

## **IV. BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „Schulstraße“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

### **1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Grund- und Hauptschule, der Gemeindehalle, der Feuerwehr, dem Friedhof und dem Kindergarten sind wichtige öffentliche Einrichtungen im Bereich des Plangebiets in zentraler Lage 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.

Westlich angrenzend an das Gelände der Grund- und Hauptschule, der Gemeindehalle und der Feuerwehr sind noch unbebaute Fläche vorhanden. Ziel der Gemeinde ist es den zentralen und konzentrierten Standort der öffentlichen Einrichtung auch künftig zu erhalten. Die bestehenden Parkplätze am Ende der Schulstraße sind nicht mehr ausreichend. Auch die Feuerwehr benötigt künftig mehr Platz ebenso der Kindergarten. Die unbebauten Flächen am Ende der Schulstraße sollen deshalb für diesen Erweiterungsbedarf als öffentliche Verkehrsflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen gesichert werden.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets sind ebenfalls noch größere unbebaute Fläche vorhanden. Zur Aktivierung dieser innerörtlichen Baupotentiale ist eine Straßenverbindung zwischen der Kirchheimer Straße und der Schulstraße geplant. So kann die innerörtliche Nachverdichtung künftig städtebaulich geordnet erfolgen.

Um für das Plangebiet verbindliches Baurecht zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Gemeinderat der Gemeinde Zell u. A. hat aus diesem Grund am 12.04.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Schulstraße“ gefasst.

### **2 Übergeordnete Planungen**

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans im Wesentlichen als bestehende Mischbauflächen und bestehende Gemeinbedarfsflächen (Bereich bestehender Kindergarten) dargestellt. Die an das bestehende Schulzentrum angrenzende Flächen sind als öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage) dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit nur in Teilen 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 der Göppinger 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. Es wird im Norden durch die Göppinger Straße, im Westen durch die Kirchheimer Straße und im Osten durch das angrenzende Schul- und Sportgebiet mit der Grund- und Hauptschule und der Gemeindehalle begrenzt und umfasst im Süden noch die südlich an die Schulstraße angrenzende Bebauung.

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 in Teilen, im Wesentlichen durch Wohn-, und Geschäftshäuser und die zugehörigen Nebengebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Gebäude und öffentliche Gebäude locker bebaut. Die zwischen der Bebauung liegenden Bereiche sind Hausgärten, Obstbaumwiesen, Wiesenflächen, Wege-, Hof- und Verkehrsflächen.

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 20.000m<sup>2</sup> fest (s. 12. Städtebauliche Kenndaten), bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären liegen nicht vor.

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 auch 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 in Teilen, im Wesentlichen durch Wohn-, und Geschäftshäuser und die zugehörigen Nebengebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Gebäude locker bebaut. Die zwischen der Bebauung liegenden Bereiche sind Hausgärten, Obstbaumwiesen, Wiesenflächen, Wege- und Hofflächen. Durch die unterschiedliche Nutzung und Gestaltung ist das Plangebiet äußerst strukturreich.

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 ist äußerst strukturreich (Bebauung, Nebengebäude verschiedenstem Alter und Zustand, Wiesen- und Gartenflächen sowie Baumbestand unterschiedlichster Qualität) und hierdurch reich an Lebensräumen. Aufgrund der artenschutzrelevanten Strukturen wurde das Plangebiet gutachterlich untersucht. Diese Erhebungen haben gezeigt, dass das Plangebiet 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 Nachverdichtung, die hierfür erforderliche Erschließung des Gebiets und die geplanten Baumaßnahmen muss davon ausgegangen werden, dass zahlreiche Bäume mit Alt- und Totholzanteil sowie von Vögeln 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, Pflanzgeboten und insektenfreundliche Beleuchtung tragen weiterhin 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 und werden als Wiesen-, Baumwiesen-, Garten- und Hausgartenflächen 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 Gebietes 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 Nachverdichtung und die hierfür erforderlichen Erschließung des Gebietes wird zwar zum Verlust von Freiflächen führen, aufgrund der vorhandenen Topographie, der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten lockeren Bebauung sind mit der Planung jedoch keine größeren Auswirkungen auf Luft und Klima verbunden.

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

### 7.4 Landschaft

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

### 7.5 Mensch

Durch die Planung wird die Voraussetzung geschaffen, dass erforderlicher Wohnraum, Geschäftsraum, Parkplätze und Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen 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 geschützte 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.

Auszugsweise sind die Ergebnisse nachfolgend dargestellt:

*„Vögel: Das Gebiet ist reich an vogelrelevanten Habitaten, insbesondere für Höhlenbrüter sind zahlreiche Brutmöglichkeiten vorhanden, die Baumhöhlen werden überwiegend von ungefährdeten Arten besiedelt, jedoch wurden auch 3 gefährdete Höhlenbrüter mit Rote-Liste-Status (Star, Feldsperling, Gartenrotschwanz) angetroffen.*

*Im vorliegenden Fall muss davon ausgegangen werden, dass zahlreiche Bäume mit Alt- und Totholzanteil sowie von Vögeln nutzbaren Baumhöhlen durch die geplante Baumaßnahme verloren gehen, was mit der Gefahr einer Bestandseinbuße einhergeht. Aus diesem Grund sind Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen, Anbringen von Nisthilfen) erforderlich.*

*Fledermäuse: Die Streuobstgebiete mit Extensivgrünland besitzen nachweislich eine hohe Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse. Der Bereich entlang der Göppinger Straße, vor allem an den Straßenlaternen, war stark von der Zwergfledermaus frequentiert.*

*Quartiere wurden im Gebiet nicht nachgewiesen. Aus diesem Grund ist für die Fledermäuse nicht mit Verbotstatbeständen durch den Bebauungsplan zu rechnen, besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich.*

*Für die sonstigen Arten liegen keine günstigen Habitatvoraussetzungen vor und demnach keine Betroffenheit. Weitere Untersuchungen werden nicht für erforderlich gehalten.*

*Fazit: Bei korrekter Durchführung der aufgezeigten Verminderungs- und CEF-Maßnahmen ist nicht mit Bestandseinbußen für die geschützten Arten zu rechnen. Verbotstatbestände durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind nicht zu befürchten. Weitere Maßnahmen oder Untersuchungen sind nicht erforderlich.“*

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“ ist im Vorfeld der Eingriffe umzusetzen. Die detaillierte Umsetzung der Maßnahme ist dann festzulegen, wenn der tatsächliche Umfang der Eingriffe und die zeitliche Umsetzung dieser feststeht.

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

Die detaillierten 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: 19.04.2020). Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

## **9 Planungsziele und Planungskonzeption**

Im Bereich der Schulstraße sind mit Kindergarten, Grund- und Hauptschule, Gemeindehalle und den umgebenden Freibereichen mit Schulhof, Freisportanlagen, Spielplatz, Parkplätzen sowie dem Feuerwehrgebäude wesentliche öffentliche Einrichtungen der Gemeinde konzentriert angesiedelt. Im weiteren Verlauf nach Osten sind noch der Friedhof und der Busbahnhof vorhanden.

Es hat sich gezeigt, dass durch geänderte Anforderungen, Vorschriften und Bedürfnissen für die genannten Einrichtungen künftig ein höherer Platzbedarf zu erwarten ist. Insbesondere eine Erweiterung der Feuerwehr, bereits derzeit in beengten Verhältnissen untergebracht, ist am bestehenden Standort nicht möglich. Auch mögliche Erweiterungen des Kindergartens und der Schule sind an den bestehenden Standorten Grenzen gesetzt. 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.

Auch die Anzahl der derzeit vorhandenen Stellplätze am Ende der Schulstraße ist nicht mehr ausreichend. Ein Ausbau der Parkplatzanlage ist erforderlich.

Derzeit sind die an das Schulzentrum und die Gemeindehalle angrenzenden Flächen noch unbebaut. Da diese die sinnvollsten Erweiterungsflächen für die genannten Nutzungen und Einrichtungen sind, sollen diese für Gemeinbedarfseinrichtungen gesichert werden.

Die Schulstraße ist wichtiger Teil des Schulwegs, direkte Wegeverbindung zum Kindergarten und wichtige innerörtliche Wegeverbindung (z.B. zum Friedhof, Busbahnhof). Aus diesem Grund soll die Schulstraße mit einem beidseitigen Gehweg ausgebaut werden. Die Schulstraße ist auch die

einzigste Zu- und Ausfahrt für die Feuerwehr. Die Breite der Fahrbahn wurde deshalb so gewählt, dass eine ungehinderte Zufahrt zu Feuerwehr möglich ist.

Die bestehende Wendeanlage am Ende der Schulstraße nicht ausreichend. Wenden ist für größere Fahrzeuge (z.B. dreiachsige Müllfahrzeug) nur mit Rückstoßen möglich. Die Erweiterung der Stellplatzanlage ist so geplant, dass durch die Herstellung einer Umfahrt ein Wenden ohne Rückstoßen ermöglicht wird.

Das Plangebiet ist derzeit locker bebaut. Zwischen der bestehenden Bebauung sind größere unbebaute Bereiche vorhanden. Ziel der Gemeinde ist es die Innenentwicklung zu stärken und hierzu die städtebaulich geordnete Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen. Hierzu ist eine Erschließungsstraße zwischen der Kirchheimer Straße und der Schulstraße geplant. Durch diese können die zentralen Bereiche des Plangebietes erschlossen werden.

Die Straße ist so geplant, dass diese, in Einvernehmen mit den Eigentümern, auch abschnittsweise umgesetzt werden kann und im Endausbau der Ringschluss zur Schulstraße geschaffen wird.

Im Endausbau der geplanten internen Erschließungsstraße wird hierdurch eine zweite Zufahrt zur Schulstraße und den öffentlichen Einrichtungen am Ende dieser geschaffen. Dies ist insbesondere auch für die Feuerwehr wichtig.

Die bestehende Bushaltestelle östlich der Kirchheimer Straße ist derzeit, aufgrund der beengten Platzverhältnisse, ohne Sitzmöglichkeit und Wetterschutz ausgeführt. Um diese künftig ausbauen zu können und hierdurch den ÖPNV zu attraktiveren, sind im Anschluss an den bestehenden Straßenraum öffentliche Verkehrsflächen hierfür vorgesehen.

Um bei der Beurteilung und Genehmigung von Bauvorhaben vor dem Hintergrund der bestehenden Gemengelage größtmöglichen Spielraum zu schaffen, wird der Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Der Maßstab für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet ist somit künftig, neben den Festsetzungen des Bebauungsplans, das Einfügen in die nähere Umgebung.

## **10 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Teile des Plangebiets, in denen der bestehende Kindergarten angesiedelt ist und die für die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen gesichert werden sollen, sind dementsprechend als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist eine gemischte Bebauung aus Wohngebäuden, Wohn- und Geschäftsgebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden vorhanden. Es wird die Fortentwicklung dieser Nutzung angestrebt. Diese Teile des Plangebiets werden dementsprechend als Mischgebiet 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.

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zu angrenzenden Wohngebieten. Im Plangebiet selbst sind ebenfalls Wohngebäuden vorhanden. Aus diesem Grund werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen als besonders konfliktträchtige und flächenintensive Nutzungen ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Vergnügungsstätten würden zu erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikten mit der umgebenden bestehenden Bebauung und Nutzung, insbesondere den von Kindern und Jugendlichen genutzten öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Schulzentrum, Gemeindehalle, Spielplatz) führen. Vergnügungsstätten wären mit diesen nicht verträglich und würden zu einer Abwertung des Quartiers (Trading-down) führen und sind deshalb nicht zulässig.

Zur Stärkung des Ortes soll durch partielle Neuordnung und Nachverdichtung bislang untergenutzter Grundstücke, ein lebendiger Ort erhalten werden. Die Schaffung großflächiger, unbelebter gewerblicher Lagerplätze und Lagerflächen sowie gewerblicher Stellplatzanlagen

(z.B. für PKW, Wohnmobile und Wohnwagen), mit den einhergehenden betriebs- und anlagenbedingten Begleiterscheinungen (z.B. Rangierverkehr, Zu- und Abfahrtsverkehr usw.), sowie gewerblicher Werbeanlagen widerspricht den oben genannten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde, insbesondere für diesen zentralen Bereich.

Um künftigen Fehlentwicklungen vorzubeugen, werden diese städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden und geplanten Gebietscharakter widersprechenden gewerblichen Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen.

Ziel der Gemeinde ist, dass das Gebiet auch künftig in seinem Erscheinungsbild und seiner städtebaulichen Prägung nicht durch gewerbliche Nutzungen dominiert wird. Aus diesem Grund sind Fremdwerbeanlagen im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Dieser Teil des Plangebiets wird dementsprechend als Dorfgebiet festgesetzt. Aus denselben städtebaulichen Gründen wie in den als Mischgebiet festgesetzten Teilen des Plangebiets sind im Dorfgebiet ebenfalls Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, gewerbliche Werbeanlagen (Fremdwerbung), gewerbliche Lagerplätze und Lagerflächen sowie gewerbliche Stellplatzanlagen ausgeschlossen.

#### 10.2 Verkehrsflächen

Die zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen erforderlichen Verkehrsflächen (s. hierzu 9. Planungsziele und Planungskonzeption) sind dementsprechend als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

#### 10.3 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.

#### 10.4 Pflanzgebote

Zur Durchgrünung des Gebietes sind auf den Grundstücken Bäume zu pflanzen. Die Anzahl ist abhängig von der Grundstücksgröße (je größer, desto mehr).

Um größere oberirdische Stellplatzflächen zu durchgrünen sind diese ebenfalls mit Bäumen zu durchgrünen.

Um einen möglichst gebietstypischen und ökologisch wertigen Bewuchs zu schaffen sind hierzu standortgerechte heimische Bäume zu verwenden.

## **11 Bauordnungsrechtliche Regelungen**

### 11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In Anlehnung an die umgebende Bebauung sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

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

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachaufbauten werde deshalb nur in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage von Dachaufbauten innerhalb der Dachfläche und die Ausdehnung dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

Hierzu ist die zulässige Länge der Dachaufbauten beschränkt. Um die Dachaufbauten als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, müssen Dachaufbauten mit Abstand von der Giebelwand und vom oberen Dachanschluss ausgeführt werden. Aus demselben Grund sind Dachaufbauten in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich, Dachaufbauten bei Doppelhäusern einheitlich und achssymmetrisch zur Gebäudetrennwand auszubilden. Dies trägt zu einem ausgewogenen Erscheinungsbild der Bebauung bei.

Um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung zu treten lassen sind Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

#### 11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Anordnung und zulässigen Ausgestaltung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert und eine das Plangebiet und die Umgebung störende Fernwirkung verhindert wird.

#### 11.3 Einfriedigungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedigungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedigungen in ihrer zulässigen Höhe entlang von öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt. Hierzu ist zusätzlich noch ein Mindestabstand mit Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

#### 11.4 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplanten Straßen funktionieren nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht übermäßig durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

### 12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 37.370 m<sup>2</sup> (ca. 3,7 ha).

Abzüglich der Verkehrsflächen (6.009 m<sup>2</sup>) ergibt sich ein Anteil von Bauland von 31.361 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet ergibt sich hieraus eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 18.817 m<sup>2</sup>.

Bad Boll, den 23.04.2020



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 Bebauungsplan „Schulstraße“ in Zell unter Aichelberg, (Stand: 19.04.2020)**