

GEMEINDE  
Winterlingen



Zollernalbkreis

# Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage“ beim Freibad Textteile

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke .....	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO .....	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone .....	7
5	Hinweise .....	8
6	Pflanzlisten .....	10
7	Begründung .....	11
	Grünordnungsplan.....	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	Anhang

Fassung: 08. März 2019

## 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 10.05.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 28.07.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 28.07.2017	bis 28.08.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 28.07.2017	bis 28.08.2017
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 25.06.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 29.06.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 06.07.2018	bis 10.08.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 27.06.2018	bis 10.08.2018
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)		am 08.04.2019
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 12.04.2019
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	vom 23.04.2019	bis 07.05.2019
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 09.04.2019	bis 07.05.2019
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 24.06.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 24.06.2019

Gemeinde Winterlingen, den

---

Michael Maier  
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis am  
(§ 10 Abs.2 BauGB)

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Winterlingen übereinstimmen.

Gemeinde Winterlingen, den

---

Michael Maier  
Bürgermeister

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO für Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 21a BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

#### 2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gemäß der Eintragung im Bebauungsplan mit 0,6 festgesetzt.

*Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf.*

## 2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird gemäß der Eintragung im Bebauungsplan mit 0,6 bzw. 1,2 festgesetzt.

*Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.*

## 2.3 Vollgeschoss

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß der Eintragung im Bebauungsplan mit I bzw. II festgesetzt.

*Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.*

## 2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude beträgt 5,50 m bzw. 8 m.

*Diese bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfertigfußbodens und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.*

*Der Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,30 m über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche.*

## 3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

## 4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Dachvorsprünge dürfen unter Einhaltung der Abstandsvorschriften über die Baugrenzen hinausragen.

## 5. Stellplätze und Garagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Garagen oder überdachte Stellplätze wie Carports und andere Nebenanlagen dürfen unter Einhaltung der Abstandsvorschriften und der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage muss gewährleistet sein. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bei Carports bis auf 3 m unterschritten werden. Dasselbe gilt bei Garagen, wenn ein Garagentoröffner eingebaut wird.

#### 6. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen.

Konstruktive Maßnahmen, z. B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.

Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen wie z.B. Beleuchtungsmasten und Verteilerschränke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

#### 8. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten privaten und öffentlichen Grünflächen sind als solche zu gestalten und zu pflegen.

#### 10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

##### Versickerung Niederschlagswasser

*Das Niederschlagswasser von Dächern ist zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.*

*Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten.*

##### Wasserdurchlässige Beläge

*Befestigte Flächen wie Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen um das Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.*

##### Ausgleichsmaßnahmen

*Die für das Baugebiet erforderlichen weiteren Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken Nr. 775 und 776 der Gemarkung Winterlingen durchgeführt und werden den Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet. Im Übrigen wird auf die Ausführung im Grünordnungsplan verwiesen.*

##### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

*Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung nachfolgend aufgeführter Vorkehrungen. Art, Lage, Umfang und Ausführung der Maßnahmen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang zu entnehmen.*

#### Fledermäuse

- V 1: Zeitenregelung zur Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr
- V 2: Vorgaben und Einschränkungen zu Lage und Ausführung von Zufahrt und Lagerflächen während des Baustellenbetriebs
- V 3: Anbringen von drei Fassadenquartieren in der nahen Umgebung

#### Kammolch

- V 4: Zeitenregelung zur Herstellung der Erschließung und der Retentionsmulde
- V 5: Sicherung und Abgrenzung des Baufeldes
- V 6: Herstellung eines Amphibientunnels an der Hermann-Frey-Straße

#### Vögel

- V 7: Zeitenregelung zu notwendige Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeit

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind festgesetzt, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Art, Lage, Umfang und Ausführung der Maßnahmen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang zu entnehmen.

#### *CEF 1 (CEF Maßnahme 1)*

*Installation von fünf Fledermauskästen.*

#### *CEF 2 (CEF Maßnahme 2)*

*Optimierung des Land- und Überwinterungslebensraums im nahen Umfeld zum Eingriffsort durch die Herstellung amphibiegeeigneter Kleinstrukturen.*

#### *CEF 3 (CEF Maßnahme 3)*

*Maßnahmen zur Verbesserung der „Durchwanderbarkeit“ des Gebietes zwischen Laichgewässer und Landlebensraum.*

#### *CEF 4 (CEF Maßnahme 4)*

*Installation von 10 Vogelnistkästen an bestehende Bäume.*

#### Risikomanagement

*Zur Sicherung der Umweltbelange ist ein Monitoring durchzuführen.*

### 11. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

#### **PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)**

##### *Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten*

Je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein Obstbaum, möglichst regionaltypisch aus Pflanzliste 2 sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die eingetragenen Baumstandorte des PFG 3 können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

**PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)**

*Eingrünung Kontaktbereich zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen*

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 2 gekennzeichneten Grundstücksflächen sind auf mindestens 50 % der Länge und einer Breite von 2 m zu begrünen. Die Flächen sind vorzugsweise mit heimischen Sträuchern der *Pflanzliste 3* oder als sonstige Grünflächen anzulegen.

**PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)**

*Randliche Eingrünung des Wohngebietes*

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 3 gekennzeichneten Grundstücksflächen sind auf mindestens 50 % der Länge und einer Breite von 2 m zu begrünen. Die Flächen sind vorzugsweise mit heimischen Sträuchern der *Pflanzliste 3* oder als sonstige Grünflächen anzulegen.

Bauliche Anlagen sind auf den Flächen unzulässig. Die Flächen dürfen nicht zu Lagerzwecken genutzt werden.

**PFLANZGEBOT 4 (PFG 4)**

*Pflanzung von Einzelbäumen*

An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind heimische Laubbäume der *Pflanzliste 1* zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Von den eingezeichneten Baumstandorten kann parallel zur Straße bzw. der Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden

Gründen erforderlich ist.

**PFLANZBINDUNG 1 (PFB 1)**

*Erhalt von Einzelbäumen*

Die im Plan mit PFB 1 gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## 4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

zulässige max. Gebäudehöhe

## 5 Hinweise

### 1. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Quellen im Schmeietal“. Die Bestimmungen der Verordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 02.12.1988 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten. Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

### 2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück soweit möglich wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

### 3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

### 5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Jüngerer Juranagelfluh. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Hinsichtlich der Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Pflanzlisten

**Pflanzliste 1: Laubbäume**

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

**Pflanzliste 2: Obstbäume**

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden robuste Apfel- und Birnensorten für den Streuobstbau empfohlen, wie beispielsweise

Artnamen		Pflanzqualität
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour	Hochstamm
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne	Hochstamm
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler	Hochstamm

**Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte**

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball



# Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage“ beim Freibad

## 6 Begründung

Fassung: 08. März 2019

## **1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im südlichen Teil des bestehenden Siedlungskörpers von Winterlingen. Nördlich grenzen drei Wohngrundstücke an (Tannenweg). Weiter grenzt nord-östlich das landwirtschaftliche Anwesen Römerstraße 3 an. Im Osten grenzen das Grundstück der Gaststätte „Bären“ sowie weitere Wohnhäuser an. Die südliche Grenze bildet die Hermann-Frey-Straße sowie über der Straße das Freibad und der Sportplatz. Westlich des geplanten Bau- gebiets liegt die Hermann-Frey-Halle (Sporthalle) sowie eine, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Baufläche im Eigentum der Gemeinde.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf einem leicht nach Norden geneigten Gelände auf einer Höhe von etwa 797 m ü. N.N. im südlichen Ortsteil von Winterlingen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von etwa 1,11 ha und umfasst die Flurstücke 504, 504/1, 517/1 und 518 sowie teilweise das Flurstück 521.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan entnommen werden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.



Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich

## 1.2 Übergeordnete Planungen

### Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen-Straßberg

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen-Straßberg weist das Plangebiet als Fläche für Parkplatz, Fläche für Spielanlagen und als Fläche für Sportanlagen aus.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Zuge der Berichtigung geändert.



Abbildung 2: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

### Regionalplan Neckar-Alb (2013)

Der Regionalplan weist für das Plangebiet „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ (Bestand) aus. Der Bebauungsplan steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

## 1.3 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet wurde bisher als Bolzplatz, Spielplatz, Festwiese und Parkplatz genutzt und diente darüber hinaus der Grünland- und Gartennutzung.

## 1.4 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der vermehrten Nachfrage von Senioren nach Wohnraum in städtebaulich integrierten Lagen Rechnung getragen werden. Das Siedlungsgebiet soll den damit einhergehenden Anforderungen an das Wohnumfeld, die aufgrund des demographischen Wandels weiter steigen, gerecht werden, gleichzeitig sollen aber auch damit einhergehende gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, die dem oben genannten Zweck dienen, aber auch dem Charakter des Umfelds gerecht werden.

Seit mehreren Jahren ist die Gemeinde Winterlingen auf der Suche nach geeigneten Bauflächen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage. Alternative Standorte scheiterten bisher an der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, auf kleinen Grundstücken mehrere

ebenerdige Gebäude mit altersgerechten Wohnungen zu errichten. Durch die Ausweisung als Urbanes Gebiet (MU) soll außerdem eine angepasste Gewerbenutzung im räumlichen Zusammenhang zu der Seniorenwohnanlage geschaffen werden.

Das Plangebiet eignet sich als Seniorenwohnanlage insbesondere auch deshalb, da es sich unweit des Ortszentrums und in unmittelbarer Nähe (ca. 250m) zum Altenpflegeheim Haus „Kleebühl“ liegt. Hier können Synergieeffekte bei der Versorgung des Gebietes und seiner Bewohner erzielt werden. Ebenso ist die nahegelegene Lage beim Freibad für Erholungszwecke in hohem Maße geeignet.

Das städtebauliche Konzept sieht 14 kleinere Bauplätze mit Größen zwischen 335 m<sup>2</sup> - 596 m<sup>2</sup> entlang einer Ringstraße vor. Der bestehende Parkplatz im südlichen Bereich des Geltungsbereichs bleibt erhalten. Auf diese Weise kann dem Bedarf an Parkplätzen, vor allem hinsichtlich der angrenzenden Nutzungen des Freibads nachgekommen werden.

Durch die geplante Ausweisung von Bauplätzen im Innenbereich kann eine sinnvolle Nachverdichtung erfolgen. Entsprechende Flächen im Außenbereich werden geschont und der Landschaftsverbrauch reduziert.

### **1.5 Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bühl“**

Das Bebauungsplangebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bühl“ aus dem Jahr 1964 überplant. Dieser sieht in diesem Bereich Parkplätze für das Freibad mit Zu- und Abfahrten sowie einen Festplatz vor.

Bereits 1968 wurden im nördlichen Bereich der Tannenweg sowie drei Bauplätze vom geplanten Festplatz abgetrennt. Die geplanten Parkplätze auf der östlichen Seite wurden nicht realisiert. Die geplante Ausfahrt Richtung Römerstraße über den Weg Nr. 507 bzw. zum Tannenweg wurde ebenfalls nie hergestellt. Dafür wurden im südlichen Bereich, entlang der Hermann-Frey-Straße Parkplätze angelegt.

Die ausgewiesene Festwiese wurde selten genutzt. Alternative Standorte für eine Festwiese bestehen zum einen auf dem gegenüber des Plangebiets befindlichen Sportplatz sowie in Winterlingen-Benzingen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans soll die Parkfläche von der östlichen Seite auf die bereits bestehende Parkfläche entlang der Hermann-Frey-Straße verlegt werden. Die bisher geplante Ausfahrt über den Tannenweg bzw. zur Römerstraße soll entfallen.

Die Ausfahrt des Parkplatzes im Norden sowie ein Teil des bisher vorgesehenen Parkplatzes im Norden und Osten liegen zwischenzeitlich auf Privatgrundstücken und werden nicht mehr überplant. Sie sollen Hof- und Gartenflächen bleiben.

Der Großteil des Festplatzes mit Spiel- und Bolzplatz soll für eine Seniorenwohnanlage, sowie zugeordnete Gewerbebetriebe mit Erschließungsstraße überplant werden. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine bestehende Versorgungsanlage die erhalten werden soll.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Seniorenwohnanlage zu schaffen ist eine Überplanung des bestehenden Bebauungsplans notwendig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans verliert der überplante Bebauungsplan im Überplanungsbereich seine Rechtswirkungen zu Gunsten des Bebauungsplans Urbanes Gebiet „Seniorenwohnanlage“ beim Freibad.

Städtebauliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die in diesem Verfahren überplanten Flächen bestehen nicht. Grund hierfür ist, dass die in privatem Besitz befindlichen Flächen einer anderweitigen Nutzung unterliegen.

## **1.6 Erschließung**

### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt durch eine Ringstraße, die an zwei Stellen an die vorhandene Hermann-Frey-Straße angebunden wird. Eine zusätzliche fußläufige Verbindung soll zur Badstraße hergestellt werden.

Der bestehende Parkplatz im südlichen Bereich des Geltungsbereichs bleibt erhalten. Dieser dient vor allem der angrenzenden Nutzung des Freibads. Auf dem Parkplatz können weiterhin etwa 70 Kfz-Stellplätze realisiert werden. Im Wohngebiet selbst sind entlang der Ringstraße weitere öffentliche Kfz-Stellplätze vorgesehen.

### Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.

Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an den bestehenden Kanal in der Badstraße abgeführt werden.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser der Wohnhäuser, Garagen und Verkehrsflächen wird auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht. Dadurch kann sichergestellt werden, dass unverschmutztes Oberflächenwasser auf direktem Wege dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

### Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

## **2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Baugebietes in Winterlingen zu schaffen und ist die Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung begründet sich zum einen durch die gezielte Nachverdichtung innerhalb des Siedlungskörpers, die in Einklang mit den umliegenden Nutzungen wie Freibadbetrieb und Sportplatznutzung gebracht werden soll. Zum anderen aus der Möglichkeit der Schaffung einer Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe, um im räumlichen Zusammenhang der Seniorenwohnanlage und dem nahe liegenden Altenpflegeheim Haus „Kleebühl“ soziale Versorgungsbetriebe, Pflegedienste und weitere Gewerbebetriebe ansiedeln zu können. Diese städtebaulichen Ansprüche können durch eine Urbanes Gebiet (MU) abgedeckt werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen wurde gewählt, um den Anforderungen an eine stärkere Verdichtung und die Unterbringung unterschiedlicher Nutzungen mit Wohnen und Gewerbe gerecht zu werden. Da Anfragen für eine gewerbliche Nutzung für den äußeren Bereich des Plangebiets vorliegen, wurde eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Bauhöhe von 8 m festgesetzt. Das Ortsbild wird durch vorgesehene niedrige Bebauung im mittleren Teil des Plangebiets ebenfalls nicht beeinträchtigt. Mit der Festsetzung den Erdgeschossfertigfußboden höchstens 0,3m gegenüber dem Straßenniveau anzuheben, kann neben barrierefreien Hauszugängen auch eine einwandfreie Entwässerung des Hauszugangs Richtung Straße gewährleistet werden. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl soll zudem das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Mit den Festsetzungen der Baugrenzen sollen ausreichende Abstände zu den Straßen gewährleistet werden. Um den Bauherren größere Freiheiten bei der Gestaltung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, werden große Baufenster und keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird. Durch bestehende Geruchsimmissionen eines nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs wurde in diesem Bereich das Baufenster etwas zurückgenommen, um diese beiden Nutzungen in Einklang zu bringen. Ein entsprechender Nachweis (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 15.03.2018) ist im Anhang des Bebauungsplanes beigefügt.

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen, wie Straßenverkehrsflächen, Parkplätze und Gehweg sind zur Regelung und Sicherstellung der inneren Verkehrserschließung im Plangebiet notwendig. Konstruktive Maßnahmen und Einrichtungen auf Privatgrund sind unter Umständen zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendig. Um dies zu ermöglichen wurde die Verpflichtung, der Durchführung entsprechender Maßnahmen festgesetzt.

Die regelmäßige Pflege der privaten und öffentlichen Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen der wirkungsvollen Durchgrünung des Gebietes. Darüber hinaus dienen diese der Verminderung und dem Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Sie wirken sich positiv auf das Klima im Ortskern aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

### **3. Bebauungsplanverfahren**

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Das geplante Wohngebiet dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge einer Nachverdichtung aufgestellt werden soll, und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden. Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von 11.095 m<sup>2</sup> aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten. Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Obwohl alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gegeben sind, wird ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> erheblich unterschreitet, ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig. Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden jedoch im Rahmen eines Grünordnungsplans behandelt, der den Unterlagen zum Bebauungsplan beiliegt.

Die städtebauliche Entwicklung wird durch die Ausweisung des Urbanen Gebietes „Seniorenwohnanlage“ beim Freibad im Hinblick auf eine zusätzliche Schaffung von Wohnraum nicht beeinträchtigt, da das Gebiet eigens für das Wohnen von Senioren und angepasster gewerblicher Nutzung ausgewiesen wird. Dies kann nicht im Sinne einer Vergrößerung von Wohnbauflächen im herkömmlichen Sinne verstanden werden. Der Wegfall der Nutzungsmöglichkeit für Festveranstaltungen und das Parken ist nicht zu besorgen, da zum einen ausreichend Stellplätze für das Freibad zur Verfügung stehen und der Festplatz als solches seit Jahren nicht mehr genutzt wird.

#### **4. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach den Vorgaben des Naturschutzrechts erstellt. Diese beschreibt und bewertet das Landschaftsbild und die Schutzgüter des Naturhaushalts im Umgriff des Vorhabens.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und als Anhang beigefügt.

#### **5. Flächenbilanz**

	Fläche in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereiches	11.095
<u>darin enthalten:</u>	
Wohngebietsfläche	5.050
Verkehrsflächen	3.311
Grünflächen, Pflanzgebote und Flächen für Natur u. Landschaft	2.674
Flächen für Versorgungsanlagen	60

#### **Aufgestellt:**

Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

#### **Ausgefertigt:**

Gemeinde Winterlingen, den

Michael Maier  
Bürgermeister