

Stadt Sachsenheim

# Bebauungsplan „Altengerechtes Wohnen an der Freudentaler Straße“

in Hohenhaslach



## Begründung

Vorentwurf

10.06.2022

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Vorbemerkungen.....	4
1 Anlass der Planung.....	5
2 Derzeitiges Planungsrecht und Wahl des Verfahrens .....	5
3 Lage und Größe des Plangebietes .....	6
4 Bestand.....	6
5 Städtebauliches Konzept.....	8
5.1 Bebauungskonzept.....	8
5.2 Verkehrliche Erschließung.....	8
5.3 Technische Erschließung.....	8
6 Übergeordnete Planungen .....	9
6.1 Regionalplanung.....	9
6.2 Flächennutzungsplan .....	10
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	11
7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).....	11
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete .....	11
7.3 Gesetzlich geschützte Biotope .....	11
7.4 Denkmalschutz.....	11
7.5 Gewässerschutz .....	11
7.5.1 Offene Gewässer .....	11
7.5.2 Wasserschutzgebiete.....	11
7.6 Hochwasserschutz .....	11
7.7 Starkregenereignisse .....	12
7.8 Artenschutz .....	12
7.9 Immissionsschutz .....	12
7.10 Altlasten.....	12
8 Fachgutachten.....	12
8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung .....	12
8.2 Schalltechnische Untersuchung.....	13
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	13
10 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	15
10.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
10.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
10.3 Bauweise .....	16
10.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....	16
10.5 Flächen für Garagen und Carports .....	16
10.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	16
10.7 Pflanzgebote .....	16
11 Örtliche Bauvorschriften.....	17
11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	17

11.2	Werbeanlagen .....	17
11.3	Einfriedungen.....	17
11.4	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	17
11.5	Abstandsflächen.....	17
11.6	Zahl der Stellplätze .....	18
11.7	Umgang mit Niederschlagswasser .....	18
12	Städtebauliche Kennwerte .....	18

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Bekanntmachung/Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

## **1 Anlass der Planung**

Die allgemeine demografische Entwicklung führt zu einem kontinuierlichen Anstieg des Anteils älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung. Auch in der Stadt Sachsenheim wirkt sich dies auf die Zusammensetzung der Bevölkerung aus. Gehörten im Jahr 1980 noch ca. 11 % der Altersgruppe 65plus an (ca. 1.600 Personen bei einer Gesamteinwohnerzahl von ca. 14.000), so stieg der Anteil bis 2020 auf einen Anteil von ca. 20 % (ca. 3.900 von ca. 19.000). Ein Ende dieser Entwicklung ist in den nächsten Jahren nicht absehbar. Für 2040 erwartet das Statistische Landesamt für Sachsenheim sogar einen Anteil von 25 % (ca. 5.000 von ca. 19.800).

Diese Entwicklung stellt die Stadt Sachsenheim wie auch andere Kommunen bereits seit mehreren Jahren vor neue Herausforderungen: neben der altersgerechten Umgestaltung von öffentlichen Räumen sowie der Schaffung von angepassten sozialen Angeboten, steht vor allem die Bereitstellung von seniorenrechtlichem Wohnraum im Mittelpunkt. Dieser setzt sich dabei zusammen aus spezialisierten Wohnangeboten (altersgerechtes oder betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften) und Pflegeplätzen für Personen ohne Möglichkeit einer Selbstversorgung.

Die Stadt Sachsenheim verfügt mit mehreren Pflegeheimen und einer Tagespflege bereits über eine Infrastruktur für ältere bzw. pflegebedürftige Menschen. Allerdings sind die Einrichtungen vornehmlich in Groß- und Kleinsachsenheim angesiedelt und stark ausgelastet. In Zukunft soll auch in den kleineren Stadtteilen im Kirbachtal das Angebot erweitert und für ältere und pflegebedürftige Menschen ein Verbleib vor Ort ermöglicht werden.

Der Stadt Sachsenheim liegt aktuell die Planung einer Senioren-Einrichtung in Hohenhaslach vor. Auf einem Grundstück an der Freudentaler Straße, welches derzeit noch mit landwirtschaftlichen Gebäuden überbaut ist, soll eine Anlage für betreutes Wohnen mit Sozialstation sowie eine Tagespflege in zwei Baukörpern entstehen. Seitens der Verwaltung wird das Vorhaben grundsätzlich begrüßt und auch städtebaulich positiv beurteilt. Durch die Umsetzung können im Stadtteil dringend benötigte altersgerechte Wohnungen geschaffen und damit der o.g. Zielsetzung entsprochen werden. Allerdings ist das Vorhaben auf Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Einstufung (Nicht-überplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB) nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund muss durch Aufstellung eines Bebauungsplanes die erforderliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

## **2 Derzeitiges Planungsrecht und Wahl des Verfahrens**

Das Plangebiet ist nahezu vollständig überbaut, bisher jedoch nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Vorhaben konnten daher nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB genehmigt werden. Bei der Planung handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen. Der erforderliche Bebauungsplan kann daher unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Diese in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt:

- Der Bebauungsplan überplant einen innerörtlichen Bereich und dient damit der Innenentwicklung.
- Die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 0,44 ha. Der in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 2,0 ha wird damit deutlich unterschritten.
- Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.
- Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung. Auch sind Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu bewerten und durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Natur- wie auch artenschutzrechtliche Belange sind bei der Planung jedoch zu berücksichtigen.

### 3 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst voll- oder teilumfänglich die Flurstücke 170/3, 2086, 2150, 2150/1, 2256/6 und 2267/1. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,44 ha.

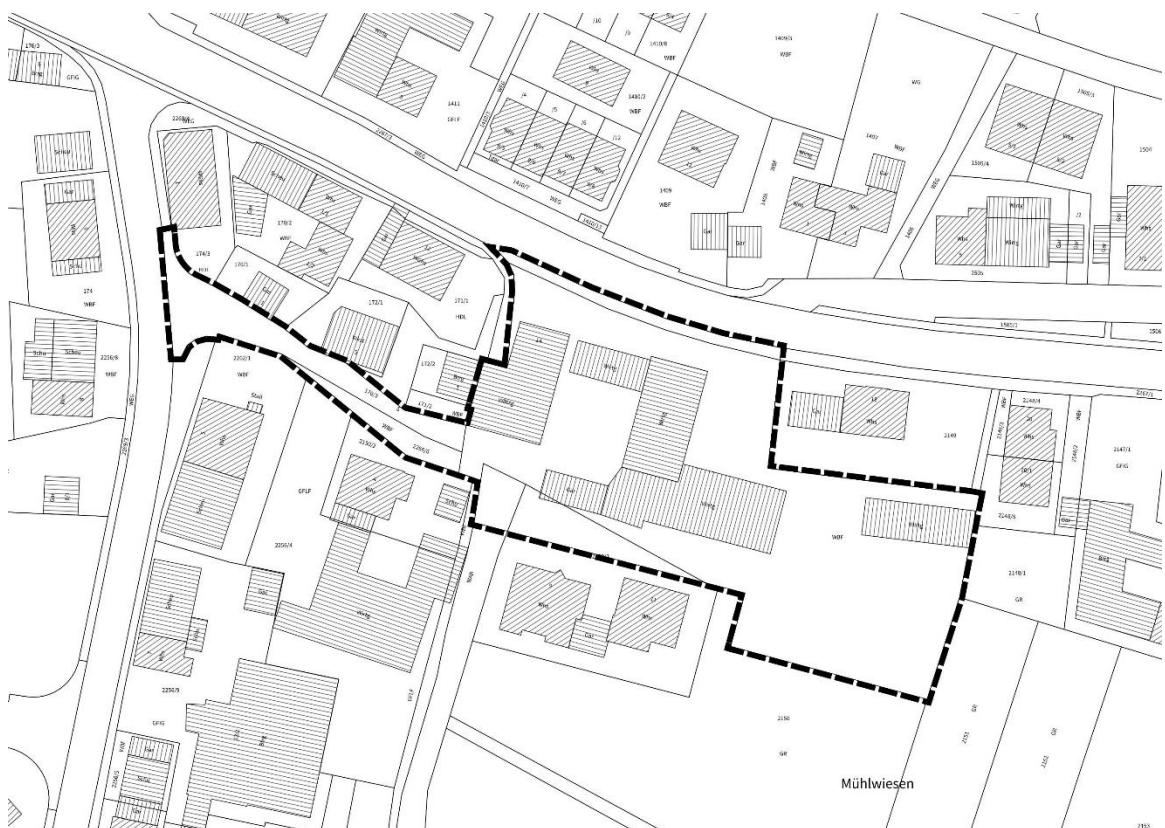


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

### 4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage von Hohenhaslach in direkter Angrenzung zur Freudentaler Straße. Diese ist als Landesstraße klassifiziert und weist eine erhebliche Verkehrsfrequenz auf. Eine weitere Zufahrt besteht über den Etzweg, welcher von der Vaihinger Straße im Westen abzweigt.

Das Plangebiet ist mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen bebaut. An der Freudentaler Straße besteht ein Wohnhaus sowie ein Scheunengebäude. Daran schließen sich im Süden ein Stall, Schuppen sowie ein Fahrsilo an. Die Gebäudesubstanz ist zu großen Teilen inzwischen baufällig, eine Sanierung nicht lohnend.

Die Topografie ist erheblich ausgeprägt, das Plangebiet befindet sich in einer deutlichen Südhanglage mit einer Höhendifferenz von der Freudentaler Straße (ca. 232,75 m ü. NN) bis zur südlichen Plangebietsgrenze (ca. 227,50 m ü. NN) von ca. fünf Meter.

Die bauliche Umgebung ist heterogen und entspricht einer typischen Bebauung im Ortskern mit einer Mischung aus Wohngebäuden, aber auch Landwirtschafts- und Nebengebäuden. Direkt südlich an das Plangebiet grenzen zwei Wohnhäuser sowie Wiesenflächen an, ca. 100 m südlich befindet sich ein Stallgebäude, in dem in begrenztem Umfang Tierhaltung stattfindet.



Bild 2: Luftbild mit Stall mit Tierhaltung



Bild 3: Plangebiet mit Landwirtschaftsgebäuden



Bild 4: Freudentaler Straße



Bild 5: Zufahrt über den Etweg



Bild 6: Plangebiet von Süden

## 5 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Bauungskonzept

Für die geplante Anlage zum betreuten Wohnen liegt ein Konzept vor. Vorgesehen ist eine Bebauung mit zwei Baukörpern: parallel zur Freudentaler Straße soll ein langgestrecktes Gebäude entstehen, welches in den Hang integriert und mit drei sichtbaren Geschossen zur Freudentaler Straße ausgebildet wird. In diesem Gebäude sind Einheiten für betreutes Wohnen mit verstärkter Unterstützung, die Tagespflege und Sozialräume geplant. In einem südöstlich davon befindlichen zweiten Gebäude sind ausschließlich Einheiten für betreutes Wohnen vorgesehen. Die beiden Gebäude umstellen einen erhöhten Platz, welcher als Treffpunkt und Zugang zu den Gebäuden dient.

Die derzeitig noch bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude werden im Zuge der Maßnahme abgerissen und durch zwei Neubauten südlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches als „privilegierte Vorhaben“ gemäß § 35 BauGB ersetzt.

### 5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Hauptzufahrt zu der Anlage soll über den Etweg erfolgen, welcher zu diesem Zweck ausgebaut bzw. saniert werden muss. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt vornehmlich in Carports. An der Freudentaler Straße soll lediglich eine Haltebucht ausgebildet werden, um Gästen der Tagespflege einen möglichst kurzen Zugang zu ermöglichen.

Für Fußgänger wird eine „Durchwegung“ des Plangebietes angelegt, so dass von der Freudentaler Straße ein Zugang auf kurzem Weg zu beiden Gebäudekörpern geschaffen wird.

### 5.3 Technische Erschließung

Für das Vorhaben liegt noch kein detailliertes Entwässerungskonzept vor. Südlich im Plangebiet verläuft ein Mischwasserkanal, über den anfallendes Schmutzwasser abgeführt werden kann. Unverschmutztes Oberflächenwasser kann über einen Regenwasserkanal, welcher das Plangebiet von Nord nach Süd kreuzt und in den Mühlkanal mündet, abgeführt werden. Der Kanal muss im Zuge der Umsetzung des Vorhabens voraussichtlich verlegt werden, um eine Überbauung zu vermeiden.



Die Entwässerungskonzeption wird im weiteren Verfahren bzw. im Zuge der Genehmigungsplanung weiter ausgearbeitet.



Bild 7: Lageplan der geplanten Bebauung

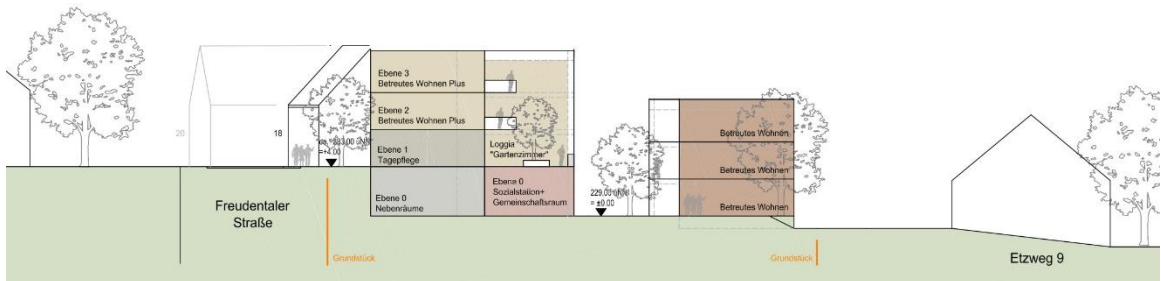


Bild 8: Schematischer Querschnitt

## 6 Übergeordnete Planungen

### 6.1 Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Südlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landwirtschaft an, dieses wird durch die Planung jedoch nicht tangiert. Sonstige Belange der Raumordnung oder Regionalplanung sind durch die Planung nicht betroffen.



Bild 9: Raumnutzungskarte zum Regionalplan, Ausschnitt Hohenhaslach, mit Plangebiet (schwarze Balkenlinie)

## 6.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim als bestehende Mischbaufläche und zu einem kleinen Teil als Grün- bzw. Landwirtschaftsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan weicht damit von der Darstellung des FNP ab. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist eine parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Im Zuge der nächsten Fortschreibung ist der FNP zu berichtigen.



Bild 10: Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim, Ausschnitt Hohenhaslach, mit Plangebiet (schwarze Balkenlinie)

## **7 Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)**

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Natura 2000-Gebieten. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

### **7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete**

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Naturschutzgebieten, Naturdenkmalen oder Landschaftsschutzgebietes. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

### **7.3 Gesetzlich geschützte Biotope**

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit gesetzlich geschützten Biotopen. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

### **7.4 Denkmalschutz**

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

### **7.5 Gewässerschutz**

#### **7.5.1 Offene Gewässer**

Das Plangebiet wird tangiert durch den Mühlkanal Hengstenberger Mühle, welcher westlich von Hohenhaslach vom Kirbach abzweigt und südlich von Hohenhaslach wieder anschließt. Der Mühlkanal ist als Gewässer II. Ordnung – von wasserwirtschaftlicher Bedeutung klassifiziert. Entlang der Freudentaler Straße sowie im Bereich des Plangebietes ist der Kanal verdolt, an der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft er wieder größtenteils offen.

Der verdolte Mühlkanal ist im Zuge der Bebauung zu berücksichtigen. Eine Veränderung der Verdolung ist nach derzeitigem Planstand nicht erforderlich.

#### **7.5.2 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten.

### **7.6 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers ( $HQ_{100}$ ). Auch bei Extremhochwasser ( $HQ_{\text{Extrem}}$ ) ist von keinen Überschwemmungen auszugehen.

## **7.7 Starkregenereignisse**

Bei Starkregenereignissen handelt es sich um extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge, welche zu einer Überlastung der Kanalisation führen. Durch die bestehende Hanglage des Plangebietes besteht ein entsprechendes Schadensrisiko. Dieses ist durch geeignete Vorkehrungen zu begrenzen. Ein vollständiger Schutz gegen Starkregenereignisse ist jedoch kaum umsetzbar.

## **7.8 Artenschutz**

Das Plangebiet weist mit seiner Bebauung und Freiflächen verschiedene Habitatstrukturen auf. Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurden im Zuge einer Habitatpotenzialanalyse überprüft (vgl. Ziffer 8.1)

## **7.9 Immissionsschutz**

Durch die Freudentaler Straße bestehen erhebliche Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet. Die Auswirkungen werden im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung überprüft.

Ca. 100 m südlich des Plangebietes besteht ein Stall mit begrenzter Tierhaltung (ca. 20 Mutterkühe). Temporäre Geruchsbeeinträchtigungen können hierdurch nicht ausgeschlossen werden.

## **7.10 Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Bodenverunreinigungen können aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung jedoch nicht ausgeschlossen werden.

# **8 Fachgutachten**

## **8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung**

Aufgrund der bestehenden Habitatstrukturen im Plangebiet mit Grünflächen, Bestandsgebäuden und einzelnen Gehölzen konnte die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde das Büro Planung+Umwelt, Stuttgart mit einer Habitatpotenzialabschätzung beauftragt. Diese wurde im März 2022 vorgelegt und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Im Zuge von zwei Begehungen wurden potenzielle Habitate von streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie gefährdete Vogelarten (ab Rote Liste-Vorwarnstufe) überprüft. Der Schwerpunkt der Untersuchungen lag dabei auf Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien.

Die Freiflächen im Plangebiet sind zu großen Teilen versiegelt oder als artenarme Grünfläche ohne nennenswerten Gehölzbestand ausgebildet. Die Habitateignung für Brutvögel und Fledermäuse ist daher begrenzt. Jedoch wurden an der Sandsteinmauer in Angrenzung zu Flurstück 2149 Mauereidechsen gesichtet. Da diese Mauer nicht in den Eingriffsbereich fällt, ist der Bestand des Habitats weiterhin gesichert. Jedoch sollte gemäß Gutachten ein Schutzstreifen im Plangebiet mit entsprechenden Strukturen für Mauereidechsen vorgesehen werden.

Die auffällige bzw. offene Gebäudesubstanz besitzt ein Habitatpotenzial für Brutvögel und Fledermäuse durch Spalten, Ritzen und Öffnungen. Insbesondere die offenen Gebäude im Süden können entsprechend besiedelt sein. Die Gebäude an der Freudentaler Straße sind diesbezüglich geringwertiger einzustufen. Der Nachweis von Nestern oder Quartieren gelang im Zuge der Untersuchung zwar nicht, dennoch empfiehlt das Gutachten den Abriss von Gebäuden in den Herbst-/Wintermonaten außerhalb der Brutzeit und die Schaffung von Ersatzquartieren für Nischenbrüter, Sperlingskolonien und Fledermäuse in räumlicher Umgebung, um das entfallende Potenzial auszugleichen. Weiterhin sollten an den neu entstehenden Gebäuden entsprechende Quartiere integriert werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der genannten Empfehlungen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden können.

## **8.2 Schalltechnische Untersuchung**

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

## **9 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist derzeit mit landwirtschaftlichen Gebäuden überbaut und zu erheblichen Teilen versiegelt. Die Gebäudesubstanz ist überwiegend baufällig. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz und waren bisher nicht öffentlich zugänglich. Durch Umsetzung der Planung wird die bestehende Bausubstanz beseitigt und eine Einrichtung für betreutes Wohnen geschaffen. Das Angebot an altersgerechten Wohnraum wird in Hohenhaslach damit erheblich erweitert.

Das Plangebiet ist erhebliche Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, auf die planerisch zu reagieren ist. Von einer erheblichen Verkehrszunahme durch die Planung ist nicht auszugehen.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Freiflächen im Plangebiet sind nahezu vollständig versiegelt und weisen keine geeigneten Lebensräume für Tiere und Pflanzen auf. Gehölze sind nur in untergeordnetem Maß vorhanden. Die Gebäude sind teilweise offen oder weisen Spalten oder andere Öffnungen auf. Eine potenzielle Eignung als Lebensraum für Brutvögel oder Fledermäuse ist grundsätzlich gegeben. Entsprechend der Empfehlung der artenschutzrechtlichen Untersuchung werden vor Beginn der Abbrucharbeiten Ersatzquartiere in ausreichender Zahl geschaffen. Weiterhin können an den entstehenden Gebäuden neue Quartiere bewusst integriert werden.

### Schutzgut Boden

Das Plangebiet verfügt über nahezu keine natürlichen Bodenstrukturen. Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 80 %, unversiegelte Bereiche sind anthropogen überformt. Durch Umsetzung der Planung werden Teile der Flächen entsiegelt. Damit können die natürlichen Bodenstrukturen zwar nicht wieder hergestellt werden, es besteht jedoch die Möglichkeit einer teilweisen Wiederbelebung des Bodens.

### Schutzgut Wasser

Durch den hohen Versiegelungsgrad wird anfallendes Oberflächenwasser derzeit zu einem großen Teil in die Kanalisation abgeleitet oder versickert auf angrenzenden Grünflächen. Durch Umsetzung der Maßnahme und teilweiser Entsiegelung kann ein höherer Anteil an Oberflächenwasser vor Ort versickert werden. Dachbegrünungen wirken als Retentionsvolumen und geben Oberflächenwasser reduziert und gedrosselt ab. Weiterhin wird eine Entwässerung im Trennsystem angestrebt.

Der im Plangebiet verdohlt verlaufende Mühlkanal kann in die Planung integriert werden. Eine weitergehende Beeinträchtigung ergibt sich nicht.

### Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich in der Region Stromberg-Heuchelberg mit einem gemäßigten Klima, durchschnittlichen Niederschlagsmengen und mittleren Windstärken vornehmlich aus Nordwesten oder Südwesten. Die fehlenden Grünflächen im Plangebiet und der hohe Versiegelungsgrad wirken sich aufheizend auf das Lokalklima aus. Durch Umsetzung der Planung wird der Grünflächenanteil erhöht und die Aufheizung damit gemindert. Mit der Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie wird ein Beitrag zur Abkehr von fossilen Brennstoffen geleistet.

Durch die Verkehrsfrequenz auf der Freudentaler Straße, welche direkt nördlich entlang des Plangebietes verläuft, ergibt sich die Emission von Luftschadstoffen. Allerdings ist der Schadstoffausstoß von Fahrzeugen in den letzten Jahrzehnten erheblich zurückgegangen. Mit zunehmender Elektromobilität wird sich dies noch verstärken.

### Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in einer baulich geprägten Umgebung und grenzt nur im Süden teilweise an den Landschaftsraum an. Die derzeitige heterogene Bebauung bildet keinen harmonischen Ortsrand aus. Mit der Umsetzung der Planung wird das Orts- wie auch das Straßenbild nicht negativ beeinflusst. Die geplanten Gebäudekubaturen bewegen sich im ortsüblichen Rahmen. Der historische Ortskern ist durch seine exponierte Lage weiterhin problemlos wahrnehmbar und wird auch in seiner Fernwirkung nicht beeinträchtigt.

### Schutzgut Fläche

Die Entwicklung des Stadtteils vollzog sich in den letzten Jahrzehnten vornehmlich durch die Ausweisung neuer Baugebiete an den Ortsrändern. Diese dienten zu erheblichen Teilen der Schaffung von Bauplätzen für Einfamilienhäuser. Hierdurch wurde die Siedlungsfläche von Hohenhaslach zu Lasten von Freiflächen erweitert. Mit der vorliegenden Planung wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet. Hierbei werden baulich bereits genutzte Flächen einer Nachnutzung zugeführt.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben.

Insgesamt ist durch die Planung nicht von erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt auszugehen. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB

aufgestellt werden. Die sonstigen Voraussetzungen sind gemäß Ziffer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** der Begründung erfüllt.

## **10 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von altengerechten Wohnungen sowie einer Tagespflege in der Ortslage von Hohenhaslach zu schaffen. Zwar sind solche Nutzungen in verschiedenen Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung möglich, jedoch kann die Zielsetzung explizit nur durch Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO gesichert werden. Damit sind die zulässigen Nutzungen begrenzt, hiervon abweichende oder der Zielsetzung nicht entsprechende Nutzungen werden ausgeschlossen.

Zulässig sind im Plangebiet Pflegeeinrichtungen, Anlagen für altengerechtes und betreutes Wohnen sowie Einrichtungen zur medizinischen und therapeutischen Versorgung. Damit werden die geplanten Nutzungen mit altengerechten Wohnungen und Tagespflege zugelassen und zusätzliche Funktionen aus dem Bereich Pflege ermöglicht.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 wird einerseits eine effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen ermöglicht, andererseits ist ein ausreichender Grünflächenanteil, der maßgeblichen Einfluss auf die Wohnqualität hat, gewährleistet.

Die Gebäudekubatur wird weiterhin durch eine maximale Höhe begrenzt. Aufgrund der Hanglage ist dabei eine relative Höhenbegrenzung nicht zielführend. Stattdessen wird auf eine absolute Höhenbegrenzung, bezogen auf NN, zurückgegriffen. Diese beträgt für das Baufenster an der Freudentaler Straße 243,00 m. Somit ergibt sich ab Niveau der Freudentaler Straße eine maximale Höhe von ca. zehn Metern.

Im südlichen Baufenster wird das geplante Gebäude aufgrund der Topografie auf einem Niveau von ca. 227,50 errichtet. Die maximale Gebäudehöhe von 239,00 lässt somit ein Gebäude von bis zu 11,50 m Höhe zu.

In der baulich geprägten Umgebung mit seiner auch in der Höhe heterogenen Bebauung werden diese zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet als verträglich eingestuft. Da solche Gebäude über eine umfangreiche technische Ausstattung verfügen, die teilweise auf den Dachflächen untergebracht werden muss, wird eine Überschreitung der Gebäudehöhen mit solchen Anlagen in begrenztem Umfang zugelassen.

### **10.3 Bauweise**

Die geplanten langgestreckten Gebäuderiegel ermöglichen eine sinnvolle Organisation der Grundrisse. Für das nördliche Baufenster wird dabei eine offene Bauweise festgesetzt, für das südliche Baufenster eine abweichende Bauweise, da hier Gebäudelängen von knapp über 50 m erreicht werden können.

### **10.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Der betriebliche Ablauf einer Anlage für betreutes Wohnen erfordert Nebenanlagen z. B. für technische Geräte, Entsorgung oder Abstellflächen. Sie werden zur Einräumung einer größtmöglichen Flexibilität auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen und können damit dem Bedarf entsprechend angeordnet werden.

### **10.5 Flächen für Garagen und Carports**

Das Bebauungskonzept sieht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf offenen Stellplätzen und in Carports vor. Diese werden an zwei Stellen im Plangebiet gruppiert. Im Bebauungsplan werden entsprechende Baufenster festgesetzt, in denen Garagen oder Carports errichtet werden dürfen. Außerhalb dieser Flächen sind Garagen und Carports nicht zugelassen.

### **10.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß der Empfehlung der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind Gebäudeabbrüche aufgrund des Habitatpotenzials für Brutvögel und Fledermäuse nur in den Wintermonaten zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Weiterhin wird entlang der Sandsteinmauer zu Flurstück 2149 eine Maßnahmenfläche festgesetzt. Diese dient dem Schutz der Mauer als Habitat und der Vorgabe zur Anlage geeigneter Strukturen für Mauereidechsen z. B. mit Totholz, Sandhaufen, etc.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind offene Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen wie z. B. Fugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen o. ä. auszuführen.

### **10.7 Pflanzgebote**

Aus ökologischen wie auch klimatologischen Gründen (Durchgrünung, Lebensraum für Brutvögel, Verschattung) sind im Plangebiet mindestens fünf standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.



## **11 Örtliche Bauvorschriften**

### **11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Aufgrund der einsehbaren Lage am Ortsrand in direkter Angrenzung zum Landschaftsraum werden an die Gestaltung von Gebäuden besondere Anforderungen gestellt. So werden grell leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien nicht zugelassen, da sie zu einer Störung des Landschaftsbildes führen können. Hiervon ausgenommen sind jedoch Glasflächen und Photovoltaik-Anlagen.

Es ist davon auszugehen, dass zur besseren Ausnutzung der Dachräume Gebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Dach ausgeführt werden. Dachschrägen wirken sich insbesondere im Pflegebereich als hinderlich aus. Daher wird die Dachneigung auf max. 15 Grad begrenzt. Zur besseren landschaftlichen Einbindung der Gebäudekörper wie auch aufgrund der Vorteile bei der Rückhaltung von Oberflächenwasser sind Dächer mindestens extensiv zu begrünen. Diese ist zumindest anteilig auch bei der zusätzlichen Anlage von Photovoltaik-Elementen umzusetzen.

### **11.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen können insbesondere in Form von Schriftzügen oder Einfahrtsstelen erforderlich werden. Sie werden jedoch zur Wahrung des Ortsbildes in ihrer Dimension eingeschränkt.

### **11.3 Einfriedungen**

Massive oder übermäßig hohe Einfriedungen wirken sich störend auf das Ortsbild aus und widersprechen dem Konzeptansatz eines „offenen Hauses“. Aus diesem Grund werden Einfriedungen hinsichtlich ihrer Ausführung und Höhe beschränkt. Diese sind als Drahtzäune oder als standortgerechte Hecken zulässig. Dagegen werden immergrüne Nadelgehölze oder fremdländische Gehölze von der Zulässigkeit ausgenommen, da sie ökologisch weitgehend wertlos sind.

### **11.4 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Insbesondere aus ökologischen, jedoch auch aus optischen Gründen sind nicht überbaute Flächen gärtnerisch anzulegen und überwiegend standortgerecht und gebietsheimisch zu bepflanzen. Die Anlage von Kies- bzw. Schottergärten ist gemäß § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg unzulässig.

### **11.5 Abstandsflächen**

Das Bebauungskonzept sieht die Anlage von Carports entlang der Grundstücksgrenzen vor. Die maximale Länge von Grenzbebauungen gemäß § 6 Abs. 1 LBO werden dabei überschritten. Im Bebauungsplan wird daher geregelt, dass eine Überschreitung zulässig ist, sofern auf den betroffenen Nachbargrundstücken eine entsprechende Baulast eingetragen wird.

## 11.6 Zahl der Stellplätze

Gemäß Landesbauordnung (LBO) ist je Wohnung ein Stellplatz bereitzustellen. Erfahrungsgemäß verfügen jedoch nur wenige Bewohner/innen in Anlagen zum altengerechten oder betreuten Wohnen über ein eigenes Fahrzeug, so dass ein Übermaß an Parkplätzen mit entsprechenden Versiegelungen bereitgestellt werden müsste. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO die Stellplatzverpflichtung auf mindestens 0,3 Stellplätze je Wohnung reduziert.

## 11.7 Umgang mit Niederschlagswasser

Für das Vorhaben liegt noch keine detaillierte Entwässerungskonzeption vor. Gemäß Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes ist jedoch die Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Oberflächenwasser über eine Regenwasserkanalisation zu bevorzugen. Eine Überlastung von Kanälen oder Fließgewässern ist durch Schaffung von ausreichend dimensionierten Retentionsvolumen ggf. zu verhindern.

## 12 Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet	0,44 ha	100,0 %
Baufläche	0,32 ha	72,7 %
Verkehrsfläche	0,12 ha	27,3 %