

Stadtbauamt Klaus Bonelli		Vorlagen-Nr. 40/042/2024	
Sitzung am 24.06.2024	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 5 Bebauungsplan "Auf der Steige Südost" mit örtlichen Bauvorschriften 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen 2. Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf 3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. §3 (2) und § 4 (2) BauGB			
Ausgangssituation: Die Stadt Aulendorf beabsichtigt südlich der Straße „Auf der Steige“ und östlich der Kreisstraße K7958 „Steinenbacher Weg“ ein Baugebiet auszuweisen, dass in der nördlichen Hälfte die Ansiedlung eines dringend benötigten Ärztehauses mit ärztehausaffinen medizinischen, gesundheitlichen und sozialen Zusatznutzungen und Dienstleitung vorsieht. In untergeordneter Form soll auch Wohnen möglich sein. In der südlichen Hälfte soll ein gemischtgenutztes Baugebiet entstehen, mit Schwerpunkt Wohnnutzung um einen Beitrag zum dringend benötigten Wohnungsbau zu leisten. Insgesamt entsteht ein Stadtquartier in dem Arbeiten und Wohnen in engen Zusammenhang stehen und nach dem Prinzip der kurzen Wege, Verkehr reduzieren kann. Das eigentliche Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand der Stadt Aulendorf. Es umfasst das Flurstück 1435/1 und bildet den räumlichen Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans. Die Fläche beträgt ca. 1,95 ha. Zusätzlich entsteht eine externe Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 1611. Sie bildet den räumlichen Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans. Der räumliche Geltungsbereich 1 und der räumliche Geltungsbereich 2 sind gemeinsam Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Auf der Steige Südost“ und bilden seine Abgrenzung. Im Vorentwurf des Bebauungsplans waren ausgewiesen: Sondergebiet Ärztehaus (SO), Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA). Damit waren die Nutzungen planungsrechtlich abgebildet, die seitens des Vorhabenträgers umgesetzt werden sollten. Insbesondere für die Nutzung WA gab es allerdings erhebliche immissionsrechtliche Probleme, die mit den benachbarten Nutzungen Industrie/Gewerbe im Osten und dem Verkehr Kreisstr. nicht vereinbar waren. Insbesondere im Schallschutz war der Konflikt schwer lösbar. Mit dem Urbanen Gebiet (MU) steht ein Baugebietstyp zur Verfügung, der insbesondere in schwierigen städtischen Immissionslagen die Möglichkeiten einer gemischten Nutzung mit Schwerpunkt Wohnnutzung ermöglicht. Die Konfliktlösung mit dem Schallschutz war so überwindbar. Von daher haben wir nicht vom Mischgebiet in ein Urbanes Gebiet gewechselt, sondern Mischgebiet und allg. Wohngebiet aufgegeben und insgesamt ein Urbanes Gebiet ausgewiesen. Darüber hinaus war auf der Ebene des FNP eine Kompensation der Wohnbau- und Gewerbeflächen von der Raumordnung gefordert. Entsprechende Flächen in der erforderlichen Größe standen aber bei der Stadt Aulendorf nicht zur Verfügung. Für die Sondergebietsflächen ist keine Kompensation erforderlich. Von daher wird die Sondergebietsfläche Ärztehaus-Wohnen ausgeweitet und Mischbau- und Wohnbauflächen auf ca. 1,4 ha Urbanes Gebiet reduziert. Die Kompensation dieser Fläche erfolgt in Abstimmung mit dem RP Tübingen durch die Herausnahme der 1,0 ha großen Wohnbaufläche am Atzenberg. Ein Gewerbeflächenanteil von ca. 0,4 ha bleibt wegen Geringfügigkeit von der Kompensation ausgenommen. Verfahrensverlauf			

Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung vom 23.01.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auf der Steige Südost“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Parallel hierzu wurde die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Am 22.05.2023 wurde vom Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf incl. Anlagen zugestimmt. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 07.08.2023 bis 15.09.2023 statt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Büro Kienzle Architekten aufgearbeitet. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplanentwurf in Teilen aktualisiert bzw. angepasst. Die Abwägungstabelle liegt diesen Erläuterungen bei.

Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Aulendorf schafft mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des dringend benötigten Ärztehauses mit Wohnnutzungen in einem Sondergebiet im südlichen Anschluss. Weiterhin wird die Ansiedlung gemischter Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Gastronomie, Bildung und Kultur) in einem urbanen Gebiet ermöglicht. Eine stadtverträgliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur wird weiterentwickelt. Während im Sondergebiet die Nutzung des Ärztehauses mit Zusatznutzungen überwiegt, soll das urbane Gebiet durch Nutzungsschwerpunkt Wohnen geprägt sein. In Aulendorf besteht ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe. Die Planung leistet einen Beitrag zur Deckung eines dringenden Bedarfs an einem Ärztehaus sowie von Wohn- und Gewerbeflächen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans steht die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung von Aulendorf im Vordergrund. Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung der Verkehrsfunktionen eine Erweiterung der zentralen Funktionen in südliche Richtung mit einer städtebaulich verträglichen Bebauung planungsrechtlich zu regeln und durch den Neubau eines Ärztehauses die medizinische Versorgung zu sichern.

Mit dem Bebauungsplan wird zum einen die Errichtung eines Ärztehauses mit allen zugeordneten Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen im Sonstigen Sondergebiet (SO gemäß § 11 BauNVO) gesichert und zum anderen der städtebauliche Ordnungsrahmen für die Errichtung von gewerblich und wohngenutzten Gebäuden in Urbanen Gebieten (MU gemäß § 6a BauNVO) geschaffen. Das Gebiet südlich des Stadtkerns ist an die bestehende Infrastruktur angeschlossen und ist gut im Siedlungskörper integriert.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren (EAG-Bau) nach Europarecht aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Umweltbericht mit den nach Anlage 1 zum BauGB erforderlichen Inhalten zu erstellen.

Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung dem Bebauungsplan in einem separaten Dokument beigelegt. Das Dokument zum Umweltbericht enthält auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 21 NatSchG BW. Die artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG liegt als Kurzbericht auf Grundlage einer Relevanzbegehung ebenfalls als separates Dokument vor.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das „Sonstige Sondergebiet (SO) Ärztehaus-Wohnen“ dient der Unterbringung eines Ärztehauses mit allen zugeordneten Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen. In untergeordnetem Umfang sind auch Wohnungen zulässig. Die Wohnnutzung ist auf die Obergeschosse beschränkt. Südlich des Sondergebietes soll in Ergänzung in einem Urbanen Gebiet eine gemischte Nutzung aus nicht wesentlich störendem Gewerbe, sozialen Einrichtungen und schwerpunktmäßig Wohnen entstehen. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig, da sie als verkehrs- und lärmintensive Nutzungen dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Durch höhere Immissionsrichtwerte wird im urbanen Gebiet die Mischung von gewerblicher Nutzung und Wohnen erleichtert. Im Gegensatz zum Mischgebiet müssen die Anteile Wohnen/Gewerbe nicht gleichgewichtig sein.

Zusätzlich sind die Beeinträchtigungen durch den Verkehr der Kreisstraße K 7958 besser zu bewältigen.

Das Maß der Nutzung wird definiert durch die Festsetzung maximal zulässiger Grundflächenzahlen (GRZ), der 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 aufweisen. Die Grundflächenzahl ist so gefasst, dass das Einfügen in die kleinteilige bestehende Bebauung der Umgebung gewahrt bleibt und eine angemessene Grundstücksnutzung trotzdem ermöglicht wird.

Die Nutzungsziffern erlauben für das gesamte Baugebiet eine ausreichende bauliche Dichte und berücksichtigen das Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit der Ausweisung der Grundflächenzahlen sowie mit den Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen lässt sich eine flächensparende Grundstücksausnutzung realisieren

Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an die geplanten Nutzungen. Sie berücksichtigt die topografischen Gegebenheiten und die Straßenhöhe. Grundsätzlich soll eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und Flachdach im Sondergebiet und MU7 entstehen und in den MU1-Mu6 Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem zulässigen Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss. Aufgrund der starken Hanglage können in den MU1- MU3 auch Hanggeschosse entstehen, die aber ebenfalls keine Vollgeschosse sein dürfen. Die bestehenden Geländehöhen (siehe Höhenlinien) sind als Hinweis im Lageplan enthalten. Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist als Planeinschrieb festgesetzt. Daraus ergeben sich beispielsweise für die 3-geschossigen Gebäude Gesamthöhen von ca. 13 m. Die Begrenzung des Maßes der Nutzung stellt gemeinsam mit der Begrenzung der Gebäudehöhe eine ausreichende Regelung der baulichen Dichte dar.

Bebauung / Gebäudeausrichtung / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die teilweise zusammengefassten Baufelder bieten die Möglichkeit einer flexiblen Nutzung innerhalb der Bauquartiere. Auch Grundstücksteilungen sind bei zusammengefassten Baufeldern leichter möglich. Andererseits soll durch baukörperbezogene Festsetzungen das zugrundeliegende städtebauliche Konzept abgesichert werden. Es ist die offene Bauweise festgesetzt, die in der Umgebung mit überwiegend kleinteiliger Struktur prägend ist. Die Bauweise ist nur dort aufgeweitet, wo die beabsichtigte Nutzung es erfordert. Im MU!

Ist eine Wohnanlage für betreutes Wohnen vorgesehen, die Gebäudelängen über 50 m erfordert wird deshalb die abweichende Bauweise festgesetzt (abweichende Bauweise, d.h. Gebäudelängen bis 60m zulässig).

Im Sondergebiet und im MU 7 sind als Dachform begrünte Flachdächer festgesetzt, während in den MU1-MU6 Satteldächer mit vorgegebener Firstrichtung vorgesehen sind. Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf ist die Firstrichtung festgesetzt. Dies ermöglicht überwiegend eine Südwest- und Südostausrichtung der Gebäude

Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. Westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 7958 und nördlich die Gemeindestraße „Auf der Steige“.

Östlich des Plangebietes befinden sich Gewerbegebiete und eingeschränkte Industriegebiete sowie südlich eine Gärtnerei.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen der östlich und südlich des Plangebietes ansässigen gewerblichen Nutzungen die Orientierungswerte bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte im geplanten Sondergebiet (mit dem Schutzanspruch eines urbanen Gebietes) und im urbanen Gebiet eingehalten werden.

Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-Unterkriterium“ genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten für Gewerbelärmimmissionen liegen können.

Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen. Die sich durch die Planungen ergebenden möglichen Einschränkungen für die umliegenden gewerblichen Nutzungen werden als zumutbar angesehen.

Auf Grund der Entfernung der Betriebe Firma LinTec und Firma Heydt zum Plangebiet und der geplanten Nutzungen des Plangebietes (urbanes Gebiet) sind keine immissionsrelevanten Geräuschspitzen im Plangebiet zu erwarten.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden im Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit und zur Nachtzeit entlang der Verkehrswege im Westen und Norden des Plangebietes überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden zur Tagzeit und zur Nachtzeit nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten.

Als Orientierungswerte der DIN 18005 gelten

Urbanes Gebiet	63 dB(A) Tag / 50 dB(A) Nacht
Sonstige Sondergebiete	45-65 dB(A) Tag / 35-65 dB(A)

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Urbanes Gebiet	64 dB(A) Tag / 54 dB(A) Nacht
----------------	-------------------------------

Die Überschreitungen zur Tagzeit treten hauptsächlich in den Randbereichen des Plangebietes auf. Im Innenbereich werden die Orientierungswerte im Erdgeschoss weitestgehend eingehalten. Es kann daher im Plangebiet von einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität zur Tagzeit im Freien ausgegangen werden.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden eingehalten. Es sind aktive und / oder passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen

Aus städtebaulichen und anderen Gründen sind aktive Lärmschutzeinrichtungen nicht möglich. Schallschutzwälle und -wände mit vertretbarer Höhe entfalten für die Obergeschosse kaum eine Wirkung. Schallschutzwände mit ausreichender Höhe sind dagegen stadtgestalterisch bedenklich und prägen das Ortsbild negativ. Ein Schallschutzwall mit entsprechender Höhe erfordert zu viel Fläche.

Der Aufwand für entsprechend hohe aktive Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße K7958 steht nicht im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen - in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Orientierung

Zudem wurde unabhängig von der konkreten Lärmbelastung festgesetzt, dass eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade vorgenommen werden soll. Dies erfolgte im Rahmen eines Optimierungsgedankens, dass möglichst geringe Lärmbelastungen an den Fenstern, die zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, vorherrschen sollen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Auf der Steige. Eine Verkehrsuntersuchung zur Ermittlung der zu erwartenden Neuverkehre des Sondergebietes „Ärztelhaus – Wohnen“ und des urbanen Gebietes liegt nicht vor. Ein großer Anteil der Verkehre ist durch das Gesundheitswesen und die Nutzung Ärzte durch Kunden zu erwarten.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Blumenstraße mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 8 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 62 dB(A) zur Tagzeit und 52 dB(A) zur Nachtzeit.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) von 55 B(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Es werden die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) zur Tagzeit bzw. 49 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet ebenfalls überschritten.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden um in der Tag- und Nachtzeit um 5 dB(A) unterschritten.

Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrslärmimmissionen ist mit keiner Überschreitung der als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte zu erwarten.

Die sich durch den planbedingten Fahrverkehr ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Sicherheitsabstand zu LinTec Aulendorf

Das Ing.-Büro INGUS wurde beauftragt, als Grundlage für die Prüfung der verträglichen Nachbarschaft ein Sachverständigengutachten zum angemessenen Sicherheitsabstand gemäß § 50 BImSchG zwischen dem Betriebsbereich der Firma LinTec Aulendorf GmbH & Co KG in Aulendorf und dem Bauplangebiet „Auf der Steige Südost“ zu erstellen.

Orientiert am Leitfaden KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit wurde eine für Planungen im Umfeld von Betriebsbereichen vorgesehene Einzelfallbetrachtung nach Nr. 3.2 des Leitfadens in Kombination mit der Arbeitshilfe KAS-32 durchgeführt und im vorliegenden Gutachten dokumentiert.

Es wurden ausgehend vom Stoffinventar und den Gefahren des Betriebsbereichs fiktive Störungs-Szenarien als Dennoch-Störfälle betrachtet:

- Freisetzung von Chrom(VI) in der Abluft der Galvanik bei Ausfall der Abluftreinigung - Bildung und Freisetzung von Schwefeldioxid bei Fehlreaktion von Natriumdisulfit in der Abwasserreinigung
- Schmelbrand unter Beteiligung von Natriumdisulfit mit Bildung und Freisetzung von Schwefeldioxid

Die Ermittlung der möglichen Auswirkungen in der Nachbarschaft durch die luftgetragene Ausbreitung von akut toxischen Stoffen erfolgte mit der Berechnungsmethodik der VDI-Richtlinie 3783.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Dennoch-Störfall der Freisetzung von Chrom(VI) in der Abluft der Galvanik bei Ausfall der Abluftreinigung als abdeckendes Ereignis für den Betriebsbereich anzusehen ist. Da es für Chrom(VI) keine Störfallbeurteilungswerte gibt, wurde hilfsweise der sehr niedrige EU-Arbeitsplatzgrenzwert von 0,005 mg/m³ herangezogen. Dieser Beurteilungswert wird in einem maximalen Abstand von ca. 110 m vom Emissionsort (Abluftkamin Galvanik) unterschritten.

Das Bauplangebiet „Auf der Steige Südost“, Flurstück Nr. 1435/1 hat einen Abstand von mind. 175 m zum Emissionsort, sodass der angemessene Sicherheitsabstand zum Betriebsbereich gewahrt ist. Aus Sachverständigensicht ist damit die Verträglichkeit des Betriebsbereichs mit dem geplanten Vorhaben gegeben.

Belange des Artenschutzes

Der besondere Artenschutz (§ 44 BNatSchG) bezieht sich auf wildlebende Pflanzen und Tiere, einschließlich aller europäischen Vogelarten sowie auf europäisch geschützte Arten. Neben einem Tötungs- und Störungsverbot besteht das gesetzliche Ziel darin, die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen.

Die Regelungen gelten nicht nur für den Abriss und die Baufeldfreimachung im Vorfeld der Baumaßnahme, sondern auch bei späteren u.U. genehmigungsfreien Sanierungs- und Renovierungsarbeiten. Die Bestimmungen des gesetzlichen Artenschutzes sind allgemein geltendes Recht mit dem Ziel, einen günstigen Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten langfristig zu bewahren.

In Bezug auf Vögel und Fledermäuse besteht jeweils ein geringes bis mittleres Konfliktpotenzial. Um zu vermeiden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 BNatSchG eintreten, sind neben der bereits gesetzlich vorgeschriebenen Rodung von Gehölzen ausschließlich im Winterhalbjahr weitere Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Sofern die o.g. Maßnahmen ordnungsgemäß umgesetzt werden, ist für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der vorkommenden Populationen zu erwarten. Vorsorglich wird für Gebüschbrüter wie den Bluthänfling und die Goldammer zusätzlich zu den Strauchpflanzungen am Rand des Plangebiets auf einer bereits für frühere Ausgleichsmaßnahmen genutzten Fläche etwa 520m südlich des Plangebiets eine Hecke neu angelegt (siehe K1 in Kapitel 9.3).

Durch diese Maßnahme werden zusätzliche Bruthabitate insbesondere für diejenigen Vogelarten geschaffen, die in Bezug auf von Siedlungen ausgehende Störungen (wie z.B. Hauskatzen) empfindlich sind.

Auswirkungen auf die Artengruppen Reptilien und Amphibien sowie auf weitere streng geschützte Arten entstehen nicht, da diese im Wirkungsbereich der Planung nicht vorkommen.

Umweltprüfung und Umweltbericht

Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird über die Umsetzung einer externen Maßnahme im räumlichen Umfeld (Heckenpflanzung) sowie durch die Zuordnung von insgesamt 91.935 Ökopunkten aus einer weiter entfernt liegenden Ökokontomaßnahme abgedeckt. Das Vorhaben ist daher in naturschutzrechtlichem Sinn gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG als kompensiert zu betrachten.

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das gestalterische Einfügen künftiger Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann. Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Dächer entsprechen der vorgesehenen Nutzung.

Im Plangebiet orientiert sich die Fassadengestaltung an der umliegenden Bebauung und soll sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Daher sind für die Fassadengestaltung grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne unzulässig. Des Weiteren sind für die Außenwände der Gebäude schwarze/dunkelbraune und grelle Farben und dauerhaft reflektierende Materialien unzulässig.

Die zulässigen Farben für die Dacheindeckung ermöglichen sowohl die bestandstypischen grauen Eindeckungen wie auch die ortstypischen rötlichen Dachziegel. Die Einschränkungen bzgl. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen die Dachlandschaft beruhigen und so ein Einfügen in die ländliche Baustruktur ermöglichen. Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur.

Sie sollen sich einfügen in ein städtebauliches Gesamtbild und nicht aufdringlich wirken. Die festgesetzte Regelung zur Integration der Anlagen in die Dachfläche soll eine negative Fernwirkung vermeiden. Werbeanlagen sind in ihrer Größe begrenzt und dürfen nur so beleuchtet werden, dass es nicht zu Beeinträchtigungen des Verkehrs bzw. der angrenzenden Anlieger kommt.

Die Vorschrift dient auch dazu, negative Auswirkungen zu großer bzw. zu auffällig beleuchteter Werbeanlagen auf das Ortsbild zu vermeiden. Die Nutzungseinschränkung beleuchteter Werbeanlagen dient der Minderung der Störung der Anwohnerschaft, außer wenn die Beleuchtung zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit oder zur Abwehr anderer Gefahren erforderlich ist und nicht kurzfristig durch andere Maßnahmen ersetzt werden kann. Die Regelungen zur Gestaltung unbebauter Flächen dienen ebenfalls dem Erhalt des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes.

Die Anlegung der nicht überbauten Flächen als Grünflächen und deren Bepflanzung ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Die Reduzierung der Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf trägt zudem dem Gebot zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung. Die Begrenzung der Höhe sowie die Art der Einfriedungen (nur Zäune und freiwachsende Hecken) dienen ebenso dem Erhalt des Ortsbildes.

Gegenüber der Landesbauordnung Baden-Württemberg wurde der Stellplatzschlüssel auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit über 40 m² Wohnfläche angehoben. Dies ist notwendig, da der Mobilisierungsgrad aufgrund der Lage der Infrastruktur und der Arbeitsplätze erfahrungsgemäß entsprechend hoch ist. Im ländlich strukturierten Raum gibt es nur ein begrenztes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrpersonenhaushalte sind häufig mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Darüber hinaus werden Stellplätze für Besucher und für Kunden benötigt. Grundsätzlich sind alle erforderlichen Stellplätze auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum stehen nur sehr begrenzt zur Verfügung.

Weiteres Verfahren bzw. Vorgehen

Nachdem der Gemeinderat dem aktualisierten Bebauungsplanentwurf incl. Begründung und aller Anlagen zugestimmt hat, wird die Offenlage gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB durchgeführt. Nach Abschluss dieser Offenlage ist geplant, dass der Projektträger das erforderliche Baugesuch für das Ärztehaus einreicht.

Dies ist möglich, weil der Bebauungsplan dann einen Rechtsstand gem. § 33 BauGB aufweist.

Die Erschließungsplanung wird derzeit seitens des Projektträgers parallel zum Bebauungsplanverfahren vorbereitet. Sollte der Bebauungsplan im September als Satzung beschlossen werden können, ein zeitnaher Beginn der Erschließung erfolgen könnte.

Sofern auch dann die Baugenehmigung für das Ärztehaus vorliegt, mit dessen Bau ebenfalls begonnen werden könnte.

Dies jedoch unter dem Vorbehalt der eingehenden Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Das beauftragte Büro Kienzle Architekten wird an der Sitzung anwesend sein und den Bebauungsplanentwurf erläutern.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat macht sich die Abwägungstabelle in der Fassung vom 07.06.2024 zu eigen.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Auf der Steige-Südost“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 08.06.2024.
3. Der Gemeinderat beschließt gem. § 3 Absatz 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB.

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf „Auf der Steige“ Örtliche Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 07.06.2024
- Abwägungstabelle Synopse - frühzeitige Beteiligung in der Fassung vom 07.06.2024
- Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Plänen in der Fassung vom 07.06.2024
- Gutachten Sicherheitsabstand LinTec in der Fassung vom 17.02.2024
- Untersuchung der schalltechnischen Belange in der Fassung vom 08.05.2024
- Kurzbericht Artenschutz Einschätzung Ackerfläche Fl.-Nr. 1435-1 in der Fassung vom 03.02.2023
- Geotechnischer Untersuchungsbericht in der Fassung vom 11.04.2023
- Geltungsbereich – Bplan Lageplan Auf der Steige SO in der Fassung vom 07.06.2024

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister ☐ Hauptamt
☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Ortschaft

Aulendorf, den 14.06.2024