

IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Erweiterung Gemeindepflegehaus“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das bestehende Gemeindepflegehaus mit 26 Pflegeplätzen, 10 betreuten Wohnungen sowie einer Begegnungsstätte wurde im Oktober 2006 eingeweiht.

Da das Pflegeheim ausgelastet ist soll dieses durch einen Anbau erweitert und hierdurch weitere 23 Pflegeplätze und betreute Wohnungen geschaffen werden. Hierzu wurde schon eine erste Planung erstellt, die bereits Anfang 2023 im Gemeinderat vorgestellt wurde.

Zusätzlich zu der Erweiterung des Pflegeheims soll im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung im rückwärtigen Gartenbereich des Wohnhauses Weilheimer Straße 20 (Flst. 2020/6) die Baumöglichkeit für ein Wohnhaus geschaffen werden.

Um für das geplante Bauvorhaben verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

2. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung:

Die Gemeinde Zell u. Aichelberg ist gem. Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet und in seiner Siedlungstätigkeit als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben.

Diese Bruttowohndichte wird durch die geplante Bebauung eingehalten (s. Städtebauliche Kenndaten).

Nachrichtlich ist das Plangebiet als Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) gekennzeichnet.

Die Flächen westlich des Plangebiets sind darüber hinaus als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltsgebiet (VBG) Regionalplan VRS) festgelegt. In diese greift der Bebauungsplan wenn überhaupt nur äußerst randlich ein.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht.

Flächennutzungsplanung:

Die Gemeinde Zell u. A. ist Teil des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Raum Bad Boll. Der Zielhorizont des bestehenden Flächennutzungsplans ist das Jahr 2015 und somit längst überschritten.

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist für die Erweiterung des Pflegeheims bereits eine geplante Gemeinbedarfsfläche aufgenommen, die Flächen auf dem das Wohnhaus geplant ist, sind als bestehende Mischbauflächen dargestellt. Im östlichen Bereich des Plangebiet ragt dieses eventuell geringfügig über die geplante Gemeinbedarfsfläche und die bestehende Mischbaufläche des Flächennutzungsplans hinaus. Der Flächennutzungsplan ist jedoch nicht flächenscharf und der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich in Teilen auch noch private Grünflächen fest.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert die westliche Bereiche des bestehenden Bebauungsplan „Gemeindepflegehaus“ (In-Kraft getreten am 23.12.2004).

In diesen Überlagerungsbereichen wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Gemeindepflegehaus“ durch den vorliegenden Bebauungsplan „Erweiterung Gemeindepflegehaus“ ersetzt.

Östlich grenzt das Plangebiet direkt an den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Kreben I“ aus dem Jahr 1993 an.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Gemeinde Zell u. A. im Gewann Kreben direkt südlich des Zeller Bachs (Gießbach/Trinkbach).

Das Plangebiet wird im Norden durch den Fußweg entlang des Zeller Bachs begrenzt. Es schließt im Osten direkt an das bestehende Gemeindepflegehaus an und umfasst Teile des Fußwegs der in Verlängerung des Wiesenwegs verläuft sowie die unbebauten Flächen westlich dieses Fußwegs (Flst. 2012/1 und Teile von Flst. 2008) und des Flst. 2020/6.

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

5. Bestand

5.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Baumwiesenflächen und bestehenden Wege- und Verkehrsflächen.

Bebauung ist im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet schließt direkt an das bestehende Gemeindepflegehaus an.

5.2 Topografie

Das Gelände im Plangebiet steigt von Norden nach Süden hin an.

5.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Nördlich des Plangebiets am Zeller Bach (Gießbach) befindet sich ein kartiertes Offenlandbiotop „Zeller Bach - Oberlauf W Zell u. A.“ (LUBW BiTop Nr. 173231172105).

5.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem teils in Privateigentum.

5.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist im Norden durch die Gartenstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden und durch den Fußweg entlang des Zeller Bachs (Gießbach) und den Fußweg in Verlängerung des Wiesenwegs in das örtliche Fußwegenetz eingebunden.

In fußläufig bequem erreichbarer Entfernung ca. 150 – 200 m) befinden sich die Bushaltestellen an der Weilheimer Straße und der Kirchheimer Straße.

5.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt.

5.7 Denkmale

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

Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG).

5.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet greift jedoch randlich in sehr geringem Umfang (ca.

30 m²) in Flächen ein, die bei extremen Hochwasserereignissen (HQ-Extrem) überflutet werden können.

Nördlich des Plangebiet verläuft das Gewässer Zeller Bach(Gewässer II. Ordnung , d.h. von wasserwirtschaftlicher Bedeutung , das gem. Angaben der LUBW noch den lokalen Gewässername Gießbach trägt und von der LUBW unter dem Gewässer-Hauptname Trinkbach geführt wird.

5.9 Leitungsbestand

Im Bereich des geplanten Erweiterungsbaus (Überbauung des bestehenden Weges) befinden sich verschiedene Leitungen (Wasser, Gas, Telekommunikation, Strom). Die Führung und ggf. Verlegung dieser ist in der nachfolgenden Gebäudeplanung mit den jeweiligen Leitungsträgern zu planen und abzustimmen.

6. Planungsziele und Planungskonzeption

6.1. Bebauung/Gebäudetypologie

Die Planung sieht eine Erweiterung des bestehenden Gemeindepflegehauses durch einen 2 – 3 geschoßigen rechtwinklig angeordneten Erweiterungsbau vor. Der Erweiterungsbau ist mit einem Flachdach geplant.

Das Gebäude ist, wo technisch möglich, mit einer extensiven Dachbegrünung und damit hinsichtlich Retentionsvermögen, Klimaschutz und Artenschutz nachhaltig geplant.

In dem Erweiterungsbau sind ca. 23 Pflegezimmer und Pflegeapartments sowie die notwendigen Aufenthalts- und Nebenräume vorgesehen. Im Eingangsgeschoss sind neun Parkplätze untergebracht. Nördlich vor dem Gemeindepflegeheim sind weitere 10 – 11 nicht überdachte Stellplätze geplant.

Der um ein Geschoss niedrigere Verbindungsbaus ist mit einer Dachterrasse geplant, der Winkelbau mit Balkonen an der Ost- und Westfassade. Jede Wohnung erhält eine Terrasse oder einen Balkon.

Alle Geschosse sind über einen Aufzug barrierefrei erschlossen.

Im Süden des Plangebiets wird die Möglichkeit zur Erstellung eines maßstäblichen Wohngebäudes, analog den bestehenden umgebendem Gebäudebestand, geschaffen.

6.2. Verkehrliche Anbindung/ruhender Verkehr/Fußwege

Das Gemeindepflegehaus mit dem geplanten Erweiterungsgebäude und den geplanten Stellplätzen wird weiterhin von Norden über die Gartenstraße erschlossen.

Das mögliche Wohngebäude im Süden des Plangebiets muss von Süden von der Weilheimer Straße, über das Wohngrundstück 2020/ 6 (Weilheimer Straße 20) erschlossen werden.

Durch den Erweiterungsbau des Gemeindepflegehauses wird der bestehende Fußweg in Verbindung der Gartenstraße und dem Wiesenweg überbaut. Die Fußwegeverbindung soll jedoch erhalten bleiben und wird deshalb westlich von dem geplanten Erweiterungsbau geführt.

6.3. Freiraum

Die nicht zur Parkierung und Zuwegung genutzten Flächen um die Gebäude werden als Grün- und Aufenthaltsflächen ausgestaltet.

7. Umweltbelange, Umweltbericht

Mit Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan wird gem. § 2a BauGB, als gesonderter Teil, ein Umweltbericht beigelegt werden. Der Umweltbericht wird die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z.B. Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.) behandeln.

8. Artenschutz/Streuobstbestand

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen würden eine tierökologische Voruntersuchung durchgeführt.

Auf Anregung des Landratsamts wurde 2024 noch vogelkundliche Erhebungen und Untersuchungen zur Artbestimmung von Holzkäfern durchgeführt.

Auch diese Untersuchungen haben das Ergebnis erbracht, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu befürchten sind.

Als Minderungsmaßnahme wird der vom Gewöhnlichen Rosenkäfer besiedelten Baums, der der Baummaßnahme weichen muss, nach der Fällung außerhalb des Plangebiets aufrecht in Wuchsrichtung gelagert. Hierdurch können noch einige Käfer-Larven ihre Entwicklung abschließen.

Die Gutachten liegen der Begründung als Anlage bei (Artenschutz-Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gemeindepflegehaus“, Stand: 24.07.2024 und Ergebnisbericht Baumhöhlenbeprobung, Stand: 01.02.2024).

Von der Planung sind Streuobstbäume betroffen. Diese wurde als Streuobstbestand im Sinne des § 33a NatSchG eingestuft. Eine Umwandlung ist in einem solchen Fall nur nach Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde zulässig. Von der Gemeinde wurde deshalb eine Antrag auf Genehmigung der Umwandlung des betroffenen Streuobstbestands gestellt. Die Genehmigung des Antrags wurde zwischenzeitlich vom Landratsamt Göppingen erteilt.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im rückwärtigen Hausgartenbereich des Flst. 2020/ 6 (Weilheimer Straße 20) soll flächensparend ohne öffentlichen Erschließungsaufwand die Möglichkeit zur Erstellung eines maßstäblichen Wohnhauses geschaffen werden. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

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

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Gebäudehöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ im WA entspricht der von der BauNVO vorgesehenen Obergrenze (d.h. 0,4). In der Gemeinbedarfsfläche wird die festgesetzte GRZ des bestehenden Bebauungsplans fortgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der topographischen Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebiets entsprechende, verträglich dichte und auf die angrenzende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

9.3 Bauweise

Im WA ist gemäß dem umgebenden Baubestand die offene Bauweise festgesetzt.

In der Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch ohne Längenbeschränkung. Damit wird ein kostensparende und rationale Erweiterung des bestehenden Gemeindepflegehauses ermöglicht, da das resultierende Gebäude länger wie 50 m wird.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

9.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Planung dient der Schaffung von Pflegeplätzen und betreutes Wohnen. Der Bebauungsplan setzt deshalb in Fortsetzung des bestehenden Bebauungsplans eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Gemeindepflegehaus (Erweiterung) für die geplante Nutzungen Altenheim und Seniorenwohnanlage mit Gartenanlage und Freiflächen fest.

9.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die bestehende und weiterhin verbleibende Zufahrt zu dem Grundstück des Gemeindepflegehauses im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist weiterhin als gemischt genutzte (öffentliche) Verkehrsfläche festgesetzt.

Die geplante Überbauung des bestehenden Fußwegs mit dem Erweiterungsbau des Gemeindepflegehauses macht die Verlegung des Fußwegs an den westlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans notwendig.

Die hierfür erforderlichen Flächen sind dementsprechend als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

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

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

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und des Wasserabflusses sind nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen und Zugangswege mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Hierdurch kann, mit vertretbarem Aufwand, ein Teil des Abflusses von anfallendem Oberflächenwasser reduziert werden.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig.

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

Um die Versiegelung des Plangebiets zu minimieren, sind Flachdächer wo vertretbar möglich zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrün, zugleich technisch notwendige Bereiche der Dachflächen ohne Bepflanzung (z.B. zur Belichtung) ermöglicht.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf die Tierwelt, ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten.

9.8 Pflanzgebote

Als Ersatz durch die mit der Erweiterung des Gemeindepflegehauses notwendigerweise wegfallenden Bäume im Plangebiet und zur Durchgrünung der oberirdischen Stellplätze sind Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform, Dachneigung

Der geplante Erweiterungsbau des Gemeindepflegehauses ist mit einem Flachdach geplant. Hierdurch lässt sich die Gebäudehöhe begrenzen und die Nutzung der Gebäude optimieren. Darüber hinaus können Flachdächer mit vertretbarem Aufwand bepflanzt werden und zusätzlich flexibel zur Energieerzeugung mit PV-Anlagen versehen werden.

Die Bebauung auf dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist entsprechend dem umgebenden Gebäudebestand mit Satteldach festgesetzt, so dass sich die Bebauung in die vorhandenen Dachlandschaft einfügt.

10.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem

Charakter des Ortsbilds widersprechen, werden ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon begrünte Dächer.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

10.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten werden bei Satteldachgebäuden ausgeschlossen. Diese würden die Kubatur der Hauptgebäude noch weiter erhöhen. Dies ist städtebaulich nicht gewünscht.

11. Bodenordnung

Die Flächen befinden sich in öffentlichem Eigentum. Zur Umsetzung der Planung ist keine Bodenordnung erforderlich.

12. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 3.516 m² (ca. 0,4 ha). Abzüglich der geplanten öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen mit ca. 319 m² und der privaten Grünflächen mit ca. 435 m² verbleiben ca. 2.177 m² für die Gemeinbedarfsfläche (Erweiterung Gemeindepflegehaus) und ca. 585 m² Wohnbauflächen.

In der Erweiterung des Gemeindepflegehauses sind 1 Wohnung, 15 Pflegezimmer und 7 Pflegeapartments geplant. Auf dem Flst. 2020/6 ermöglicht der Bebauungsplan die Erstellung eines Wohngebäudes mit ca. 2 Wohnungen.

Selbst unter Annahme von nur einem Einwohner je Wohnung ergibt sich eine Wohndichte von ca. 63 Einwohner je ha Bruttobauland.

03.04.2025



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

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 147 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 147 18 - 18

Anlagen

1. **Artenschutz-Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gemeindepflegehaus“** (Stand 24.07.2024)
2. **Ergebnisbericht Baumhöhlenbeprobung** (Stand 01.02.2024)
3. **Vorhabensplanung Erweiterung Gemeindepflegehaus Zell** (Vorentwurf, Planstand 21.11.2022)
4. **Umweltbericht zum Bebauungsplan „Erweiterung Gemeindepflegehaus“** (i.d.F. vom 17.10.2024)