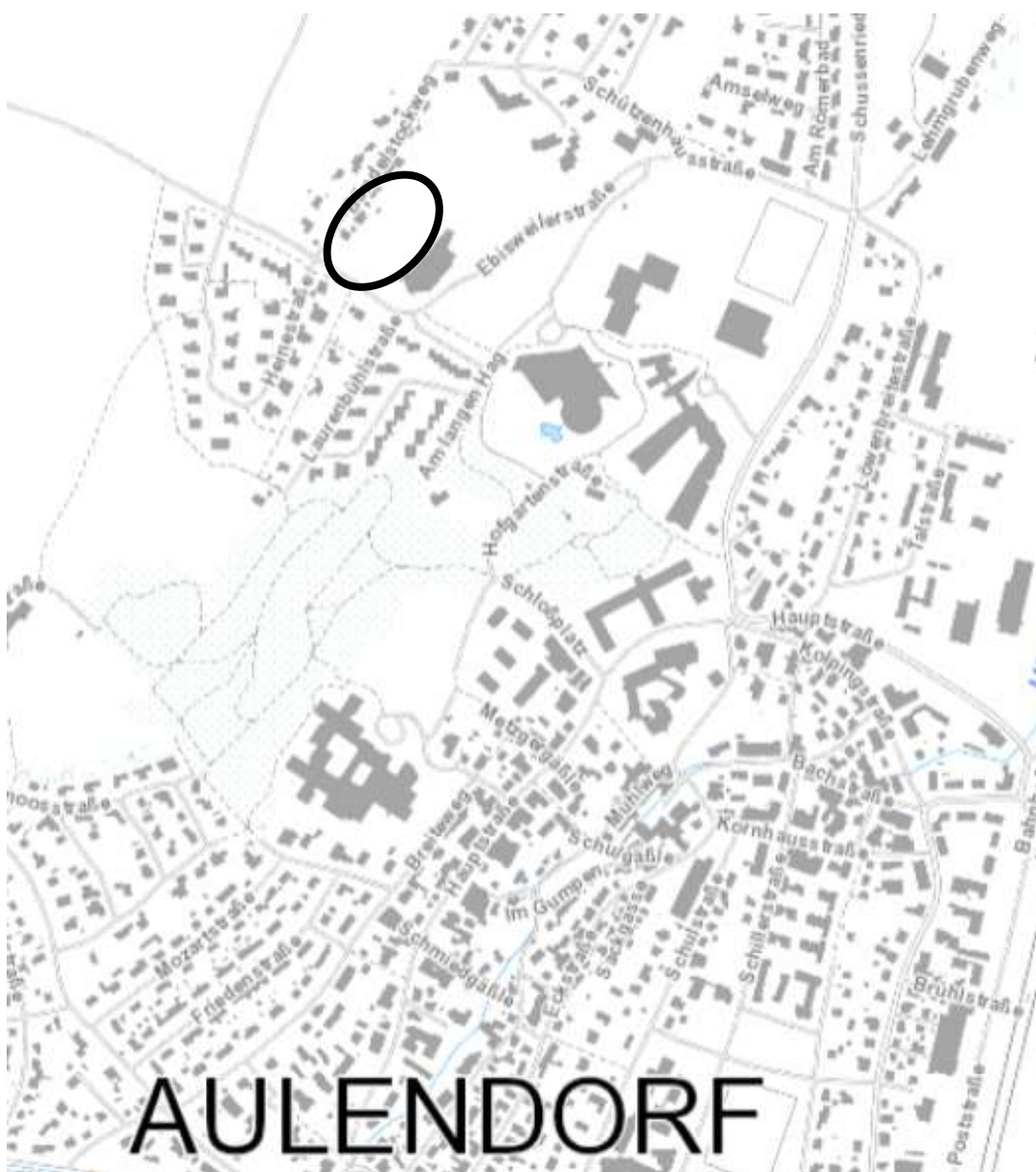


STADT AULENDORF

BEBAUUNGSPLAN „VITAHOTEL“ und Örtliche Bauvorschriften

Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise
Örtliche Bauvorschriften
Begründung

Fassung vom 12.07.2022



Satzung über den Bebauungsplan „Vitahotel“

Die Stadt Aulendorf erlässt aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom den Bebauungsplan „Vitahotel“ gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan vom 12.07.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem zeichnerischen Teil (Lageplan) und dem Textteil jeweils vom 12.07.2022. Beigefügt ist die Begründung vom 12.07.2022.

§ 3 Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Aulendorf, den

Bürgermeister Matthias Burth

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Aulendorf, den

Bürgermeister Matthias Burth

Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften „Vitahotel“

Die Stadt Aulendorf erlässt
nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) i.V.m. § Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom
die Örtlichen Bauvorschriften „Vitahotel“ als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Lageplan vom 12.07.2022).

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus dem zeichnerischen Teil (Lageplan) und dem Textteil jeweils vom 12.07.2022.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die nach § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften werden gem. § 75 LBO als Ordnungswidrigkeit behandelt.

§ 4 Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Aulendorf, den

Bürgermeister Matthias Burth

§ 5 Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Aulendorf, den

Bürgermeister Matthias Burth

STADT AULENDORF

Bebauungsplan „Vitahotel“ und Örtliche Bauvorschriften

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Hinweise

C. Örtliche Bauvorschriften

Begründung

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung
- 1.4 Übergeordnete Planungen / bestehendes Planungsrecht

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse
- 2.3 Bebauung / Gebäudeausrichtung / Bauweise
- 2.4 Erschließung

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplan „Vitahotel“ besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.
Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Stadt Aulendorf für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

aufgestellt:

Stadt Aulendorf, den 12.07.2022

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister M. Burth

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I.S. 674).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786), geändert durch Art. 2 Gesetz v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802)
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**1.1 Sondergebiet Zweckbestimmung Hotel (SO Hotel) § 11 Abs. 2 BauNVO**

Zulässig sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der allgemeinen Zweckbestimmung Hotel dienen und das Wohnen i.S. § 6 BauNVO nicht wesentlich stören:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Restaurant, Café);
- dem Hotelbetrieb dienende Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Wellnessbereiche, Schwimmbad, Sauna- und Fitnessräume, Massageräume etc.);
- Tagungs- und Veranstaltungsräume;
- dem Hotelbetrieb dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Friseur);
- Vergnügungsstätten, soweit diese nicht kerngebietstypisch sind (z.B. Tanzlokal);
- maximal 1 Wohneinheit für Aufsichtspersonal, Betriebsleiter oder Betriebsinhaber;
- Tiefgaragen sowie Pkw-Stellplätze für Kunden, Betriebsleiter und Mitarbeiter;
- untergeordnete Anlagen, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.
- Fremdwerbung ist nicht zulässig

1.2 Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ 0,8). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen, soweit diese mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden und anderen baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse §§16, 18 , 20 BauNVO

- Die Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan (m ü.NHN). Die Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen sind zu beachten. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches bzw. der Attika oder der obere Abschluss der Wand. Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten dürfen als Ausnahme die zulässige Gebäudehöhe um 1,5 m überschreiten.
- Die Anzahl der Vollgeschosse (V) ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan.

2. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen §9 Abs.1 Nr. 2+10 BauGB

Die überbaubare und nicht überbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan (§23 Abs.3 BauNVO). Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. von §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 3. Bauweise** §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO
Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
- a) Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - b) Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind zu beachten.
 - c) Überdachte Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten sowie überdachte bauliche Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5. Versorgungsanlagen und Leitungsrechte** §9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 sowie Abs. 6 BauGB
- a) Im Bebauungsplan sind die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt. LR1 zugunsten der Allgemeinheit (Abwasserentsorgung).
 - b) Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB
- 6.1 Im Bereich der im Lageplan festgesetzten Pflanzgebote ist eine Pflanzung von standortgerechten heimischen Laubbäumen vorzunehmen (Artenlisten siehe Hinweise). ~~Die Mindestpflanzqualität der Bäume beträgt 3xv. Stammumfang 16-18 cm. Wahlweise kann ein Solitärheister H 300-350 cm gepflanzt werden.~~ Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. **Hinweis:** Das erforderliche Lichtraumprofil an Verkehrsflächen ist zu beachten. Die Pflanzstandorte sind variabel und können vom Planeintrag (Planungsvorschlag) abweichen, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück unverändert bleibt und die Randeingrünung sichergestellt bleibt.
- 6.2 Zur Befestigung von Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige (teildurchlässige) Beläge zulässig (Abflussbeiwert < 0,6 z.B. Pflaster und Bodenplatten mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Kiesflächen).
- 6.3 Festsetzungen zum Artenschutz (siehe auch Hinweis Nr. 6)
- a) ~~Außenbeleuchtungen und Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass wildlebende Tierarten (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) vor nachteiligen Lichtemissionen und reflexionen geschützt sind.~~ Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchten und Leuchtmittel (z.B. LED) zu verwenden. Skybeamer sind nicht zulässig. Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen zu verwenden.
 - b) Bei größeren Glasflächen ist das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.
- 6.4 Artenschutz. Ökologische Baubegleitung
~~Die Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sowie bauliche Veränderungen an Bestandsgebäuden sind außerhalb der Vogelbrutzeit und Fledermaus-Sommerquartierszeit also im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.~~ Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist vor Gehölzrodungen sowie vor Sanierungen oder dem Abriss von Gebäuden frühzeitig im Sommerhalbjahr eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung durchzuführen und durch Fachpersonal zu prüfen, ob Nester von Vögeln oder Vorkommen von Fledermäusen oder anderen streng geschützten Arten betroffen sind (siehe auch Hinweis Nr. 6 Belange des Artenschutzes).

C. HINWEISE

1. Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Prinzip des Massenausgleichs). 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" zu beachten. Der Stadt Aulendorf sind keine Anhaltspunkte auf Altablagerungen innerhalb des Plangebiets bekannt.

2. Baugrund / Boden

Das Plangebiet befindet im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Es liegt kein Baugrundgutachten vor. Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird bei konkreten Baumaßnahmen empfohlen, ein geotechnisches Gutachten z.B. zum Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro erstellen zu lassen.

3. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers und des Regenwassers ist im Rahmen der Baugenehmigung (Entwässerungsgesuch) zu erbringen. Die Anlagen sind nach dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Gründächer mit ausreichender Substratstärke und Filterwirkung können als Vorreinigung für die Versickerung von Niederschlagswasser anerkannt werden. Grundsätzlich darf sich durch die Versiegelung aus dem Plangebiet das Hochwasserverhalten im nachgeschalteten Gewässer und für die nachfolgende Bebauung durch zeitliche Erhöhung und Beschleunigung des Wasserabflusses nicht nachteilig auswirken.

Starkregenrisikovororge. Aus verschiedenen Gründen z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten (beachte westlich bzw. nordwestlich) etc. kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen. Weiterführenden Informationen sind u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ erhältlich
<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/starkregen>

Die Einschätzung, ob tatsächlich eine Gefährdung in diesem Bereich bei Starkregenereignissen vorliegt, obliegt der Gemeinde. Weitere Informationen finden sie auch auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg. <http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-ebensgrundlagen/wasser/starkregen/>

4. Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine Kulturdenkmale bekannt. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5. Pflanzlisten / Pflanzgebote

Folgende heimische Laub-Baumarten werden für Gehölzpflanzungen empfohlen. Es wird darüber hinaus auf die GALK-Straßenbaumliste (Arbeitskreis Stadtbäume der deutschen Gartenamtskonferenz siehe www.galk-straessenbaumliste.de) verwiesen, die besser an warme und trockene Sommer angepasste Gehölze auflistet. Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, dass keine Arten verwendet werden, die als Wirtspflanzen für die Feuerbrandkrankheit gelten, wie z.B. Felsenbirne, Feuerdorn, Lorbeermistel, Mehlbeere, Eberesche, Weißdorn und Zwergmispel. Sträucher und Formgehölze (z.B. Kugelahorn, Kugelrobinie oder Formschnitte) erfüllen das Pflanzgebot nicht. An Kinderspielplätzen sind ungiftige Arten zu verwenden.

Durch ausreichend große Baumscheiben wird die Lebensfähigkeit der Bäume gewährleistet. Der Pflanzabstand von Versorgungsleitungen soll mind. 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Bei Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße ist das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten.

Laubbaum 1. Ordnung (mittel-großkroniger Baum)

Pflanzqualität: H mB, StU 16-18 cm
oder Solitärheister H 300-350

- Acer platanoides – Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
- Populus nigra – Schwarzpappel
- Quercus robur – Stiel-Eiche
- Tilia cordata – Winterlinde

Laubbaum 2. Ordnung (kleinkroniger Baum)

Pflanzqualität: H mB, StU 14-16cm

- Acer campestre – Feldahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Cornus mas - Kornelkirsche

Hochstamm – Obstbaumarten

- (Äpfel, Birnen, Zwetschgen, Kirsche, Walnuss)
- Es sind regionaltypische Sorten zu bevorzugen.

6. Belange des Artenschutzes

Die Verbotsregelungen des Artenschutzes (Tötungsverbot wildlebender Tiere, Zerstörung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht. Um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden sollen folgende Hinweis bei der Bauausführung beachtet werden:

- a) Im Vorfeld von Umbau- und Abrissmaßnahmen sowie von Gehölzrodungen ist die Betroffenheit von streng geschützten Tierarten abzuklären. Es ist frühzeitig im Sommerhalbjahr eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung erforderlich. Im Falle eines Nachweises sollte das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Unter Umständen sind in diesem Zusammenhang weitere Artenschutzmaßnahmen erforderlich (z.B. Anbringen von im räumlichen Zusammenhang).
- b) Baumfällarbeiten und radikale Rückschnitte sind in den Wintermonaten außerhalb der Vogelbrutzeiten (also nicht zwischen 01.03.-30.09.) durchzuführen.
- c) Um mögliche Beeinträchtigungen der wildlebenden Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaikanlagen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren. Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile auf. Die Maßnahme dient dem Schutz von Insekten, die von polarisiertem Licht angelockt werden.
- d) Für die Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Leuchten zu verwenden. Diese sind insektendicht gekoffert und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Die Lichtpunkthöhe sollte so gering wie möglich gewählt werden. Keine direkte Abstrahlung und möglichst wenig Streulicht in die freie Landschaft. Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab (z.B. dimmbare LED-Leuchten mit Warmlicht, Lichttemperatur < 3000 K). Die allgemeine Beleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Maß zu reduzieren. Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten. Die Beleuchtung ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr auszuschalten.
- e) Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag. Zur Vermeidung von Kollisionen an den (insbesondere landschaftszugewandten) Glasfronten der Gebäude sollen größere Glasflächen vogelschonend ausgeführt werden. Weitere Hinweise zu geeigneten Schutzmaßnahmen geben z.B. die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben) sowie der Senat von Berlin und die Schweizer Vogelschutzwarte Sempach (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Glasfronten sind z.B. durch Holzlamellen oder geeigneten Aufdrucken für Vögel sichtbar zu machen).

7. Belange des Verkehrs

Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke an der Zufahrt zur Ebisweiler Straße sind dauerhaft zu gewährleisten und von Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätze) von ständigen Sichthindernissen und sichtverstellendem Bewuchs zwischen 0,8 m und 2,5 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

8. Höhenangaben

Bis zum Jahr 1992 wurde als Höhenangabe m ü.NN verwendet. Dies wurde vom Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) abgelöst. Seit Juli 2017 ist das DHHN2016 eingeführt. Es wird schrittweise umgesetzt. Die Abweichungen betragen nur wenige Zentimeter, sodass diese im Rahmen der Bauleitplanung vernachlässigbar sind. Die zulässigen Wand- und Firsthöhen werden dezimetergenau in m ü.NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

für das Gebiet „Vitahotel“ Stadt Aulendorf

Hinweis: Verstöße gegen die nach § 74 Abs. 1 und 2 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 3 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen und Stellplatzanforderungen) werden gemäß § 75 Abs. 2 und 3 LBO als Ordnungswidrigkeit behandelt.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Fassade – Material und Farbe

Zur Gestaltung der Fassaden sind grelle Farben und Leuchtfarben sowie glänzende Flächen (ausgenommen Glasflächen) unzulässig. Blendwirkungen sind zu vermeiden.

Abweichende Materialien und Farben sind nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig.
Solarfassaden bzw. Fassaden aus Solarelementen sind zulässig.

1.2 Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten

Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen von $<10^\circ$. Abweichende Dachformen und Dachneigungen sind für untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer) zulässig.

1.3 Dachdeckung / Farbgebung

- a) Die Dachdeckungen sind aus nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien herzustellen. Zulässige Farbgebung Rot bis Rotbraun oder Grau bis Anthrazit.
- b) Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch andere nichtglänzende bzw. nichtreflektierende Materialien zulässig.
- c) Eine abweichende Farbgebung und Materialität der Dacheindeckungen allerdings stets mit matter Oberfläche ist zulässig zum Zwecke der Sonnenenergienutzung.

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

Der natürliche Geländeverlauf ist so weit wie möglich zu erhalten. Ebene Terrassen sind zulässig. Böschungen sind naturnah mit Böschungsneigungen von max. 1:3 zu gestalten.

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur zulässig bis max. 1,0 m Abweichung vom natürlichen Geländeniveau. Ausgenommen von dieser Regelung sind Tiefgarageneinfahrten und Kellerzugänge.

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

- a) Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.
- b) Werbeanlagen am Gebäude dürfen das Gebäude nicht überragen.
- c) Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 6 m.
- d) Lichtwerbung ist nur in blendfreier Ausführung zulässig. Lasieranlagen (sog. Himmelsstrahler) sind nicht zulässig.

aufgestellt:

Stadt Aulendorf, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister M. Burth

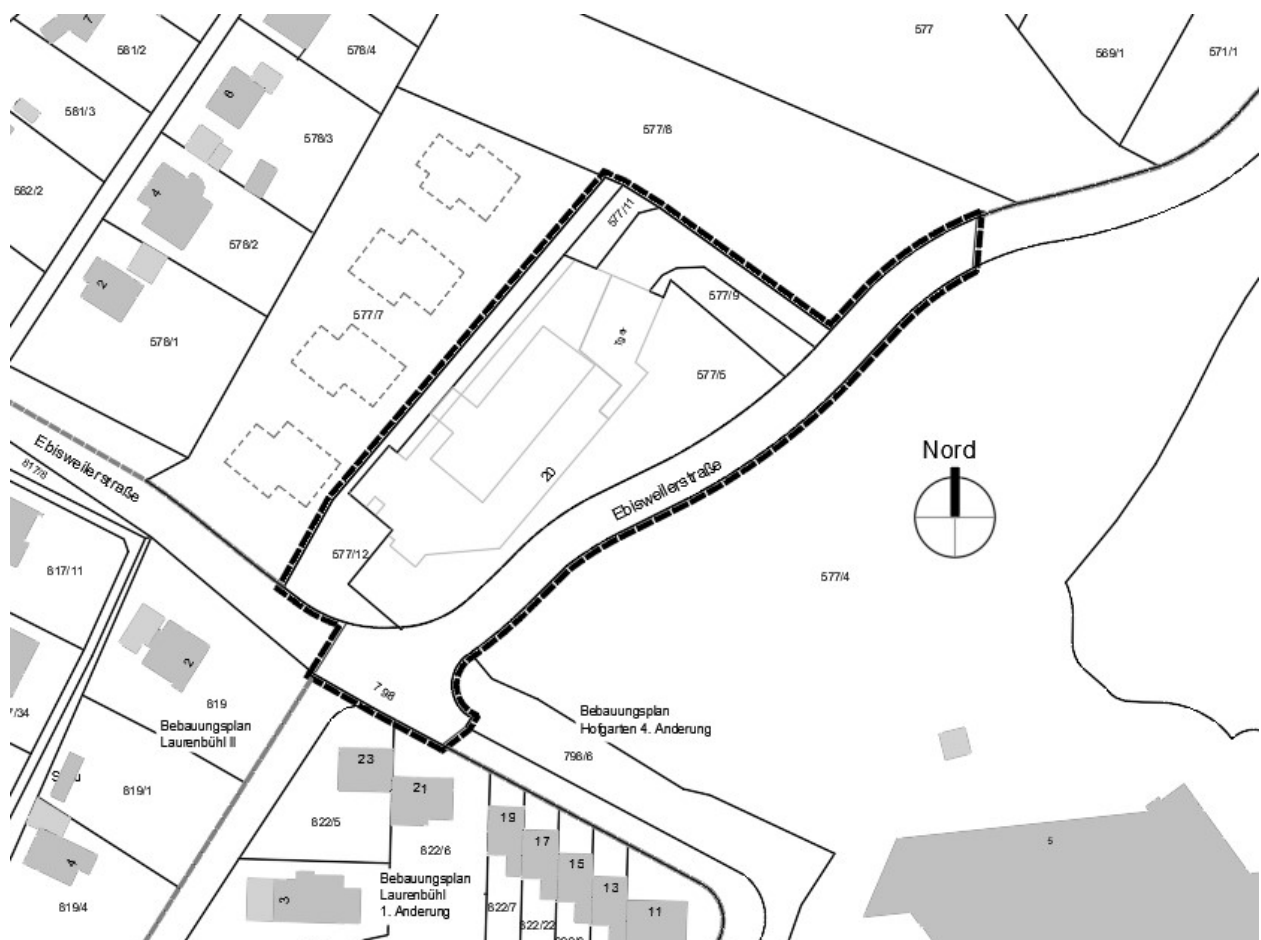
BEGRÜNDUNG

1. Planungsgegenstand

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Aulendorf. Das Areal ist mit einer Hotelanlage bebaut. Das Umfeld ist durch heterogene Nutzungen geprägt. Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an. Östlich befindet sich das Thermalbad und das Schulzentrum Aulendorf sowie ein Wohnmobil- und Wohnwagenabstellplatz.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 577/5, 577/9, 577/11 und 577/12 und das Teilflurstück 798 (Ebisweiler Straße) der Gemarkung Aulendorf. Das Plangebiet ergibt sich aus dem abgebildeten Lageplan, hat eine Größe von ca. 6862 qm und wird im Südosten und im Südwesten von der Ebisweiler Straße begrenzt.



1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Das Hotel wurde entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Ebisweiler Straße‘ errichtet. Nach der Aufhebung des Bebauungsplans im Jahr 2015 und der geplanten 4. Änderung des Geltungsbereiches des östlich angrenzenden Bebauungsplans ‚Hofgarten‘ liegt das bestehende Hotel außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit der Grundstücke und eventuelle Nutzungsänderungen richten sich derzeit nach § 34 BauGB. Danach sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die

Eigenart der näheren Umgebung einfügen, wenn die Erschließung gesichert ist. Die bauliche Entwicklung ist durch ausschließliche Anwendung des § 34 BauGB für die Gemeinde nur sehr begrenzt steuerbar. Um die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten auch in Bezug auf künftige Nutzungsänderungen zu erhöhen und gegenüber den Grundstückseigentümern und der Nachbarschaft eine ausreichende Planungssicherheit herzustellen, stellt die Stadt Aulendorf für das Plangebiet einen Bebauungsplan auf. Mit dem Bebauungsplan wird der städtebauliche Ordnungsrahmen für die Weiterführung der bestehenden Nutzung als Hotel und Gastronomiebetrieb geschaffen.

Der Bebauungsplan soll die Mindestanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30(1) BauGB erfüllen. Damit wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs geregelt und Rechtssicherheit für Eigentümer und Anwohner bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke geschaffen. Die Bauflächen befinden sich in Privateigentum.



Bestehendes Hotel Blick von Nordosten



Blick von Südwesten



Blick von Südosten (Ebisweiler Straße)

1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung / Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges, weist eine bauliche Vorprägung auf und ist erschlossen. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt mit ca. 3.900 qm deutlich unterhalb der in § 13a (1) BauGB genannten Grenze von 20.000 qm. Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7b) genannten Schutzgüter. Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht ist nicht erforderlich. Ausgewiesene Schutzgebiete oder besonders geschützte Arten sind nicht direkt betroffen. Durch die Änderung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Belange des Naturschutzes werden bei der Planung berücksichtigt.

Die ausgewiesenen Bauflächen sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften entsprechen der gegenwärtigen Nutzung.

1.4 Übergeordnete Planungen / bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als Sonderbaufläche Hotel dargestellt. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Plangebiet bestehen keine verbindlichen Bauleitpläne. Die Fläche befindet sich im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB einzustufen.



2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet Hotel nach § 11 (2) BauNVO festgesetzt (ca. 4965 qm). Die Festsetzung entspricht der gegenwärtigen Nutzung und der Fremdenverkehrsfunktion der Stadt Aulendorf. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Thermalbad und dem Wohnmobilparkplatz sind ergänzende touristische Einrichtungen sinnvoll. Die zulässigen Nutzungen werden im textlichen Teil des Bebauungsplans konkretisiert.

Der Bebauungsplan setzt als zulässige Nutzungen in erster Linie die vorhandenen Nutzungen (Hotel, Restaurant, Tanzbar etc.) und die damals im vorhabenbezogenen Bebauungsplan benannten Nutzungen fest. Andererseits bieten die zulässigen Nutzungen Möglichkeiten der Weiterentwicklung (z.B. Tagungen, Wellness). Alle aufgeführten Nutzungen dienen dem Hotelbetrieb und können diesem zugeordnet sein z.B. Kiosk, Friseur, Fußpflege. Wohnnutzungen (Dauerwohnen) sind innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen, da diese zu einem Nutzungskonflikt mit dem Hotel und der vorhandenen Tanzbar führen können. Die benannten zulässigen Nutzungen lassen ebenso wie die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem ehemaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Spielräume zu, die Weiterentwicklungen des Betriebskonzeptes im Rahmen des Spektrums Hotel/Gastronomie erlauben. Konkrete Planungen und Bauabsichten liegen nicht vor. Das Planungsziel der Stadt Aulendorf besteht weiterhin darin, den bestehenden Hotelbetrieb zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Das Maß der Nutzung wird begrenzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Baukörper werden ergänzt durch örtliche Bauvorschriften, die Regelungen zur Dachform und Dachneigung enthalten. In Anlehnung an die vorhandene bauliche Nutzung wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Gebäude, der Tiefgarage und der bestehenden inneren Erschließung und der Stellplätze ist auch weiterhin ein hoher Versiegelungsgrad erforderlich. Dies berücksichtigt auch das Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich am Bestand. Dem 4-geschossigen Baukörper ist zur Ebisweiler Straße hin ein 3-geschossiger Baukörper vorgelagert. Im Süden und Norden sind niedrigere Anbauten vorhanden. Diese beinhalten neben dem Hauptzugang im Süden auch die Tiefgaragenzufahrt von Norden. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind analog gestaffelt.

2.3 Bebauung / Gebäudeausrichtung / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gegenüber dem Bestand werden geringe Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet. Es ist entsprechend der Bestandsbebauung die abweichende Bauweise mit **Gebäudelängen über 50 m** zulässig.

2.4 Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Ebisweiler Straße. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche (ca. 1900 qm) in den Geltungsbereich einbezogen. **Die Plangebietsabgrenzung wird im Bereich Ebisweiler Straße mit dem Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplans 'Hofgarten – 4. Änderung' abgeglichen. Der Teilabschnitt wurde aus dem Geltungsbereich Hofgarten herausgenommen, soweit die inzwischen realisierte Straßentrasse nicht mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Hofgarten übereinstimmte. Der bestehende Straßenverlauf wurde in das Plangebiet 'Vitahotel' einbezogen.** Es erfolgt ein Abgleich mit den Bebauungsplänen Hofgarten und Laurenbühl. Östlich befindet sich der Parkplatz für die Besucher der Schwabentherme und ein Stellplatz für Wohnmobile. Durch das Hotelgebäude und die Lage der Tiefgargenzufahrt und der Stellplätze wird die westlich angrenzende Wohnbebauung vom Campingparkplatz und von der Therme abgeschirmt. Bei künftigen baulichen Veränderungen oder Erweiterungen ist der Schutzanspruch der bestehenden Wohnbebauung zu berücksichtigen. Im Plangebiet sind lediglich Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zu realisieren. Sie werden derzeit oberirdisch und in einer Tiefgarage untergebracht. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entsprechen der gegenwärtigen Zufahrtssituation. Die Zufahrt zum Hotelparkplatz bleibt erhalten. Eine weitere Zufahrt im Einmündungsbereich Laurenbühlstraße ist nicht zulässig.

Ver- und Entsorgung

An die vorhandenen, Ver- und Entsorgungsanlagen kann angeschlossen werden. Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Trinkwasser, Gas und Telekommunikationsleitungen (Breitbandversorgung) sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Stadt Aulendorf.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz. Das Versorgungsnetz muss ggf. erweitert werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Kanäle. Im Süden des Plangebiets ist ein Leitungsrecht für den städtischen Abwasserkanal berücksichtigt.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Areal wird derzeit über den öffentlichen Kanal entwässert. Es befindet sich ein Abwasserkanal DN 400 im Süden des Plangebiets. Dieser kommt von Westen aus der Ebisweiler Straße, unterquert diese und führt nach Osten weiter Richtung Therme. Die Entwässerung bleibt unverändert.

Eine Rückhaltung und Filterung des Regenwassers kann neben Erdmulden auch über begrünte Dächer und über die Erdüberdeckung von Dächern und Tiefgaragen erfolgen. Auch eine Nutzung des Regenwassers als Grauwasser oder für die Gartenbewässerung ist bei Beachtung entsprechender Hygieneanforderungen möglich. Die Grundstücksentwässerung wird in der Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Entwässerungsgesuch) konkretisiert. Die Rückhaltung und die Versickerung des Niederschlagswassers entlasten die Abwasseranlagen und vermindern die hydraulische Belastung der Kanalisation und der Vorfluter.

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bestand und Beeinträchtigungen. Das Gebiet befindet sich im Norden der Stadt Aulendorf. Das Areal ist vollständig bebaut und wird als Hotel genutzt. Im Nordosten des Gebietes liegen die Zufahrt zur Tiefgarage und die Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden. Etwa 3750 qm des Grundstücks ist versiegelt. Weitere Versiegelungen in geringem Umfang können zugelassen werden.



Das Plangebiet ist durch das bestehende Hotel mit Nebenanlagen und Stellplätzen bebaut. Auf dem Gelände befindet sich eine Tiefgarage. Derzeit sind ca. 3700 qm versiegelt oder teilversiegelt. Entlang der Ebisweiler Straße und im Bereich der Stellplätze wurden 30 Bäume gepflanzt.

Das Gelände steigt von Nordosten (591 m ü.NHN) nach Südwesten (597 m ü.NHN) an. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 4965 qm.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung und auch kein Umweltbericht erforderlich. Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH- Gebiete und keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotop). Die Planung betrifft keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder FFH- Gebiete sowie keine Naturdenkmale. Es werden keine Flächen beansprucht, die im landesweiten Biotopverbund eine besondere Bedeutung besitzen.

Umweltauswirkungen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und sonstigen Versiegelung) besitzt die Fläche keinen besonderen naturschutzfachlichen Wert. Südwestlich grenzt die Ebisweiler Straße und ein Parkplatz für Wohnmobile an. Nordwestlich unmittelbar angrenzend sind Mehrfamilienhäuser entstanden. Die überplanten Flächen sind im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche ausgewiesen. Durch die städtebauliche Neuordnung und Sicherung eines innerörtlichen Bestandsgebietes werden im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verursacht.

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

Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Der artenschutzrechtliche Schutz bezieht sich auf wildlebende Pflanzen und Tiere, einschließlich aller europäischen Vogelarten und auf europäisch geschützte Arten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Geschützt sind auch solche Lebensstätten, die sich außen an Häusern (z.B. Vogelnester) oder in nicht bewohnten bzw. gering genutzten Innenräumen befinden (z.B. Fledermausquartiere in Dachstühlen). Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes sind allgemein geltendes Recht mit dem Ziel, einen günstigen Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten langfristig zu bewahren. Sie gelten nicht nur für den Abriss und die Baufeldfreimachung im Vorfeld der Baumaßnahme, sondern auch bei späteren u.U. genehmigungsfreien Sanierungs- und Renovierungsarbeiten. Im Rahmen der Bebauungsplanung muss die Gemeinde beurteilen, ob bei der Umsetzung der Planung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse zu erwarten sind. In einer ersten Prüfstufe wird zunächst geklärt, ob und bei welchen Arten Konflikte auftreten können, die dann in einer vertiefenden Prüfung gutachterlich zu betrachten wären.

Zur Ermittlung welche planungsrelevanten Artengruppen/Arten im Gebiet vorkommen können, wurde zunächst unter Zuhilfenahme des Zielartenkonzepts und der Daten zur Biotopkartierung des Landes Baden-Württemberg geprüft, ob geeignete nutzbare Lebensräume oder Strukturen vorkommen. Schutzgebiete und geschützte Biotope sind von der Planung ebenso wenig betroffen wie wichtige Potentialflächen im Biotopverbund. Die Freiflächen beinhalten Wege, Terrassenflächen und Zierpflanzen. Entlang der Ebisweiler Straße und am Parkplatz wurden Bäume gepflanzt. Diese bleiben erhalten. Die Freiflächen erfüllen die Ansprüche des Hotelbetriebs. Naturnahe Vegetationsflächen sind nicht vorhanden. Das Areal ist überwiegend durch Gebäude überstellt oder durch Zufahrten und Stellplätze versiegelt.

Als mögliche Wirkungen der Planung bzw. des Vorhabens können benannt werden:

- Abbruch alter Gebäude / Neuerrichtung von baulichen Anlagen und Zuwegungen
- Veränderungen der Bodenoberfläche / Beseitigung von Vegetation
- Beeinträchtigung durch Baulärm / durch Beleuchtung und Frequentierung / Verkehrszunahme
- Tierfallen (Schächte, Gullis, Regenfallrohre, Glasscheiben)

Die vorhandenen Gartenflächen sind dem Hotelbetrieb zugeordnet und entsprechend frequentiert. Sie stellen sich als Restflächen um das Hotelgebäude dar. Diese sind für wenige Artengruppen attraktiv. Es handelt sich um strukturarme und wenig naturnahe Flächen mit geringem Biotopwert und ohne höherwertige Habitatstrukturen. Die Fläche enthält keine bedeutsamen Gehölzstrukturen. Es befinden sich keine höherwertigen Landschaftselemente in unmittelbarer Nähe. Durch die Planung werden sich die Brut- und Nahrungsbedingungen für wildlebende Tiere nicht dauerhaft verschlechtern. Da die Fläche bereits überwiegend bebaut ist, wird sich der ökologische Wert des Lebensraums nicht verringern.

Da alle in Europa wildlebenden Vogelarten unter die Regelung des § 44 BNatSchG fallen, ist damit zu rechnen, dass zumindest weitverbreitete und anpassungsfähige Arten vom Vorhaben betroffen sind. Diese brüten häufig an Gebäuden oder in Gehölzen. Bei diesen Arten kann davon ausgegangen werden, dass wegen des günstigen Erhaltungszustandes bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen keine Beeinträchtigung der Populationen eintritt. Das Plangebiet ist auch weiterhin wie bisher eingeschränkt als Brut- und Nahrungshabitat für die Vogelwelt nutzbar. Die Bedingungen für gebäudebrütende Vögel können durch zusätzliche Nisthilfen verbessert werden (siehe Hinweis Nr. 5 zum Artenschutz). Bäume erhalten eine Erhaltungsbindung. Begrenzte Revierverluste haben keine relevanten

Auswirkungen auf die lokalen Bestände. Um Verluste während der Brutzeit und das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu verhindern, müssen notwendige Gehölzrodungen grundsätzlich in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen. Aufgrund fehlender Naturnähe und geeigneter Habitatstrukturen ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten oder eine besondere tierökologische oder floristische Bedeutung des Plangebiets.

Die Freiflächen können darüber hinaus als Jagdgebiet von siedlungstoleranten Fledermäusen genutzt werden. Fledermäuse unterliegen dem strengen Artenschutz. Grundsätzlich nutzen Fledermäuse im Siedlungsbereich Tagesquartiere in Baumhöhlen, an Gebäudefassaden, in Dächern und in offenen Schuppen. Als Winterquartiere kommen überwiegend frostfreie und zugängliche Keller und Dachstühle in Frage. Rodungen und Gebäudeabrisse sind zunächst nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen kann mittelfristig grundsätzlich gemindert werden, wenn im Außenbereich insektenfreundliche Leuchten mit geringer Lockwirkung verwendet werden.

Für Reptilien (Zauneidechsen) fehlen gut besonnte, locker bewachsene Ruderalflächen sowie ungestört gelegene sandige Untergründe, die sich für die Eiablage und zur Überwinterung eignen. Das Vorkommen einer stabilen Population ist nicht anzunehmen. Für das Vorkommen von Amphibien fehlen im Plangebiet geeignete Laichgewässer. Spezielle Futterpflanzen für Tagfalter, Heuschrecken oder Wildbienen fehlen ebenso wie Strukturen, die zur Eiablage von Libellen geeignet wären. Zierrassen stellen keine geeigneten Habitate dar.

Der Bebauungsplan enthält als grünordnerische Festsetzungen neben Pflanzbindungen bzw. Pflanzgeboten für standortheimische Gehölze ein modifiziertes Entwässerungssystem und eine Reduzierung der Versiegelungen im Bereich privater Stellplätze. **Insektenschonende Leuchten und reflexionsarme Photovoltaikanlagen dienen dazu, dass wildlebende Tierarten (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) vor nachteiligen Lichtemissionen geschützt werden. Um Verbotstatbestände des Artenschutzes zu vermeiden sind rechtzeitige artenschutzfachliche Relevanzbegehungen erforderlich.** Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (siehe Hinweis Nr.5) sind keine artenschutzrechtlichen Verstöße zu erwarten. Eine artenschutzgerechte Umsetzung ist im Rahmen der Baumaßnahmen sicherzustellen. Belange des Artenschutzes stehen der Teiländerung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Boden / Fläche

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Parabraunerden aus Geschiebemergel. Die Bodenschichtung im Siedlungsbereich ist fast vollständig anthropogen überformt. Aus vorangegangener Bautätigkeit liegen möglicherweise Baugrunduntersuchungen vor.

Im Plangebiet wird im Vergleich zum Bestand bzw. zum geltenden Planungsrecht keine dichtere Bebauung ermöglicht und damit keine zusätzliche Bodenversiegelung planungsrechtlich vorbereitet.

Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine oberirdischen Gewässer II. Ordnung. Überflutungsgebiete der Hochwassergefahrenkarten liegen außerhalb des Plangebietes.

Die Entwässerung bleibt unverändert. Das Niederschlagswasser wird in den vorhandenen öffentlichen Kanal eingeleitet. Der Wasserabfluss bzw. die Abflussspitzen können durch Gründächer, begrünte Tiefgaragen und Retentionsmulden reduziert werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht keine relevante Beeinträchtigung des Wasserhaushalts. Eine Konkretisierung der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Klima und Luft

Frischluftschneisen werden durch die Planung nicht betroffen. Kaltluftabfluss und Klimaaustausch werden durch die neuen Baukörper nicht behindert. Beeinträchtigungen des Lokalklimas bleiben auf das Plangebiet beschränkt. Das Gebiet besitzt keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion für den benachbarten Siedlungsraum. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten. Gesunde Wohnverhältnisse und eine ausreichende Durchlüftung bleiben erhalten.

Landschafts- bzw. Ortsbild, Erholung und menschliche Gesundheit

Durch die vorhandene Bebauung ist das Landschaftsbild vorbelastet. Das Hotel befindet sich nicht in einer besonders exponierten und landschaftsbildprägenden Lage. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die 1-3-geschossigen, kompakten Baukörper fügen sich in ihrer Struktur in die umgebende Bebauung ein. Es ist eine Begrünung der Freiflächen mit Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Nachteilige Wirkungen für die menschliche Gesundheit infolge der Planung sind insgesamt nicht zu erwarten. Es wird kein Lärmkonflikt aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens gegenüber der benachbarten Wohnbebauung gesehen.

Kultur- und Sachgüter / natürliche Ressourcen

Auf dem Gelände befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Es werden keine landwirtschaftlich nutzbaren Flächen beansprucht.

Fazit. Aufgrund der fehlenden besonderen Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie als Lebensraum für freilebende Tiere und Wildpflanzen sind nur geringe Auswirkungen auf Natur und Landschaft anzunehmen. Auch im Vergleich zum bisher bestehenden Baurecht ist keine relevante zusätzliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planung zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft und für die menschliche Gesundheit ist unter Anrechnung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Weitere Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht.

4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen dienen der Sicherung grundlegender baugestalterischer Ziele. Bauliche Anlagen sollen sich in gewachsene Baustruktur einfügen. Sie ergeben einen Gestaltungsrahmen im Sinne des städtebaulichen Gebietscharakters und werden nur im erforderlichen Umfang formuliert, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu belassen. Der Regelumfang wird geringgehalten, da die gestalterischen Inhalte durch die Vorhabenpläne ausreichend beschrieben sind. Die örtlichen Bauvorschriften geben einen Rahmen für eventuelle spätere bauliche Veränderungen an den Gebäuden. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist angesichts der Umgebungsbebauung, der geplanten Höhenstaffelung und der vorgesehenen Randeingrünung nicht zu erwarten.

Gestaltung der Gebäude

Im Plangebiet sind grelle Farben oder glänzende Materialien im Bereich der Fassaden- und Dachflächen unzulässig. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft und des Landschaftsbildes soll damit vermieden werden. Hinsichtlich der Dachformen wurde im Hinblick auf eine ruhige Dachlandschaft die Zulässigkeit auf Flachdächer und flach geneigte Dächer beschränkt.

Neben Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Die Stadt Aulendorf befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer

Energien. Dennoch sollten sich auch diese Elemente in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Eine dominante Fernwirkung soll vermieden werden. Die geplanten Flachdächer werden begrünt oder zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Eine ausreichende Begrünung der Gebäude und Freiflächen stellt einen Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen dar und dient der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Die Anlegung der nicht-überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen sowie eine Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch.

Im Bestand sind Terrassen in den Außenbereichen vorhanden und auch zukünftig für die geplante Nutzung erforderlich. Böschungen sind flach zu halten und gärtnerisch zu gestalten. Die Freiflächengestaltung wird durch eine Fachplanung konkretisiert.

Stellplatzverpflichtung

Anzahl und Lage der erforderlichen Stellplätze werden in der Bauplanung konkretisiert. Der konkrete Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung. Die Stellplatzanforderungen werden gegenüber der LBO nicht erhöht.

Werbeanlagen

Durch die Begrenzung der Werbeanlagen soll deren Fernwirkung abgemildert werden. Der individuelle Charakter der Gebäude soll erkennbar bleiben und nicht gegenüber auffälligen Werbeanlagen zurücktreten.