

GEMEINDE Winterlingen



Zollernalbkreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Kalkgruben“ Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone	7
5	Hinweise	8
6	Pflanzlisten	10
7	Begründung.....	11
	Umweltbeitrag	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Anhang
	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	Anhang

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 12. Juli 2021

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 16.12.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 28.05.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 31.05.2021	bis 02.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 20.05.2021	bis 25.06.2021
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) 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

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

Gemeinde Winterlingen, den

Michael Maier
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 1057) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 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; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO 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 § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß der Eintragung im Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO

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

2.3 Vollgeschoss § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß der Eintragung im Bebauungsplan mit III bzw. IV festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude beträgt 10,50 m bzw. 13,50 m. Die maximal zulässigen Höhenangaben für die festgelegten Bereiche sind dem Planeintrag zu entnehmen.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH - Höhe ü. NN) bis zum höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion bzw. Attika.

Für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage ist die Höhenangabe von 781.75 m über Nullniveau (NN) heranzuziehen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH – Höhe ü. NN) darf max. 0,50 m über der festgelegten Höhenangabe von 781.75 m liegen.

Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 4° sind zu begrünen.

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

Festgesetzt ist die abweichende Bauweise. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO

Garagen oder überdachte Stellplätze wie Carports dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Nicht überdachte Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen. Ausgenommen hiervon sind die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen wie Sichtfelder und die Flächen für Pflanzgebote.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

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.

7. Leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Kabelverteilerschränke sind zu dulden.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die nicht überbaubare Fläche ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die eingezeichneten Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

9. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagwassers des Baugrundstücks muss das Regenwasser getrennt vom übrigen Schmutzwasser abgeleitet werden. Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Unverschmutztes Oberflächenwasser von versiegelten Dach- und Bodenflächen ist auf dem Grundstück dezentral entsprechend dem Wassergesetz Baden-Württemberg zu behandeln und muss über eine 30 cm starke belebte Bodenzone breitflächig zur Versickerung gebracht werden.

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 unbeschichteter metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei, Aluminium oder Zink zu verzichten. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Wasserdurchlässige Beläge

Befestigte Flächen wie Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrassen, 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.

Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen zu verwenden.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.

Bewegungsmelder sind nicht zulässig.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sowie eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

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 verschiedener Vorkehrungen. Die ausführliche Darstellung der festgesetzten Maßnahmen können der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Anhang entnommen werden.

V 1 (Vermeidungsmaßnahme 1) Vögel:

Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung

Um eine Tötung oder Schädigung von Vogelindividuen während der Bauphase zu vermeiden, hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit stattzufinden (Anfang Oktober - Ende Februar).

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

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzgebotsflächen dürfen nicht bebaut und nicht zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste in Kapitel 6 zu entnehmen.

PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot

Je 200 m² 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.

PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)

Randliche Eingrünung

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 2 gekennzeichnete Grundstücksfläche ist zu begrünen. Die Fläche ist auf ca. 30% mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen der Pflanzliste 1 oder regionaltypischen Obstbäumen der Pflanzliste 2 sowie Sträucher der Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer spezieller Blümmischungen wie beispielsweise „Blühende Landschaft Süd“ der Fa. Rieger-Hofmann oder „Lebensraum I“ der Fa. Saaten Zeller ein zusähen und extensiv zu pflegen.

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

zulässige max. Höhe der baulichen Anlagen

5 Hinweise

1. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in Zone III A des Wasserschutzgebietes „Westliche Lauchert“ (WSG-Nr.-Amt. 437006).

Abwasserleitungen und -kanäle müssen grundsätzlich so gebaut und betrieben werden, dass eine schädliche Verunreinigung oder sonstige nachteilige Veränderung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Die Dichtheit der Leitungen und Kanäle einschließlich der Anschlüsse, Schächte und Inspektionsöffnung ist nach Verlegung zu prüfen.

Die Abwasserleitungen und -kanäle sind entsprechend den Vorgaben in „Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten, Grundlagen – Anforderungen – Hinweise für häusliche Abwasser in Baden-Württemberg“ herzustellen, zu betreiben und zu überwachen.

Aufgrund der verbreitet hohen Fließgeschwindigkeiten in verkarsteten Grundwasserleitern und der geringen Schutzfunktion wird das Risiko einer Beeinträchtigung aus hydrogeologischer Sicht als hoch angesehen. Dies trifft insbesondere die Bauphase wie auch mögliche Havarien.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Herstellung von Versickerungsanlagen die Technischen Regeln gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153 sowie das LfU Arbeitsblatt „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu berücksichtigen sind. Berechnungsgrundlage ist ein 5-jähriger Bemessungsregen.

3. 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.

4. 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. Werbeanlagen

Die Bewerbung des Unternehmens wird nur an der Stätte der Leistung (d.h. am Gebäude selbst) genehmigt. Diese Bewerbungen dürfen weder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen, noch eine ablenkende Wirkung auf den Verkehr haben. Grundsätzlich werden keine selbstleuchtenden bzw. beleuchtete und keine übergroße Werbeanlagen genehmigt.

6. Bepflanzungen

Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollten möglichst klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten.

7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Oberen-Felsenkalke-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, 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.

8. Artenschutz

In der Artengruppe der Vögel ist zum langfristigen Funktionserhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Star und den Haussperling eine artenreiche Blühfläche mit Gehölzpflanzungen anzulegen (CEF-Maßnahme 1 entspricht dem PFG 2).

6 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 pyraster</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>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



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Kalkgruben“

7 Begründung

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Fassung: 12. Juli 2021

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Kalkgruben“ beabsichtigt die Gemeinde Winterlingen am nordöstlichen Ortsrand von Winterlingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von barrierefreien Wohnräumen für Senioren und Pflegepersonal zu schaffen. Geplant ist die Errichtung einer Seniorenresidenz Villa Sophia, um auf der dafür vorgesehenen ca. 0,74 ha großen Fläche an der Hülbstraße verschiedene Wohnkonzepte für pflegebedürftige Personen zu verwirklichen.

Demografiebedingt verändert sich die Altersstruktur in der Gemeinde Winterlingen bis zum Jahr 2030 signifikant. Die Altersgruppe der 65-79-jährigen Personen steigt um ca. 36 % und die Gruppe der Personen im Alter von 80 Jahren und mehr um ca. 39 %. Daraus leitet sich bis zum Jahr 2030 ein vollstationärer Betreuungsbedarf von insgesamt ca. 267–301 Pflegeplätzen ab.

Aktuell gibt es in Winterlingen nur das Haus Kleebühl mit etwa 60 Pflegeplätzen, sodass eine Weiterentwicklung des vollstationären und teilstationären Pflegeangebotes bereits jetzt zwingend erforderlich ist.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist, insgesamt 75 vollstationäre Pflegeplätze in einem drei bis vier geschossigen Neubau zur Verfügung zu stellen. Zudem sollen in den geplanten östlich gelegenen Punkthäusern ca. 18 Tagespflegeplätze zur Verbesserung der ambulanten Versorgungsstruktur in der Gemeinde sowie etwa 10 – 14 Wohnungen für Betreutes Wohnen und 6 Appartements für Mitarbeiter entstehen.

Die unbebauten und unbefestigten Flächen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu begrünen, sodass insgesamt eine naturnahe Umgebung gewährleistet werden kann.

Darüber hinaus sollen entlang der bestehenden und die Seniorenresidenz teilweise allerseits umschließenden öffentlichen Verkehrsflächen, ausreichend viele Stellplätze für Personal und Besucher der Bewohner zur Verfügung gestellt werden.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich das geplante Vorhaben in die vorhandene Umgebung, bestehend überwiegend aus Einfamilienhäusern ein. Da dort der Betriebsträger der geplanten Villa Sophia bereits in unmittelbar räumlicher Nähe tätig ist, wären frühzeitige personelle Vorbereitungen sowie Wissenstransfers unproblematisch möglich. Alternative Standorte bestehen nicht.



Abbildung 1: Visualisierung des geplanten Vorhabens (Quelle: Studie Pflegewohnheim Winterlingen vom 21.02.2021)

1.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet „Erweiterung Kalkgruben“ umfasst Flurstücke einer Wiese an der Hülbstraße sowie einer überwiegend zur Holzlagerung genutzten Grünfläche. Die Wiese und die Grünfläche sind räumlich voneinander durch den bestehenden Schotterweg getrennt, welcher in der Fortführung der Hirschstraße entstanden ist.

Das Wiesengelände liegt insgesamt etwa 1 m tiefer als die Hülbstraße.

Bis auf das im Süden angrenzende Einfamilienhausgrundstück mit Hecken (Flst. 4291/1) und das Einfamilienhaus an der Hirschstraße (Flst. 4290/1) wird das Plangebiet von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben.

Die unmittelbare Umgebung ist durch ein ruhiges Wohngebiet geprägt. Die Gebäudetypologien beschränken sich auf zweigeschossige Einfamilienhäuser mit steilen Satteldächern in rotbraunen Farbtönen.

Nach Nordosten hin eröffnet sich eine freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen, Bauernhöfen und Wald.





Abbildung 2: Bestandsaufnahme Plangebiet

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im nordöstlichen Randbereich von Winterlingen auf einer bisher unbebauten Fläche. Es grenzt im Nordwesten an die Hülbstraße (Flst. 4316) und die daran anschließenden privaten Einfamilienhausgrundstücke (Flst. 7101, 7092, 7093) sowie die Steinstraße (Flst. 7125) an. Im Norden wird das geplante Baugebiet durch die an Erschließungsstraße des Plangebiets (Flst. 4275) angrenzenden Grundstücke einer Fläche für die Landwirtschaft (Flst. 4274, 4276, 4277/1, 4277/2) begrenzt. Weiter südöstlich befindet sich eine Obstbaumwiese (Flst. 4287) an die wiederum ein- bis zwei geschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach angrenzen. Im Westen und Süden wird das Bebauungsplangebiet durch zwei private ähnlich bebaute Grundstücke (Flst. 4290/1, 4291/1), die Hirschstraße (Flst. 4292) und durch das teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegende Grundstück (Flst. 4290) begrenzt, welches im Anschluss an die Hirschstraße bereits als asphaltierte öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von etwa 0,74 ha und umfasst vollständig die Flurstücke 4291, 4293 sowie teilweise die Flurstücke 4275, 4290 und 4316.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf einem leicht nach Osten geneigten Gelände auf einer Höhe von etwa 782 bis 784 m ü. N.N.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

1.4 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen-Straßberg

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen-Straßberg weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus.

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



Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

Regionalplan Neckar-Alb 2013, 4. Änderung

Das Plangebiet liegt im Regionalplan Neckar-Alb 2013 in einem außerhalb von Zielen der Raumordnung betroffenen Bereich. Es grenzt im Nordosten direkt an das Vorranggebiet Regionaler Grünzug an. Darüber hinaus wird das Plangebiet von der Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet umschlossen.

Das Planvorhaben ist mit der 4. Änderung des Regionalplanes Neckar-Alb 2013 vereinbar.

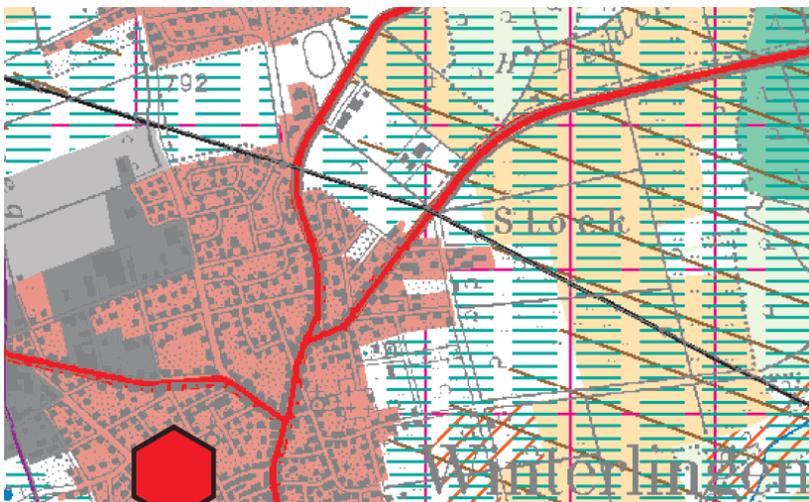


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013, 4. Änderung, unmaßstäblich

1.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Seniorenresidenz Villa Sophia erfolgt über die nordwestlich des Plangebiets gelegene Hülbstraße.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

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

Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Hülbstraße abgeführt werden.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von versiegelten Dach- und Bodenflächen ist auf dem Grundstück dezentral entsprechend dem Wassergesetz Baden-Württemberg zu behandeln und muss über eine 30 cm starke belebte Bodenzone breitflächig zur Versickerung gebracht werden.

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 ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung begründet sich zum einen durch die gezielte Nachverdichtung innerhalb des Siedlungskörpers, die in Einklang mit der umliegenden Wohnnutzung gebracht werden soll. Zum anderen aus der Möglichkeit der Schaffung einer Nutzungsmischung von Betreutem Wohnen und eines umfangreichen Service- und Pflegeangebots für Senioren an derselben Standort.

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 die Unterbringung von vorhabenorientierten Nutzungen entsprechend der für die Seniorenresidenz Villa Sophia vorgesehenen Wohnkonzepten und Pflegearbeit gerecht zu werden.

Da der Bedarf an Pflegeplätzen bis zum Jahr 2030 bei etwa 267–301 Pflegeplätzen liegt und somit möglichst viele barrierefreie Wohnungen errichtet werden müssen, wurde eine drei bis viergeschossige Bauweise mit einer maximalen Bauhöhe von 10,50 m bzw. 13,50 m festgesetzt. Das Ortsbild wird durch die vorgesehene Bebauung nicht beeinträchtigt. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl soll zudem das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Die Verpflichtung, eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 4° auszuführen, wird festgesetzt, um den ökologischen Aspekten eines attraktiven Ortsbildes sowie des Natur- und Klimahaushalts gerecht zu werden.

Aufgrund von einer geplanten Gebäudelänge von mehr als 50 m wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Mit den Festsetzungen der Baugrenzen sollen ausreichende Abstände zu den Straßen gewährleistet werden. Um dem Bauherrn größere Freiheiten bei der Gestaltung des Grundstücks zu ermöglichen, werden große Baufenster und keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt. Geplant ist ein U-förmiges Hauptgebäude und zwei Punkthäuser, deren Lage im zeichnerischen Teil als derzeitiger Planungsstand veranschaulicht wird.

Gleichzeitig sind nicht überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, da den Nutzern die Möglichkeit gegeben werden soll, die Grundstücksfläche weitgehend für die angestrebten Zwecke im Sinne des Besucher- und Personalverkehrs zu nutzen und gleichzeitig die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß zu beschränken.

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen sind zur Regelung und Sicherstellung der Verkehrerschließung 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.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Schutz des Ortsbildes, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Kabelverteilerschränken ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen wie Sichtfelder, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

Die rechtlich verbindliche getrennte Erfassung und Beseitigung von Abwasser und unverschmutztem Oberflächenwasser erfordert die möglichst direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den natürlichen Gewässerkreislauf.

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von versiegelten Dach- und Bodenflächen wird innerhalb des Plangebiets 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.

Im Hinblick auf die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden unbeschichtete metallische Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei, Aluminium oder Zink untersagt und nur im geringen Umfang zugelassen, um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern.

Des Weiteren sind Zufahrten und nicht überdachten Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Dies wird festgesetzt, um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

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

Die Pflanzgebote 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 Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

3. Bebauungsplanverfahren

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche für die Landwirtschaft, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die geplante Siedlungserweiterung bzw. Nachverdichtung erfolgt mittels eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB. Bebauungspläne nach § 13b BauGB müssen

1. eine Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern aufweisen und
2. die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB begründet 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 BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Bei den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten handelt es sich um ein etwa 2,2 km westlich gelegenes FFH-Gebiet „Schmeietal“ (Schutzgebiets-Nr. 7820341) sowie um ein etwa 3,8 km ebenfalls westlich gelegenes Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Schutzgebiets-Nr. 7820441). Aufgrund der räumlichen Distanz zum Planungsgebiet kann eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

Innerhalb des geplanten Baugebiets befinden sich keine nach § 30 BNatSchG unter Schutz gestellten Offenlandbiotop.

Obwohl alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB gegeben sind, wird ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 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 Verfahren nach § 13 BauGB kann auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² erheblich unterschreitet, ist gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig. Zudem wird auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Die städtebauliche Entwicklung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Kalkgruben“ im Hinblick auf eine zusätzliche Schaffung von Wohnraum nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet bereits an eine Wohnbebauung angrenzt.

4. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Ein Umweltbeitrag, der die maßgeblichen Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung berücksichtigt, wird im weiteren Verfahren noch erstellt.

Darüber hinaus wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Der Umweltbeitrag und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung werden dem Bebauungsplan im Rahmen der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB als Anhang beigefügt.

5. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	7.403
<u>darin enthalten:</u>	
Wohngebietsfläche	5.833
Verkehrsflächen	1.183
Fläche für Pflanzgebote	387

Aufgestellt:
Balingen, den

Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Gemeinde Winterlingen, den

Michael Maier
Bürgermeister