

**Stadt Bad Schussenried
Landkreis Biberach**



Bebauungsplan „Lindergarten“

Begründung

**Aufgestellt:
Pfullingen, den 11.01.2021**

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Lindergarten“ Stadt Bad Schussenried, Landkreis Biberach

Begründung

A. Grundlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

Geplant ist eine Neubebauung dreier Grundstücke im Ortskern von Bad Schussenried. Das Plangebiet umfasst sowohl das Flurstücke 173/2 an der Biberacher Straße, als auch die rückwärtig angrenzenden Flurstücke 174/2 und 142/3. Sowie einen Teil von Flurstück 142. Insgesamt beläuft sich die Fläche damit auf knapp 0,48 ha. Die Grundstücke sind vergleichsweise zentral gelegen und gemessen daran deutlich untergenutzt. Nur der südliche Teilbereich von Flurstück 173/2 ist bebaut (s. Kap. 3.4.). Das Plangebiet weist daher ein hohes städtebauliches Entwicklungspotenzial auf.

In Landkreis Biberach besteht ein Mangel an Pflegebetten in der stationären Altenpflege. Die Stadt Bad Schussenried beabsichtigt daher im Plangebiet ein Pflegeheim mit integrierter Tagespflege und altengerechtem Wohnen zu ermöglichen. Geplant ist ein Baukörper, welcher Platz für ca. 100 Einzelbetten der vollstationären Pflege und ca. 15-20 Tagespflege-Plätze bietet. Das Bestandsgebäude soll der Planung weichen. Somit kann für Bad Schussenried, den Landkreis Biberach und den ländlichen Raum ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Versorgung mit Pflegeplätzen geleistet werden.

Gleichzeitig schafft das Vorhaben zentrumsnahe-Pflegeplätze und Angebote der Tagespflege und wirkt somit den Auswirkungen des demographischen Wandels entgegen. Darüber hinaus wird dabei die Planungsmaxime der Nachverdichtung bzw. „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verfolgt.

Hierfür ist es erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2 Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines Pflegeheims mit Tagespflege und altengerechtem Wohnen geschaffen werden, wodurch gleichzeitig auch eine Nachverdichtung des Standortes und die Entstehung zusätzlicher Pflegeplätze (sowie Arbeits- und Ausbildungsplätze) im ländlichen Raum angestoßen wird.

1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, welche den Zielen dient, innerörtliche Potentialflächen zu aktivieren und zudem die innerörtliche Pflege- und Sozialstruktur zu stärken (Nachverdichtung und Innenentwicklung).

Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) werden somit erfüllt.

Das Gebiet hat eine Größe von knapp 0,48 ha, womit der kritische Schwellenwert von 2,0 ha überbaubare Grundstücksfläche, die eine Vorprüfung des Einzelfalls i. S. d. §13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB nach sich ziehen würde, nicht erreicht wird. Ein enger sachlicher, zeitlicher und räumlicher Zusammenhang zu benachbarten Bebauungsplänen besteht nicht.

Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt daher im vorliegenden Fall zur Anwendung.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Demzufolge wird

- von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

Ebenso finden § 4c BauGB (Überwachung) sowie die Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a (3) BauGB keine Anwendung. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) entfallen.

1.4 Städtebauliches Konzept

Städtebauliche und soziale Einordnung

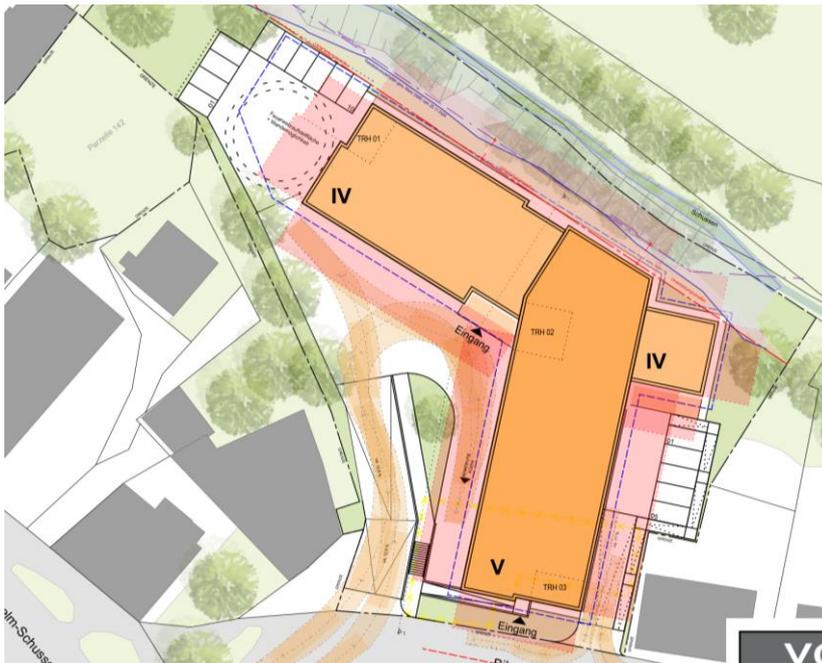
Die nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung Bad Schussenrieds durch eine konsequente Innenentwicklung und Minimierung des Flächenverbrauchs voranzutreiben, ist als gemeinsame Aufgabe öffentlicher wie privater Akteure zu verstehen.

Das Baugrundstück „Lindergarten“ liegt in der Innenstadt von Bad Schussenried. Maßgebend ist die Lage direkt an der Schussen, das nordöstlich liegende Klostergelände des ZfP Südwürttemberg sowie die nördlich anschließende Innenstadt mit einer ausgeprägten Mischbebauung.

Charakteristisch für die umgebende Bebauungsstruktur sind Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen und Satteldach bzw. auch vereinzelte abweichende Dachformen. Von der Biberacher Straße aus gesehen fällt das Gelände nach Nordosten in Richtung Schussen deutlich ab.

Medizinische und soziale Betreuung pflegebedürftiger Menschen, sowie die wachsende Nachfrage von Betreuungsangeboten für ältere und pflegebedürftige Menschen im Zuge der demografischen Entwicklung, sind relevante Aspekte für ein Pflegeheim mit Tagespflege und altengerechtem Wohnen in so zentraler Lage. Durch die unmittelbare Nähe zur Stadtmitte mit sozialen und medizinischen Einrichtungen, Geschäften und sozialen Treffpunkten ist es auch planerischer und sozialer Sicht richtig und konsequent, das innenstadtnahe Grundstück mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim und altengerechtes Wohnen“ zu belegen.

Hochbaukonzeption



Übersichtsplan Vorentwurf Hochbaukonzeption (haid Architekten, Stand 17.12.2020)

Vorgesehen ist eine kompakte, L-förmige Bebauung, welche eine günstige Belichtung der Innenräume ermöglicht. Es resultieren angemessene Abstände zur Bestandsbebauung sowie die Möglichkeit eines Innenhofs.

Eine Orientierung der Baukonzeption an den Gebäude- und Dachformen der Umgebung ist aufgrund der geplanten Nutzung und in Anbetracht der topographischen Gegebenheiten komplex, wird jedoch durch die Gebäudeform und Differenzierung des Baukörpers in Teilen ermöglicht.

Der Baukörper hält ausreichend Abstand zur Schussen, zu deren Offenlegung und Renaturierung im Plangebietes durch ein Pflanzgebot (Pfg 1) beigetragen wird (vgl. Gewässerentwicklungskonzept Schussen, Maßnahmenplan 1: Herstellung eines naturnahen Gewässerbettes mit Gumpen). Durch die unterschiedlichen Gebäudehöhen der beiden Hauptteile des Gebäudekörpers fügt sich die Baumasse in die Bestandsumgebung ein und ermöglicht von der Biberacher Straße den Blick auf den Klosterkirchturm.

Im Unterschied zur Baustruktur der Umgebung erstreckt sich die Höhenentwicklung des geplanten Pflegeheims über vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss in Richtung Biberacher Straße. Entlang der Schussen soll der Baukörper vier Vollgeschosse aufweisen und dadurch vor allem besondere Blickbeziehungen der Bewohner in Richtung Kloster ermöglichen. Da ein ortsübliches Satteldach die Nutzung des obersten Geschosses zu Pflegezwecken stark einschränken würde, sieht der geplante Neubau ein Flachdach vor.

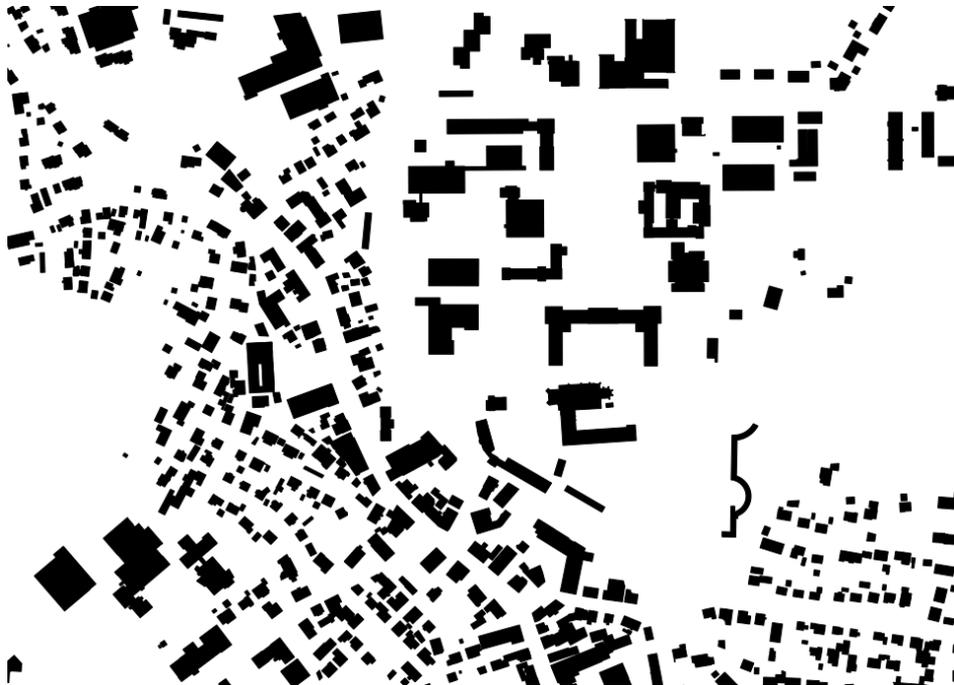
Notwendige Pkw-Stellplätze sind im nördlichen, nordwestlichen und auch südöstlichen Außenbereich angeordnet und über zwei Zufahrten von der Biberacher Straße aus zu erreichen.

Stadtstruktur und Einbindung in die Umgebung

Die Stadtmitte Bad Schussenrieds definiert sich mit unterschiedlichsten Nutzungsthematiken und wirkt dadurch lebendig, gemischt und vielfältig. Durch das Kloster Schussenried in zentraler Lage wird die Stadtstruktur maßgeblich geprägt. Als Rückgrat bilden vor allem die Wilhelm-Schussen-Straße und die Schussen eine Art Klammer um die Stadtmitte aus. In diesem Geflecht ist es städtebaulich relevant, Raumkanten auszubilden und im Gegenzug Freiräume zu definieren. Um dies zu ermöglichen, sollte im Bereich „Lindergarten“ eine Raumkante zur Schussen hin gebildet werden. Durch die festgesetzte Baugrenze wird die Gebäudeform definiert und festigt die planerischen Ziele:

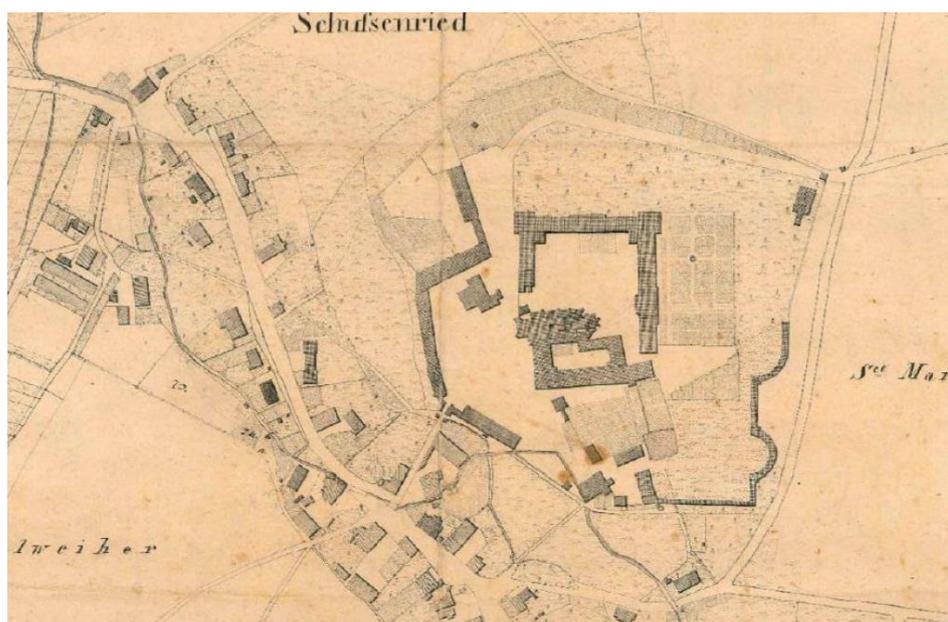
- Definition einer Raumkante zur Schussen und zur Wilhelm-Schussen-Straße
- Ausbildung von Freiräumen im Innenbereich

Im Kontext zu den in Teilen historischen Gebäuden der ZfP Südwürttemberg und der heterogenen Stadtmitte, wirkt der Neubau des Pflegeheims wie ein verständlicher Stadtbaustein. Die Größe, Ausdehnung und Masse wirkt nicht deplatziert, sondern fügt sich angemessenen in das Gesamtgebilde einer Stadtmitte ein.



Schwarzplan Stadtmitte Bad Schussenried (citiplan, 09.12.2020)

Neben der städtebaulichen Einfügung sind auch die Vernetzung und Beziehungen mit der Umgebung für eine innerstädtische Nachverdichtung in diesem Bereich relevant. Der „städtebauliche Fußabdruck“ des durch die Wilhelm-Schussen-Straße geprägten Straßendorfs ist auch im heutigen Stadtgrundriss noch deutlich ablesbar.



Historische Karte Bad Schussenried

Durch den geplanten Abbruch des Gasthauses Linde (Biberacher Straße 3) und die durch den Bebauungsplan „Lindergarten“ maximal zulässige Bebauung, wird die in Teilen bestehende Sichtbeziehung von der Biberacher Straße in Richtung Klosteranlage eingeschränkt.

Bezogen auf die Stadtmitte und in gesamthafter Betrachtung der unterschiedlich zu priorisierenden Sicht- und Wegebeziehungen wird deutlich, dass die nun wegfallende reine Sichtbeziehung von der Biberacher Straße aus nicht die höchste Priorität hat.

Einen deutlich relevanteren Part nehmen die unterschiedlich ausgeprägten Beziehungen zwischen der Wilhelm-Schussen-Straße und der Klosteranlage ein. Im Zusammenspiel mit dem geplanten und auch in Teilen vorhandenen Randweg entlang der Schussen, bilden sich hier neue Vorder- und Rückseiten aus.



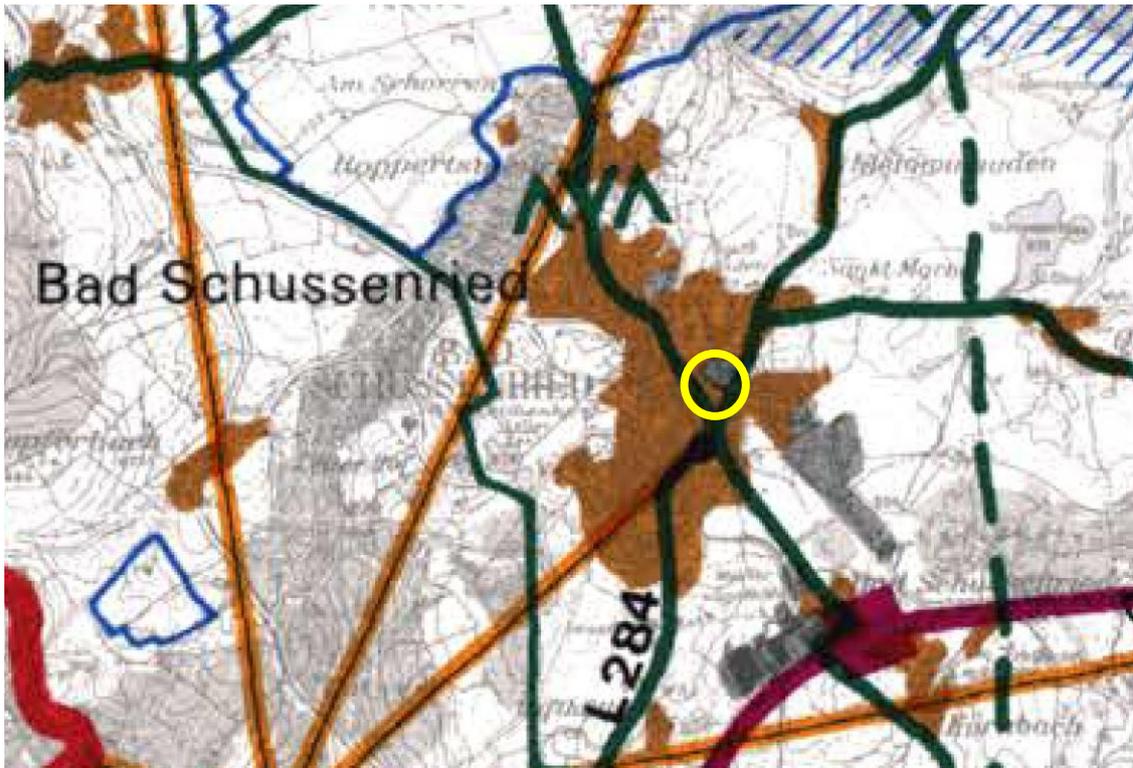
Wege- und Blickbeziehungen, Wilhelm-Schussen-Straße und geplanter Randweg
(citiplan, 09.12.020)

Aus den genannten städtebaulichen, stadtstrukturellen und auch sozialen Aspekten wird eine Bebauung des „Lindergarten“ als stadtplanerisch richtig angesehen, da dadurch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Belange, aber auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sichert, gewährleistet wird.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan

Im System zentraler Orte hat die Stadt Bad Schussenried die Funktion eines Untereentrums. Das Plangebiet wird im Regionalplan als bestehende Nutzung bzw. Festsetzung für Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche gekennzeichnet. Im Nordosten grenzt aufgrund einer ehemaligen Gießerei eine gewerbliche Baufläche an.



Ausschnitt des Regionalplans Donau-Iller 1987, Karte 2 – Siedlung und Versorgung

Bedeutsam für das geplante Bauvorhaben ist aber vorrangig das Ziel Nr. 4.2. der Raumplanung hinsichtlich stationärer Altenhilfe:

„Die stationäre Altenhilfe in der Region Donau-Iller soll vor allem durch die Schaffung zusätzlicher Pflegeplätze und die Modernisierung bestehender älterer Einrichtungen verbessert werden.“ [S. 156, Kapitel B VIII Sozial- und Gesundheitswesen]

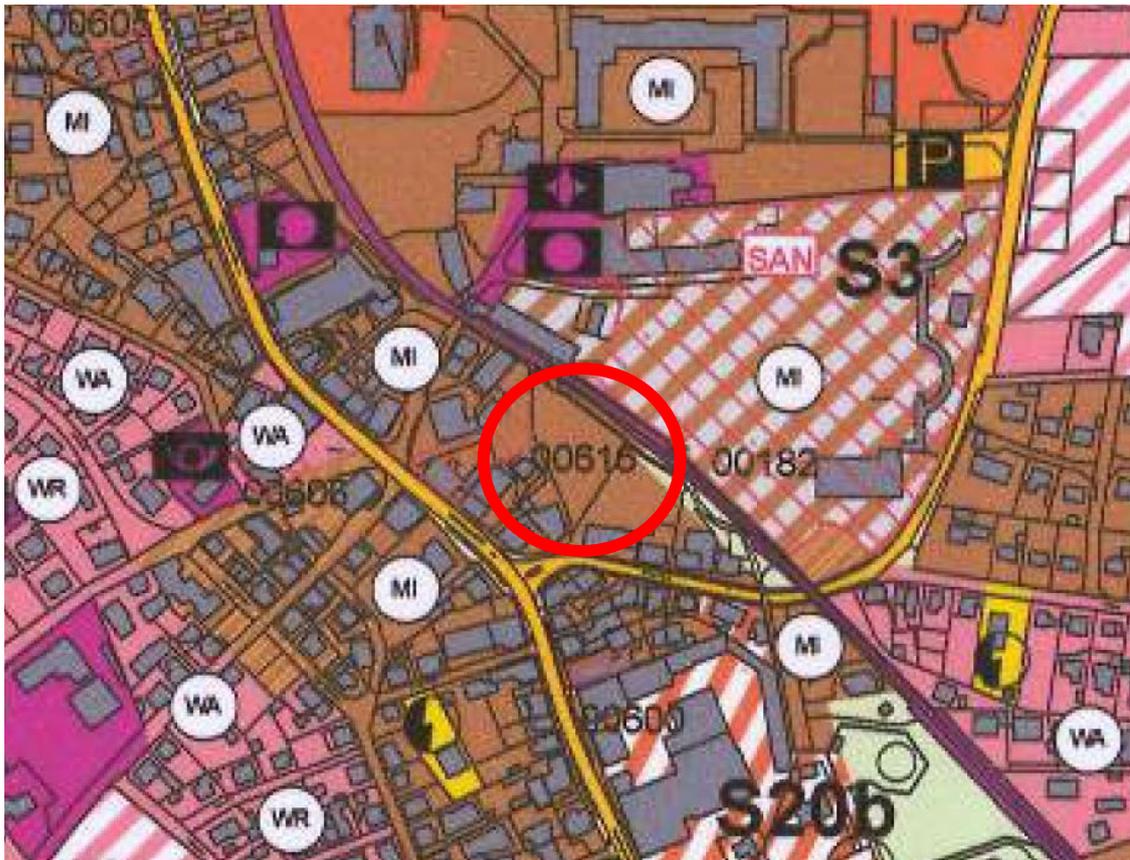
Konkret wurde insbesondere im Landkreis Biberach ein Mangel an Pflegebetten festgestellt:

„Eine Unterversorgung besteht noch teilweise bei den Pflegebetten. So fehlen beispielsweise noch Pflegebetten in Ulm und in den Landkreisen Neu-Ulm und Biberach.“ [S. 156, Kapitel B VIII Sozial- und Gesundheitswesen]

Das Vorhaben „Lindergarten“ entspricht demnach nicht nur allgemein den Zielen der Raumplanung, sondern verbessert explizit auch die Versorgungssituation im Bereich der stationären Altenpflege für den Landkreis Biberach.

2.2 Aussagen Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Bad Schussenried/Ingoldingen (1. Änderung zur 1. Teilfortschreibung, Stand 27.01.2011) ist das Plangebiet im Ortskern von Bad Schussenried als Teil einer Mischbaufläche ausgewiesen. Die Fläche wird im Westen, Süden und Südosten von bestehenden Mischbauflächen umgeben. Getrennt durch die Gemeinbedarfsfläche einer früheren Bahnverbindung liegt im Norden und Nordosten eine geplante Mischbaufläche.



Auszug aus der 1. Änderung zur 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans von Bad Schussenried (Stand: 27.01.2011)

Die Ausweisungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan stehen den Zielen dieses Bebauungsplans nicht entgegen.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage des Plangebiets

Der „Lindergarten“ liegt südlich des Klosters Schussenried und der St. Magnus Kirche im Ortskern von Bad Schussenried und direkt an der namensgebenden Schussen. Die südlich angrenzende Biberacher Straße erschließt das Plangebiet und mündet im Südwesten nach wenigen Metern in die Wilhelm-Schussen-Straße.

3.2 Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet steht unter dem Einfluss verschiedener Nutzungen in der Umgebung. Südlich säumen größtenteils Wohnhäuser die Biberacher Straße. Im Südwesten sind die Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Wilhelm-Schussen-Straße prägend. In der Klosterstraße im Nordwesten ist außerdem in zwei Gebäude Gastronomie angesiedelt. Da zwischen Plangebiet, Wilhelm-Schussen-Straßen und Klosterstraße auch die rückwärtigen Grundstücke bebaut sind, grenzen hier ein Lagergebäude, zwei Wohnhäuser und ein Betriebsgebäude (von Nord nach Süd) an.

Nördlich des Plangebiets steht ein Verwaltungsgebäude der Klosteranlage Schussenried. Das benachbarte Gelände der ehemaligen Wilhelmshütte im Nordosten ist heute eine große Freifläche. Früher verlief eine Bahntrasse parallel zur Schussen. Im Bereich der Klosteranlage fehlte hierfür der Platz.

3.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lindergarten“ beinhaltet die Flurstücke 142/3, 174/2, 173/2 sowie Teile des Flurstücks 142 und umfasst somit eine Fläche von ca. 4.852 m².

Die Abgrenzung bzw. das Plangebiet ist in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Osten:	durch die Flurstücke 174/6 und 173/3
Im Süden:	durch die Biberacher Straße (Flurstück 124)
Im Westen:	durch die Flurstücke 145/12, 134/5 und 142
Im Nordwesten:	durch die Flurstücke 143/3 und 189/1
Im Nordosten:	durch das Flurstück 174/1 und die Schussen (Flurstück 173/1)

3.4 Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Alle drei Flurstücke im Plangebiet sind über die Biberacher Straße erschlossen oder vielmehr erreichbar. Bebaut ist aber nur der südliche Teilbereich von Flurstück 173/2. Dort steht traufständig zur Straße ein zweigeschossiges Gebäude mit Sattel- bzw. Krüppelwalmdach, welches vom Gasthof „Linde“ genutzt wurde. Außerdem verläuft entlang der Schussen ein schmaler, mit Bäumen bewachsener Grünstreifen. Der Großteil des Plangebiets ist allerdings geschottert und wird derzeit als Parkplatz genutzt.

B. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Aus den genannten Grundzügen der städtebaulichen Konzeption wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege und altengerechtes Wohnen“ festgesetzt. Das Plangebiet wird daher durch die Nutzungsform Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege und altengerechtes Wohnen“ (SO gem. § 8 BauNVO) definiert.

Durch die Festsetzung mit spezifischer Zweckbestimmung wird der Standort für ein Pflegeheim mit altengerechtem Wohnen langfristig gesichert werden. Die genaue Zweckbestimmung gibt die konkrete Nutzung innerhalb der Fläche an.

2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine städtebauliche Ordnung hergestellt. Es wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäudekörper in Größe und maximalen Höhen dem Charakter der bestehenden und angrenzenden Baustrukturen anpassen.

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die im Plangebiet festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist für die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pflege und altengerechtes Wohnen“ auf 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der möglichen Höchstzahl für Mischgebiete, welche die Umgebung prägen.

Höhe baulicher Anlagen

Durch die maximalen Gebäudehöhen über NN wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich beschränkt. Die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch die im Planteil eingetragene maximale Gebäudehöhe über NN.

Gebäudehöhen

Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen im SO betragen 582,50 m bzw. 579,50 m über Normalnull (NN). Die Differenzierung innerhalb der Baugrenze ist notwendig, um den Gebäudekörper zu gliedern und die Maßstäblichkeit der Neubebauung, im Kontext zum Bestand, zu wahren.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt, da der Gebäudekörper eine Gesamtlänge von über 50 m aufweisen kann, jedoch keine Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine klare städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, wird die Baugrenze gemäß der vorliegenden Hochbaukonzeption angelegt. Sie gewährleistet ein geringes Maß an Flexibilität, wodurch die Ausformung des Baukörpers und das Freihalten eines Innenhofs möglich ist.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen

Nebenanlagen können grundsätzlich auf dem gesamten Grundstück errichtet werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen die Nebenanlagen jedoch in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen. Dadurch wird eine gewisse städtebauliche Ordnung gewahrt und undefinierte Orte auf dem Grundstück vermieden.

Die ökologische Funktion des Gewässerrandstreifens wird durch ein Pflanzgebot gesichert. Diese Bereiche sind komplett von Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten.

Garagen und Stellplätze

Die für den Betrieb notwendigen Stellplätze, sind auf dem Grundstück anzuordnen. Aus diesem Grund ist der Bau einer Tiefgarage zulässig. Des Weiteren sind Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen (St./CP) zulässig. Dies betrifft den rückwärtigen und den südöstlichen Grundstücksbereich. In diesem Bereich können offene Stellplätze und Carports, ohne das Stadtbild negativ zu beeinflussen, hergestellt werden.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Zuge des Artenschutzes sind Rodungen von Gehölzen lediglich im Zeit-raum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes sind Rodungen nur nach Kontrolle durch einen Biologen zulässig, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

Zur Minderung von Funktionsverlusten des Bodens sind Stellplatzbereiche mit wasser-durchlässigen Belägen herzustellen.

Der Schutz des Gewässerrandstreifens vor schädlichen Einwirkungen muss gesichert sein. Daher sind bauliche Anlagen wie Gebäude, befestigte Wege oder Zäune unzulässig und die vorhandene Gehölz- und Krautvegetation in ihrer naturnahen Form dauerhaft zu erhalten. Zudem ist durch die passende Beleuchtung darauf zu achten, dass schädliche Auswirkungen auf die Tierwelt vermieden werden.

7. Pflanzgebote

Pflanzgebot 1:

Mit den Festsetzungen für die Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern wird die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vom Dach verzögert und wirkt sich somit positiv auf die Regenwasserableitung aus. Neben einer Verzögerung wird bereits auf den Dachflächen ein Teil des Niederschlagswassers verdunstet und wieder an die Luft abgegeben. Des Weiteren können durch begrünte Dachflächen positive thermische Effekte erzielt werden, welche sich vorwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf auswirken.

Pflanzgebot 2:

Vor den Hintergrund zunehmender Wärmebelastungen und zur Einbindung des Baugebietes in das Ortsbild ist bei der Gestaltung der Grünflächen auf eine gute Durchgrünung mit mittel- bis großkronigen Bäumen geachtet werden. Hierfür ist die Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Baumes je angefangene 500 m² Baugrundstück vorzusehen.

8. Leitungsrecht

Für einen bestehenden Abwasserkanal wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt und Versorgungsträger festgesetzt. Dadurch werden eine Überbebauung sowie nachteilige Eingriffe in den Leitungsverlauf verhindert.

9. Maßnahmen zum Lärmschutz

Für die Biberacher Straße liegen Daten aus einer Verkehrszählung von 2015 vor. Diese wurden für das Wohngebiet Sankt Martinsesch durchgeführt. Die Ergebnisse lassen sich aufgrund der geringen Verkehrsmenge auch auf die Situation am Lindergarten übertragen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms ist festzustellen, dass die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet an der straßenzugewandten Hausfront überschritten sein werden. Durch die Gebäudeabschirmung können aber die dahinterliegenden Gebäudeteile und Außenwohnbereiche abgeschirmt werden, sodass hier mit keiner Überschreitung der Orientierungswerte zu rechnen ist.

Daher ist auf einen ausreichenden passiven Lärmschutz zu achten. Dieser sollte aus Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und zusätzlich, bei Geräuschpegeln von nachts über 45 dB(A), einer günstigen Orientierung von Schlafräumen bzw. der Vorsehung von besonderen Lüftungseinrichtungen bestehen (Festset-

zung als Lärmpegelbereich IV). Sollte im Rahmen Hochbauplanung der Nachweis erbracht werden, dass der Lärmpegelbereich IV nicht erreicht wird, kann von den getroffenen Festsetzungen im der Wege der Ausnahme abgewichen werden.

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Die Dachform selbst ist nicht festgesetzt und bietet daher dem Bauherrn auf der Sonderbaufläche mit einer sehr spezifischen Zweckbestimmung eine gewisse Flexibilität.

Flachdächer, flach geneigte Dächer (bis 10°) sowie Flachdächer von Nebenanlagen sind zu begrünen, wodurch der Regenwasserabfluss gepuffert wird und sich positiv auf das Stadtklima auswirkt.

Um den Anforderungen an einen nachhaltigen und ökologischen Städtebau und den Zielen des European Energy Award nachzukommen, sind Solaranlagen und Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zulässig. Solaranlagen helfen Energie zu sparen und schonen die Umwelt. Bei der Verbrennung fossiler Energieträger hingegen werden Schadstoffe freigesetzt, die die Atmosphäre belasten.

Fassadengestaltung

Um eine Integration und Verknüpfung mit dem Bestand zu gewährleisten und eine unerwünschte Blendwirkung in der Nachbarschaft zu vermeiden, sind reflektierende Fassadenmaterialien nicht zulässig.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Wege

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

Eine naturnahe Gestaltung wird grundsätzlich empfohlen.

3. Stützmauern und Einfriedungen

Generell sind Stützmauern im gesamten Geltungsbereich nur ausnahmsweise, aufgrund der topografischen Verhältnisse, zulässig. Entlang von öffentlichen Straßen sind Einfriedungen zum Schutze des Siedlungsbildes unzulässig. Im sonstigen Plangebiet sind Einfriedungen nur mit Hecken und Zäunen zulässig, wobei nicht heimische Arten

ausgeschlossen sind. Es ist jedoch darauf zu achten, dass diese einen außenliegenden Bewuchs aufweisen müssen und die Gesamthöhe auf 1,80 m beschränkt ist, wodurch die Verkehrssicherheit gewährleistet wird.

4. Aufschüttungen

Zur Herstellung eines städtebaulich geschlossenen Gefüges und einer homogenen Struktur werden Maßnahmen für Aufschüttungen beschränkt. Es ist darauf zu achten, dass die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.

5. Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen

Die detaillierten Festsetzungen wurden zum Schutze des Erscheinungsbildes des Neubaugebiets, des Erscheinungsbildes der Gebäude und zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums getroffen. Zum Schutze der Natur und Landschaft werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

6. Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze

Aufgrund der besonderen Nutzungsansprüche in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege und altengerechtes Wohnen“ werden die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Nutzungen Pflegeheim und altengerechtes Wohnen definiert.

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt Bad Schussenrieds und der zu erwartenden Bewohnerstruktur wird der Stellplatzschlüssel für das altengerechte Wohnen auf 0,5 festgelegt.

Für das Pflegeheim (stationäre Pflege) ist dagegen pro 10 Pflegebetten ein Stellplatz herzustellen.

Für die Tagespflege als zusätzlicher Baustein wird zudem festgesetzt, dass pro 12 Plätzen in der Tagespflege 1 Stellplatz, mindestens jedoch 3 herzustellen sind.

D. Umweltbelange

Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB und der Größe des Plangebietes nicht notwendig.

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

Eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung wurde durchgeführt und ist als Anlage 1 beigefügt.

Ziel dieser war es festzustellen, ob die Planung gegen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, bzw. wie diese vermieden werden können (siehe Anlage).

Darstellung der Umweltbelange

Die Betroffenheit der Umweltbelange und die Umweltauswirkungen werden in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung und der Umweltinformation zur Darstellung der Umweltbelange abgehandelt und bewertet.

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung ist der Bebauungsplan durchführbar.

Anlagen

Anlage 1: Umweltinformation zur Darstellung der Umweltbelange mit artenschutzrechtlicher Prüfung, menz umweltplanung, Stand 12.12.2020

Aufgestellt: Pfullingen, den 11.01.2021
citiplan GmbH

i.A. M. Eng. Oliver Strobel
Stadtplaner

Diese Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zugrunde.

Ausgefertigt:

Bad Schussenried, den.....
Achim Deinet, Bürgermeister