

III. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Schulstraße“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Grund- und Hauptschule, der Gemeindehalle und den umgebenden Freibereichen mit Schulhof, Freisportanlagen, Spielplatz, Parkplätzen, der Feuerwehr, dem Friedhof und dem Kindergarten sind wichtige öffentliche Einrichtungen im Bereich des Plangebiets in zentraler Lage der Gemeinde konzentriert angesiedelt. Im weiteren Verlauf nach Osten sind noch der Friedhof und der Busbahnhof vorhanden.

Durch die zentrale Lage sind diese von allen Teilen der Gemeinde äußerst gut erreichbar. Durch die Konzentration an einem Standort sind Synergieeffekte z.B. bei der Parkierung, Nutzung, Betrieb und der Versorgung möglich.

Die Schulstraße führt direkt zum Schul- und Sportgebiet, der Feuerwehr sowie der zu diesen öffentlichen Nutzungen gehörenden zentralen Parkierungsanlage und endet in einem, aus heutiger Sicht unterdimensionierten Wendepunkt. Darüber hinaus ist die Schulstraße wesentlicher Teil des Schulwegs, direkte Wegeverbindung zum Kindergarten und wichtige innerörtliche Wegeverbindung der Gemeinde (z.B. zum Friedhof und Busbahnhof). Darüber hinaus hat die Schulstraße noch Erschließungsfunktion für die angrenzenden gewerblichen Nutzungen und Wohnbebauung. Die Schulstraße ist deshalb stark frequentiert. Der derzeitige Ausbau der Schulstraße ist für ihre Funktion nicht ausreichend. Der bestehende einseitige Fußweg ist in Teile zu schmal und nicht ausreichend. Die Wendeanlage am Ende der Schulstraße für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge nicht ausreichend. Aus diesem Grund soll die Schulstraße mit beidseits geführten, breiteren Fußwegen und einer auch für Versorgungsfahrzeuge ausreichenden Wendeanlage am Ende ausgebaut werden. Durch wird die Sicherheit für Fußgänger deutlich verbessert. Die Schulstraße ist auch die einzige Zu- und Ausfahrt für die Feuerwehr. Die Breite der Fahrbahn wurde deshalb so gewählt, dass eine ungehinderte Zufahrt zu Feuerwehr möglich ist.

Der Bedarf an Kindergartenplätzen wird in den nächsten Jahren deutlich steigen. Dies zum einen durch das entstehenden Neubaugebiet Rohrwiesenäcker, in dem die Gemeinde bewusst Wohnraum für Familien schaffen wird. Zum andern durch die allgemeine demographische Entwicklung (Bevölkerungszuwachs, steigende Kinderzahlen) und die Ausweitung des Betreuungsangebots (Ganztagesbetreuung). Auch steigt die Nachfrage nach Betreuungsplätzen für unter 3 Jahren stetig. Derzeit liegt der Ausbaustandart im Betreuungsbereich unter 3 Jahren in der Gemeinde bei 23 %. Nach einer Prognose des Deutschen Jugendinstituts von 2020 besteht in diesem Bereich ein Betreuungsbedarf von ca. 43 %. Der Kindergartenstandort südlich der Schulstraße ist bereits derzeit voll ausgelastet. Auch der Krippenneubau an der Gemeindehalle wird dann voll belegt sein. Der künftige Bedarf kann deshalb im Bestand nicht mehr gedeckt werden. Ein Ausbau auf dem Grundstück des Kindergartens ist nicht mehr möglich.

Mittelfristig ist darüber hinaus das Alte Schulhaus am bestehenden Kindergartenstandort anzubrechen, da die mittelfristig erforderliche Sanierung des Gebäudes (z.B. Brandschutz) nicht mehr wirtschaftlich darstellbar sein wird. In diesem Gebäude sind derzeit zwei Kindergartengruppen untergebracht, für die dann Ersatzflächen notwendig werden.

Aus diesem Grund ist ein weiterer Kindergartenbau erforderlich.

Die Ganztageschule soll in Baden-Württemberg weiter ausgebaut werden. Bis 2026 ist das Angebot der Ganztageschule verpflichtend. Derzeit befindet sich die Mensa der Schule in der Gemeindehalle. Hier können 50 Essensplätze zur Verfügung gestellt werden. Bei verpflichtendem Angebot der Ganztageschule sind jedoch ca. 120 – 130 notwendigen Essensplätze notwendig. Diese können nicht mehr in der Gemeindehalle bereitgestellt werden. Deshalb wird auch der Neubau einer Mensa notwendig.

Am bestehenden Schul- und Sportgebiet ist nur noch ein geringes Flächenpotenzial vorhanden. Die übrigen Flächen sind mit weiterhin notwendigen Nutzungen belegt (Schulgebäude, Gemeindehalle, Krippenneubau, Freibereiche Krippenneubau, Sportanlagen, Spielflächen,

Schulhof, Zufahrten und Zuwege, notwendige den Nutzungen zugeordnete Parkierung, unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen usw.). Das Schulhaus ist bereits derzeit überlastet. Der Schulsozialarbeit kann bereits derzeit kein eigener Raum zur Verfügung gestellt werden. Mit Ausweitung der Kernzeitbetreuung wird sich dies weiter verschärfen. Die wenigen Flächenpotenziale am Standort sind deshalb für künftige absehbare Erweiterungen des Schulhauses notwendig.

Die vorhandenen Stellplätze am Ende der Schulstraße sind bereits für die derzeit bestehenden öffentlichen Nutzungen (Kindergarten, Schule, Gemeindehalle) nicht mehr ausreichend. Ein Ausbau der Parkplatzanlage ist erforderlich, auch in Hinblick auf den notwendigen Ausbau des Kindergartens (s. oben).

Die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen können nicht auf den der Gemeinde zur Verfügung stehenden Flächen geschaffen werden. Westlich angrenzend an das Gelände der Grund- und Hauptschule, der Gemeindehalle und der Feuerwehr sind noch unbebaute Fläche vorhanden. Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde auch künftig die beschriebenen Einrichtungen am bestehenden Standort in zentraler Lage zu erhalten. Durch die Nähe dieser zueinander sind vielfältige Synergieeffekte möglich und kurze und sichere Wege zwischen diesen gegeben. Die unbebauten Flächen am Ende der Schulstraße sollen deshalb für diesen Erweiterungsbedarf als öffentliche Verkehrsflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen gesichert werden.

Im nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich sind noch größere unbebaute Fläche vorhanden. Ziel der Gemeinde ist es die Innenentwicklung zu stärken und hierzu die städtebaulich geordnete Nachverdichtung und Erleichterung der Nutzung der Nachverdichtungspotentiale im Plangebiet zu ermöglichen.

Zur Aktivierung dieser innerörtlichen Baupotentiale ist eine Straßenverbindung zwischen der Kirchheimer Straße und der Schulstraße geplant, durch die die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke erschlossen werden.

Die Straße ist so geplant, dass diese, in Einvernehmen mit den Eigentümern, auch abschnittsweise erweitert werden und im Endausbau der Ringschluss zur Schulstraße geschaffen kann. Auch wird durch die Straße die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche verbessert.

Um für das Plangebiet verbindliches Baurecht zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als bestehende Mischbauflächen, öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage) und Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan ist deshalb in Teilen nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist somit nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans. Im Bereich des aktuellen Plangebiets ist in diesem die genehmigte Baulinie aus dem Jahr 1878 entlang der Kirchheimer Straße und die genehmigte Baulinie aus dem Jahr 1904 entlang der Schulstraße dargestellt.

Diese werden im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans von diesem überlagert. In den Überlagerungsbereichen wird das bestehende Planungsrecht von dem vorliegenden Bebauungsplan ersetzt werden.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral in der Gemeinde.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans umfasste das Plangebiet die Flächen zwischen der Göppinger Straße (Begrenzung im Norden), der Kirchheimer Straße (Begrenzung im Westen) und Schul- und Sportgebiet mit der Grund- und Hautschule und der Gemeindehalle (Begrenzung im Osten) und beinhaltete noch die südlich an die Schulstraße angrenzende Bebauung.

Im Laufe des Verfahrens und der Gespräche mit den Eigentümern des Plangebiets hat sich gezeigt, dass eine Aufteilung des Plangebiets zur Erleichterung des Verfahrens sinnvoll ist.

Das Plangebiet wird des halb in zwei separate Bebauungspläne aufgeteilt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst nunmehr die Flächen der Schulstraße sowie in geringem Umfang Teile der nördlich an diese angrenzenden Grundstücke - soweit diese für den geplanten Ausbau der Schulstraße erforderlich sind- und die für die geplante Gemeinbedarfsnutzung erforderlichen Flächen am Ende der Schulstraße (Flst. 145/3, Teilflächen des Flst. 145/1 und Teilflächen des Schul- und Sportgebiets).

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 Bestand

5.1. Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung, bestehende Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut. Die Bereiche der Flst 145/3 und 145/1 sind Obstbaumwiesen. Die restlichen Teile des Plangebiets bestehen aus Parkierungsflächen, Wegen und Freiflächen des angrenzenden Schul- und Sportgebiets sowie den Verkehrsflächen der Schulstraße. Nördlich der Schulstraße sind in geringem Umfang die Freiflächen der angrenzenden Grundstücke einbezogen.

5.2. Topografie

Das Plangebiet fällt nach Süden hin ab.

5.3. Schutzgebiete/Schutzobjekte/Denkmale

Im Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte vorhanden. Das Plangebiet liegt auch außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten. Auch Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

5.4. Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

5.5. Altlasten

Im Plangebiet liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

5.6. Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

5.7. Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

6 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

§ 13a BauGB erfasst Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung und der Nachverdichtung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann) sind keine weitergehenden Vorprüfungen anzustellen, während dies bei einer Grundfläche von bis zu 70.000 m² entsprechend den o.g. Kriterien der Fall wäre.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² fest. Auch unter Einbeziehung des parallel geführten Bebauungsplanverfahren zu den nördlich angrenzenden Flächen (s. hierzu 4.) wird der Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschritten (s. 12. Städtebauliche Kenndaten). Der Bebauungsplan bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind nicht zu beachten.

Nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

7 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet ist unbebaut. Es besteht aus den Verkehrsflächen der Schulstraße mit den begleitenden Fußwegen, die Parkplatzflächen am Ende der Schulstraße, Teile der Grün- und Freiflächen des Schul- und Sportgebiets und den Baum- und Wiesenflächen auf den Flst. 145/1 und Flst. 145/3.

Die Auswirkung der Planung besteht im Wesentlichen aus Flächenumwandlung, Bebauung, Versiegelung (durch Gebäude, Straßen, und sonstige Verkehrsflächen) sowie unvermeidbaren Eingriffen durch die Bebauung (z.B. durch Baufeldfreimachung, Rodungen usw.) und wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben. Generell führt die Nutzung der innerörtlich liegenden und von menschlichen Einflüssen bereits betroffenen Fläche dazu, Eingriffe in höherwertige, außerörtliche und von weniger menschlichen Einflüssen geprägte Flächen zu begrenzen.

7.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet und das nähere Umfeld dieses ist strukturreich (Bebauung, Nebengebäude verschiedenstem Alter und Zustand, Wiesen- und Gartenflächen sowie Baumbestand unterschiedlichster Qualität) und hierdurch reich an potenziellen Lebensräumen. Aufgrund der artenschutzrelevanten Strukturen wurde das Plangebiet gutachterlich untersucht. Diese Erhebungen haben gezeigt, dass das Plangebiet und die näher Umgebung insbesondere für höhlenbrütende Vögel zahlreiche Brutmöglichkeiten bietet und für Fledermäuse als Jagdgebiet (Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden) eine hohe Bedeutung besitzt. Für sonstige Arten liegen keine günstigen Habitatvoraussetzungen vor.

Durch die Bebauung des Gebiets, und die geplante Erschließung muss davon ausgegangen werden, dass Bäume mit Alt- und Totholzanteil sowie von Vögeln und Fledermäusen nutzbare Baumhöhlen verloren gehen.

Durch Umsetzung der aufgezeigten Verminderungs-, Schutz- und CEF-Maßnahmen können jedoch Bestandseinbußen für die geschützten Arten vermieden werden. Verbotstatbestände durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind dann nicht zu befürchten.

Die Festsetzungen zu Dachbegrünung, die Verwendung standortgerechter heimischer Bäume zur Bepflanzung und insektenfreundliche Beleuchtung tragen dazu bei, die Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu reduzieren.

Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht (z.B. Natura 200-Gebiet, Geschützte Biotope usw.) liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

7.2 Boden, Wasser

Teile des Plangebietes sind derzeit unbebaut, werden als Wiesen- bzw. Baumwiesenflächen genutzt und sind somit weitgehend unversiegelt. Bei den vorhandenen Freiflächen kann von überformten Böden der Siedlungslagen ausgegangen werden.

Durch die Nachverdichtung und die hierfür erforderliche Erschließung des Gebiets kommt es zu Eingriffen in den Boden und Versiegelung von diesem. Dies führt zu Verlust von Boden und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, der Grundwasserneubildung und zu erhöhtem Oberflächenwasserabfluss.

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen und Dachbegrünung bei Flach- und flachgeneigten Dächern tragen dazu bei, die Versiegelung und den damit einhergehenden Wasserabfluss zu begrenzen und Wasser dem natürlichen Kreislauf zuzuführen.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Gewässer sind im Plangebiet und der näheren Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.

7.3 Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt. Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen üben keine Funktionen aus.

Die Bebauung und die geplante Erschließung sowie der Ausbau der Schulstraße wird zwar zum Verlust von Freiflächen führen, aufgrund der vorhandenen Topografie und der geringen Größe des Plangebiets sind mit der Planung jedoch keine größeren Auswirkungen auf Luft und Klima verbunden.

Durch die Festsetzung von Dachbegrünung bei Flach- und flachgeneigten Dächern und wasserdurchlässiger Beläge werden die Auswirkungen auf Luft und Klima vermindert.

7.4 Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage der Gemeinde. Die geplante Bebauung und Erschließung haben keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

7.5 Mensch

Durch die Planung wird die Voraussetzung geschaffen, dass erforderliche Parkplätze und Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen und die Schulstraße ausgebaut werden können.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten. Darüber hinaus sind diese Auswirkungen lediglich temporärer Art.

7.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale und Kulturdenkmale bekannt.

8 Artenschutz

Da aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets und dem näheren Umfeld dieses ein Vorkommen von verschiedenen streng geschützten Arten nicht im vornherein sicher ausgeschlossen werden konnte, wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.

Das Arteninventar wurde erhoben und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens vorgenommen.

Die Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen (ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG, Ergebnisbericht der Sonderuntersuchungen und Prüfung der Verbotstatbestände zum Bebauungsplan „Schulstraße“ in Zell unter Aichelberg, Stand: 01.12.2021). Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

Das Gutachten kommt zum Fazit, dass bei korrekter Durchführung der aufgezeigten Verminderungs- und CEF-Maßnahmen nicht mit Bestandseinbußen für die geschützten Arten zu rechnen ist, Verbotstatbestände durch die Umsetzung des Bebauungsplanes dann nicht zu befürchten sind und weitere Maßnahmen oder Untersuchungen nicht erforderlich sind.

Die gutachterlich empfohlene Verminderungs- und Schutzmaßnahme „Begrenzung des Rodungszeitraums auf den Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit)“ ist bereits gesetzlich geregelt (BNatSchG) und somit gesichert. Ein diesbezüglicher Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen. Die weiterhin empfohlene insektenfreundliche Beleuchtung ist durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Die empfohlene CEF-Maßnahme (Anbringen von Nisthilfen mittlerer bis großer Einflugöffnung für höhlenbrütende Vögel) werden im Vorfeld der Eingriffe auf angrenzenden öffentlichen Flächen umgesetzt.

Durch die Untersuchungen und das empfohlenen Maßnahmenkonzept ist nachgewiesen, dass artenschutzrechtliche Belange einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht grundsätzlich entgegenstehen.

9 Streuobstbestand

Die Flst. 145/1 und 145/3 im Plangebiet sind Teil von Streuobstbeständen zwischen der Bebauung Zwischen der Kirchheimer Straße und der Göppinger Straße.

Seit dem Jahr 2020 sind Streuobstbestände größer 1.500 m² gemäß § 33a Abs. 2 Satz 1 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) gesetzlich geschützt.

Der Streuobstwiesenschutz greift in vorliegenden Fall jedoch nicht, es ist keine Genehmigung nach § 33a Absatz 2 Satz 1 NatSchG erforderlich, da der vorhandene Streuobstwiesenbestand durch die genehmigten Baulinien entlang der Kirchheimer Straße, der Schulstraße und der Göppinger Straße bereits als umgewandelt gilt. Ein Ausgleich ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB ebenfalls nicht erforderlich.

10 Landwirtschaft

Auf dem Flurstück 145/1, 145/2 und 145/3 befindet sich ein Landwirtschaftlicher Betrieb, Pensionspferdehaltung und moderne Sportpferdezucht in Kombination mit Grünland, Streuobstbau und Brennerei betreibt. Nach Angaben des Landwirts stellt das Flst. 145/1 die zentrale Hoffläche und hofnahe Weidefläche für den landwirtschaftlichen Betrieb dar.

Nach Angaben der Landwirtschaft beim LRA hat der Hof derzeit 6 Pferdeplätze.

Darüber hinaus wird von dem Landwirt angeführt, dass die landwirtschaftliche Pferdezucht und Pensionsbetrieb auf die gesamte Eigentumsfläche Flst. 145/1 und auf die ist die gepachtete Fläche Flst. 145/3 angewiesen ist und ein Wegfall der Nutzbarkeit dieser Flächen eine Existenzbedrohung für den landwirtschaftlichen Betrieb darstellt.

Der Eigentümer des Flst. 145/3 plant diese mit einem Mehrfamiliengebäude zu bebauen. Mit ca. 1.927 m² Fläche würden durch dieses Vorhaben bereits über 10 % der landwirtschaftlichen Flächen am Betriebsstandort entzogen (Summe Flst. 145/1 und Flst. 145/3 ca. 6.970 m²).

Abzüglich der für öffentliche Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen erforderlichen Teile des Flst. 145/1 (ca. 2.246 m²) und des ebenfalls für die Zwecke erforderlichen Flst. 145/3 (Fläche ca. 1.927 m²) verbleiben 4.724 m² (47%) landwirtschaftlicher Fläche am Betriebsstandort. Abzüglich der bestehenden Bebauung und dessen Umfeld sowie des bestehenden Reitplatzes (ca. 3.172 m²) verbleiben ca. 1.550 m² Auslauflächen.

Gemäß der Leitlinie von Pferdehaltung unter Tierschutzgesichtspunkten des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2009 sind für zwei Pferde mindestens 150 m² Auslauflächen erforderlich, für jedes weitere Pferd 40 m².

Die nach Angaben des LRA am Standort gehaltenen 6 Pferde erfordern gemäß der vorgenannten Leitlinie somit 310 m² Auslaufläche. Die verbleibenden Auslauflächen am Standort wären ausreichend für 37 Pferde. Eine Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebs im derzeitigen Umfang am Standort ist somit nicht ersichtlich. Auch wären noch deutliche Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden. Darüber hinaus sind die Flächen am Betriebsstandort nicht die einzigen landwirtschaftlichen Flächen des Betriebs. Der Landwirtschaftliche Betrieb hat auf Gemarkung der Gemeinde weitere landwirtschaftliche Flächen mit Stallgebäude für Pferde.

Die landwirtschaftliche Hofstelle führt zu Immissionen in den angrenzenden Flächen.

Vom LRA wurde eine Abschätzung der Geruchsimmissionen des landwirtschaftlichen Betriebs vorgenommen (GERDA IV_2 – Programm). Dies ergab, dass im Süden und Osten des landwirtschaftlichen Betriebs keine Geruchsimmissionsprobleme zu erwarten sind. In den unmittelbar nördlich und westlich an die Stallgebäude angrenzenden Bereichen (Flst. 135, Flst. 13, Flst. 144/7 in Teilen) werden Geruchstundenhäufigkeit von > 10% erreicht.

Diese Bereiche sind nicht im vorliegenden Bebauungsplan enthalten. Einschränkungen für die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen ergeben sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Flächen für Gemeinbedarf

Die Teile des Plangebiets, in denen die Erweiterung für den Kindergarten und eine Mensa für den Kindergarten und die angrenzende Schule vorgesehen ist und auf denen die erweiterten, erforderlichen Stellplätze für das Schul- und Sportgelände untergebracht werden sollen, sind dementsprechend als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der umgebenden Siedlungsstruktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen und zu konkurrierender Flächeninanspruchnahmen führen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ wurde in Anlehnung an, die der Prägung nach einem Dorfgebiet bzw. Mischgebiet entsprechenden umgebenden Flächen festgesetzt (MI, MD GRZ 0,6 BauNVO).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebiets entsprechende, verträglich dichte und auf die umgebende Bebauung abgestimmte bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu., so dass sich die geplante Bebauung in den bestehende Siedlungsbestand einfügt.

11.3 Bauweise

Gemäß BauNVO ist die Länge der Gebäude in der offenen Bauweise auf 50 m begrenzt.

Bei öffentlichen Gebäuden, wie hier Kindergärten können längere Gebäude zweckmäßig sein (Reihung Gruppenräume, Belichtung, Entfluchtung usw.). Im direkten Umfeld des Plangebiets sind bereits Gebäude mit Längen über 50 m vorhanden (z.B. Schule, Gemeindehalle, Gebäude

Schulstraße 7). Deshalb ist eine abweichende Bauweise im Sinnen der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung der Gebäude festgesetzt.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen und der bestehenden Bebauung abgesetzt.

Bauwerke unterhalb der Geländeoberfläche haben hierauf keine Auswirkung und dürfen deshalb die Baugrenzen überschreiten.

11.5 Verkehrsflächen

Die zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen erforderlichen Verkehrsflächen sind dementsprechend als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

11.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und des Wasserabflusses sind Wege, nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Um einen ökologisch möglichst hochwertigen Bewuchs zu schaffen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zur Bepflanzung zu verwenden.

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren sind Flach- und flachgeneigte Dächer zu einem großen Teil zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt, zugleich technisch notwendige Bereiche der Dachflächen ohne Bepflanzung (z.B. zur Belichtung usw.) ermöglicht.

Zum Schutz von Tieren sind insektenfreundliche Leuchtmittel zur Beleuchtung zu verwenden.

12 **Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 7.293 m² (ca. 0,7 ha).

Abzüglich der Verkehrsflächen (2.719 m²) ergibt sich ein Anteil von Gemeinbedarfsflächen von 4.574 m².

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 2.744 m².

01.12.2021



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

Anlagen

- 1. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG, Ergebnisbericht der Sonderuntersuchungen und Prüfung der Verbotstatbestände zum Bauungsplan „Schulstraße“ in Zell unter Aichelberg, (Stand: 01.12.2021)**