Begründung

Bebauungsplan „Gossenzuger Tal, 1. Änderung und Erweiterung“ und

Örtlichen Bauvorschriften „Gossenzuger Tal, 1. Änderung und Erweiterung“

Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Zwiefalten, Landkreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren

4. Überörtliche Planungen
4.1 Landesentwicklungsplan
4.2 Regionalplan Neckar-Alb

5. Örtliche Planungen
5.1 Flächennutzungsplan
5.2 Bestehende Bebauungspläne

6. Angaben zum Plangebiet
6.1 Räumlicher Geltungsbereich
6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
6.3 Bestandsschutz

7. Umweltverträglichkeit
7.1 Umweltbelange
7.2 Artenschutz
7.3 Überschwemmungsgebiet
7.4 Waldabstand

8. Maßnahmen zur Verwirklichung
8.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung
8.2 Stromversorgung
8.3 Fernmeldetechnische Versorgung
8.4 Bodenordnung
8.5 Denkmalschutz

9. Planungsrechtliche Festsetzungen
9.1 Art der baulichen Nutzung
9.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
9.3 Überbaubare Grundstücksflächen und von der Bebauung freizuhaltende Flächen
9.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
9.5 Grünordnerische Festsetzungen

10. Örtliche Bauvorschriften
10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
10.2 Werbeanlagen
10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

11. Flächenbilanz

Anlage: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Gossenzuger Tal“ in Zwiefalten, Menz Umweltplanung, vom 02.10.2024

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Zwiefalten gehört zum Landkreis Reutlingen. Zur Gemeinde Zwiefalten gehören neben dem Hauptort Zwiefalten die Ortsteile Attenhöfen, Baach, Gauingen, Gossenzugen, Hochberg, Mörsingen, Sonderbuch und Upflamör.
Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt ca. 2.350 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 3/2024).
Das Plangebiet befindet sich im Kernort Zwiefalten.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Zwiefalten verfolgt seit Jahren eine aktive Innenentwicklung. Mit dem Ziel junge Menschen im Ort wohnhaft zu halten, attraktiven und modernen Wohnraum zu schaffen und insbesondere für ältere Menschen barrierefreie Wohnungen zur Verfügung zu stellen, sowie eine wohnortnahe Grundversorgung und Arbeitsplätze sicherzustellen, soll innerhalb des Quartiers nördlich der Sägmühlstraße ein gewisser Gestaltungsspielraum für Neubauvorhaben geschaffen werden.
Langfristiges städtebauliches Ziel für diesen Bereich nördlich des Ortskerns ist eine gemischte Nutzung mit dem Fokus auf das verträgliche Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten in der Kernstadt. Damit kann das urbane Wohnen in zentraler Lage in Verbindung mit der Versorgungsfunktion des Kernorts im Hinblick auf die Herausforderungen des strukturellen Wandels langfristig gesichert werden.

Ziel ist es nachhaltige und flächendeckende Nachverdichtungs- und Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich zu schaffen, der den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsbedürfnisse und den modernen Bauwünschen der Bevölkerung gerecht wird. Vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels wird damit insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich nachgekommen und zugleich die Neuversiegelung im Außenbereich im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden begrenzt. Durch die Inanspruchnahme bereits vorhandener infrastruktureller Einrichtungen und Flächen im innerörtlichen Bereich wird ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung und Verringerung der Inanspruchnahme neuer Ressourcen erbracht. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Bauvorhaben im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Gossenzuger Tal, 1. Änderung und Erweiterung“ aufgestellt. Damit wird die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen. Daher wird er gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
Innerhalb des Plangebiets ist durch den bestehenden Bebauungsplan „Gossenzuger Tal“ (rechtskräftig seit 09.10.1964) bereits eine zulässige Grundfläche von ca. 4.300 m² festgesetzt worden. Die zulässige Grundfläche wird in diesem Teilbereich um ca. 450 m² erhöht. Der Bebauungsplan setzt innerhalb seines Geltungsbereichs eine zusätzliche zulässige Grundfläche von ca. 17.650 m² fest, womit durch den Bebauungsplan insgesamt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von **ca. 18.100 m²** neu festgesetzt wird. Demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m². Die bereits bestehende, vom Bebauungsplan „Gossenzuger Tal“ (rechtskräftig seit 09.10.1964) festgesetzte zulässige Grundfläche wird nicht an den Grenzwert gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB angerechnet.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung

oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss erfolgte in öffentlicher Sitzung am 16.10.2024. Die Veröffentlichung des Entwurfs des nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgten jeweils im Zeitraum vom 28.10.2024 bis 27.11.2024.
Da der Entwurf des Bebauungsplans nach dem Entwurfsbeschluss geändert und ergänzt wurde, fand am 19.03.2025 in öffentlicher Sitzung der erste erneute Entwurfsbeschluss statt. Die erneute Veröffentlichung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. 3 (2) BauGB fand vom 28.03.2025 bis 28.04.2025 statt.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan

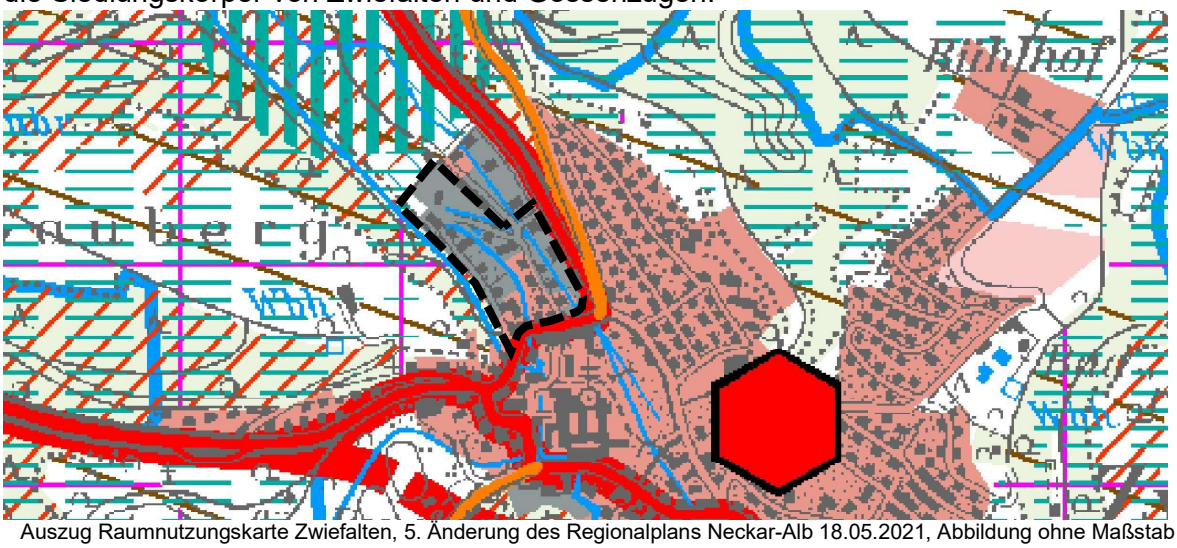
Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Zwiefalten dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

4.2 Regionalplan Neckar-Alb

Der Regionalplan Neckar-Alb weist Zwiefalten als Kleinzentrum aus. Zudem liegt Zwiefalten an der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen (- Riedlingen).

Das Plangebiet selbst ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche dargestellt. Zur offenen Landschaft wird das Plangebiet von einem Vorranggebiet für einen Regionalen Grünzug, einem Vorranggebiet für Bodenerhaltung, einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz, einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und einem Vorranggebiet für die Erholung tangiert. Nordwestlich trennt ein Vorranggebiet für eine Grünzäsur die Siedlungskörper von Zwiefalten und Gossenzugen.



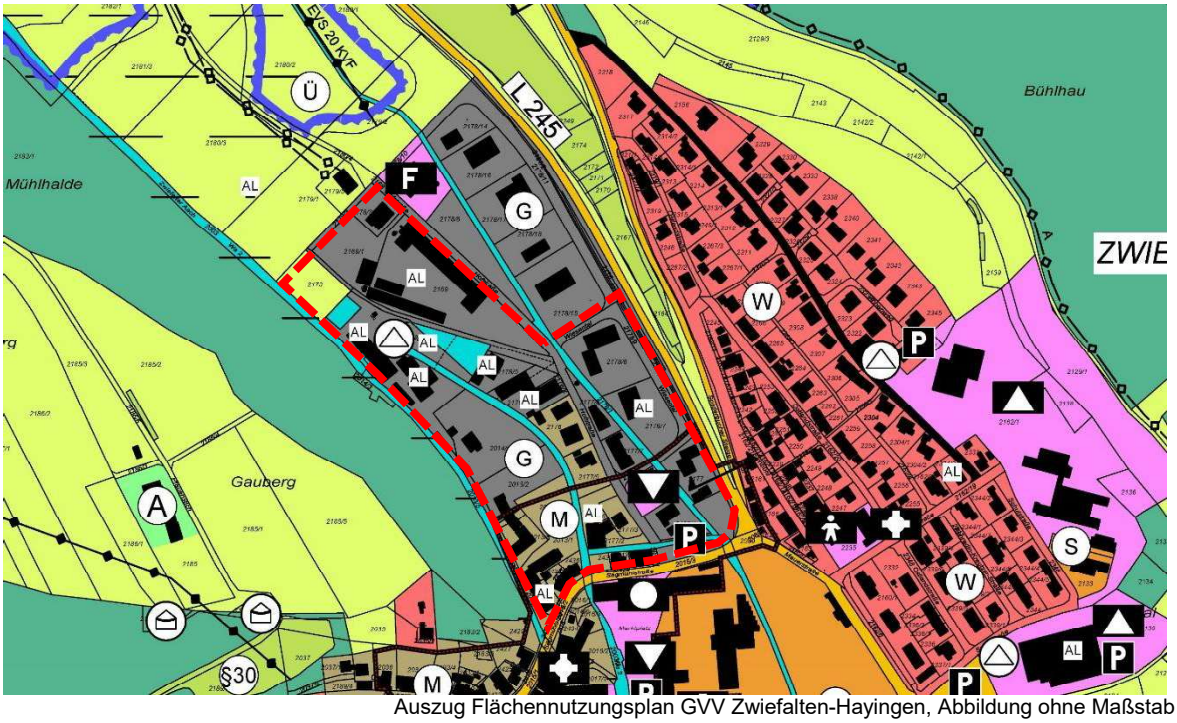
Auszug Raumnutzungskarte Zwiefalten, 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 18.05.2021, Abbildung ohne Maßstab

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Zwiefalten-Hayingen (rechtswirksam seit 26.06.1989 sowie 1. und 2. Fortschreibung rechtswirksam seit 12.04.2018) überwiegend als gewerbliche Baufläche und im südwestlichen Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Im Südosten an der Sägmühlstraße ist eine Fläche für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Darüber hinaus befindet sich im Südosten an der Ecke Wiesentalstraße / Hofstraße eine Fläche für den Gemeinbedarf für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Die Kanäle, Gräben und Fischteiche sind als Wasserflächen dargestellt. Im Nordwesten ist zudem eine kleine untergeordneten Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist nicht gänzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 13a (2) 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug Flächennutzungsplan GVV Zwiefalten-Hayingen, Abbildung ohne Maßstab

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Gossenzuger Tal, 1. Änderung und Erweiterung“ überlagert den Bebauungsplan „Gossenzuger Tal“ (rechtskräftig seit 09.10.1964) vollständig. Die Art der Nutzung ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und zwei Vollgeschosse. In der Regel ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 28° zugelassen.

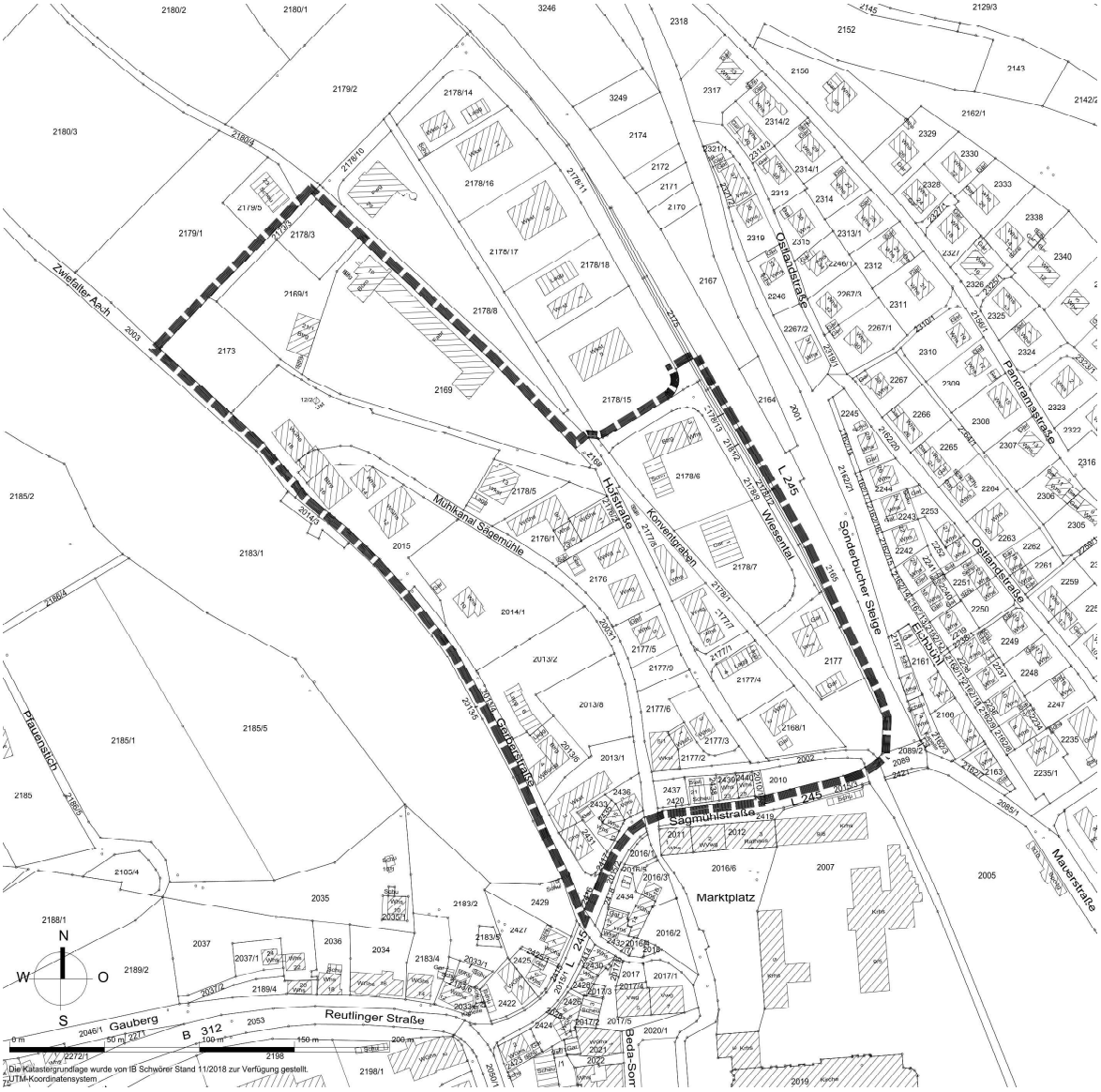
Nordöstlich des Geltungsbereichs schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiesental“ (rechtskräftig seit 23.08.1984) an. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehrgerätehaus und Bauhof) fest. Zulässig sind hier eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,2 und zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m. Zulässige Dachformen sind Flachdächer und Satteldächer, ausnahmsweise auch Sheddächer. Bei Sattel- und Sheddächern sind Dachneigungen von 15° bis 40° erlaubt.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Klosteranlage im Kernort Zwiefalten. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2002 (teilweise), 2003/1 (teilweise), 2010, 2010/1, 2013/1, 2013/2, 2013/4, 2013/6, 2013/8, 2014/1, 2015, 2165 (teilweise), 2168 (teilweise), 2168/1, 2169, 2169/1, 2173, 2176, 2176/1, 2176/2, 2176/3, 2177, 2177/1, 2177/2, 2177/3, 2177/4, 2177/5, 2177/6, 2177/7, 2177/8, 2177/9, 2178/1 (teilweise), 2178/3, 2178/5, 2178/6, 2178/7, 2178/9, 2178/11 (teilweise), 2178/12, 2178/13 (teilweise), 2179/3, 2181/2 (teilweise), 2416, 2417, 2420, 2431, 2433, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439 sowie 2440.
Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 5,86 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Räumlicher Geltungsbereich, Abbildung ohne Maßstab

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um innerörtliche Grundstücke innerhalb des Gossenzuger Tals. Die Topografie des Geländes entlang des Tals ist nahezu eben. Im Osten und Süden wird das Plangebiet von der Landesstraße L245 (Sägmühlstraße) tangiert. Westlich am Plangebiet vorbei fließt die Zwiefalter Aach. Im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an.
Direkt südlich der Sägmühlstraße schließt der Ortskern mit den Gebäuden und Anlagen des Zwiefalter Münsters an. Östlich der Sonderbucher Steige befindet sich ein Wohngebiet. Westlich der Zwiefalter Aach befindet sich ein bewaldeter Hang.

Die Nutzungsstruktur im Plangebiet zeichnet sich durch eine Mischung aus Gewerbebetrieben und reiner Wohnnutzung aus. Im Bereich der Gerberstraße / Sägmühlstraße befinden sich eine Tankstelle und der Bauhof der Gemeinde. Am Ende der Gerberstraße befinden sich die Gebäude und Anlagen der ehemaligen Fischzucht. Das Gebäude Gerberstraße 16 gehört nach dem Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale als Alte Hammerschmiede zum Teil der Sachgesamtheit „Kloster“.
Das gesamte Plangebiet ist durchzogen von Kanälen, die von der Zwiefalter Aach gespeist werden und zur Entstehungszeit des Klosters angelegt wurden. Diese Kanäle und Gräben haben seinerzeit die zahlreichen Mühlen der Klosteranlage betrieben und den besiedelten Bereich regelmäßig vor Hochwasser geschützt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich heute zum Teil brachliegende und untergenutzte Grundstücke, vereinzelt sind auch Leerstände zu finden. Die Bausubstanz ist zudem teilweise in die Jahre gekommen und es besteht Sanierungsbedarf.

6.3 Bestandsschutz

Bestehende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht oder nicht mehr entsprechen, wie Hauptgebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder bauliche Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens, etc. genießen Bestandsschutz.

Bestandsschutz bezeichnet im Baurecht das Recht des Eigentümers, eine bauliche Anlage verbunden mit einer bestimmten Nutzung, die ursprünglich legal war oder zumindest formell durch Erteilung einer Baugenehmigung legalisiert wurde, auch dann weiter erhalten und nutzen zu können, wenn die Anlage mit dieser Form der Nutzung aufgrund einer Änderung der Rechtslage nicht mehr neu errichtet werden dürfte.

Erhaltungsmaßnahmen in Form von Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Reparatur-, Unterhaltungsarbeiten, die zur Erhaltung und für eine zeitgemäßen Nutzung notwendig werden können, sind grundsätzlich erlaubt. Dies schließt auch Modernisierungsmaßnahmen ein, die aufgrund der Anforderungen des modernen Wohnungsbaus und der gewandelten Lebensgewohnheiten notwendig erscheinen. Eine bauliche Maßnahme dient dann der Bestandserhaltung, wenn durch sie die Identität des geschützten Bestands erhalten bleibt, wenn also Standort, Bauvolumen und Zweckrichtung nicht geändert werden.

Gleichfalls endet der baurechtliche Bestandsschutz bei endgültiger Nutzungsaufgabe. Eine nicht nur vorübergehende andersartige Nutzung, d.h. eine Nutzung, die eine andere baurechtliche Qualität aufweist, lässt den Bestandsschutz unmittelbar entfallen.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbelange

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

7.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.
Im Ergebnis kann eine Umnutzung des Gebietes zu Lebensraumverlusten von geschützten Arten führen. Die Rodung der Gehölze, die Umnutzung der Freiflächen und der Abriss bzw. Umbau (Fassade und Dach betreffend) der bestehenden Gebäude kann zum Verlust von Niststätten europäischer Vogelarten, von Fortpflanzung- und Tagesstätten der Zauneidechse und von Quartieren streng geschützter Fledermausarten und damit zu Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG führen. Ein Eingriff in Gewässer bzw. Gräben kann zum Verlust von Fortpflanzung- und Tagesstätten von Amphibien, Fische sowie Weichtiere und damit ebenfalls zu Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG führen.
Je nach Zeitpunkt der Eingriffe drohen ebenfalls Verstöße gegen das Tötungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG. Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens der Fledermäuse und Gebäudebrüter sind Abrissarbeiten und etwaige Fassadenarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar vorzunehmen. Gehölzfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen hängt von den konkreten Artenvorkommen ab. Eine Unterstellung des Vorkommens aller potenziell möglichen Arten innerhalb des gesamten Plangebiets würde dazu führen, dass ein hoher Bedarf an funktionserhaltenden Maßnahmen erforderlich werden würde.
Da das Gebiet überwiegend bebaut ist und nicht absehbar ist, welche konkreten Flächen zur Nachverdichtung herangezogen werden, sind die artenschutzrechtliche Prüfung und das ggf. erforderlich werdende Maßnahmenkonzept jeweils bezogen auf das konkrete Einzelbauvorhaben im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
Als Zulassungsvoraussetzung ist bei der Planung eines Vorhabens die fachliche Beurteilung eines Fachgutachters vor Beginn der Bauarbeiten notwendig, um die betroffenen potenziellen Lebensräume geschützter Arten (insbesondere Vogelarten, Zauneidechse, Fledermausarten, Amphibien, Fische, Weichtiere etc.) festzustellen und den Umfang der notwendigen faunistischen Untersuchungen vorhabenbezogen abschätzen zu können. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezogen auf das Einzelvorhaben zu erstellen und ein ggf. hieraus zu entwickelndes Maßnahmenkonzept umzusetzen.
Dadurch wird gewährleistet, dass die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG bezogen auf jedes Einzelbauvorhaben abschließend geprüft und im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird.

7.3 Überschwemmungsgebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG festgesetzt (HQ100) sowie ein Risikogebiet (HQextrem) außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach § 78b WHG dargestellt. Ein 100-jährliches Hochwasser (HQ100) bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. Ein Extremhochwasser (HQextrem) bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ100 entspricht. Die Hochwasserszenarien beruhen auf statistischen Mittelwerten, sodass z.B. ein 100-jährliches Hochwasser auch mehrmals in hundert Jahren auftreten kann. Aus diesem Grund ist auch das Extremhochwasser nicht als obere Grenze des Hochwasserabflusses anzusehen. Auch dieses Szenario kann jederzeit überschritten werden.
Innerhalb der Überschwemmungs- und Risikogebiete sollen bauliche Anlagen grundsätzlich nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

Die Gemeinde hat sich ausführlich mit dem Hochwasserschutz auf der Ebene des Bebauungsplans beschäftigt und kommt zu dem Ergebnis, dass sie eine Bebauung innerhalb der Überflutungsflächen HQ100 im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand zulassen möchte, unter der Bedingung, dass auf der Ebene des jeweiligen Einzelbauvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die hochwasserangepasste Bauweise des geplanten Vorhabens und die Ausgleichsmaßnahme zum Retentionsausgleich nachgewiesen wird und der verlorengehende Rückhalteraum vor Realisierung der Baumaßnahme ausgeglichen wurde. Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Überflutungsflächen bei HQ100 entsprechend gekennzeichnet.
Dadruch wird gewährleistet, dass die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben bezogen auf jedes Einzelbauvorhaben abschließend beurteilt werden kann.
Da das Gebiet überwiegend bebaut und nicht absehbar ist, welche konkreten Flächen zur Nachverdichtung herangezogen werden, ist diese Vorgehensweise angemessen. Im Gegensatz zu der Ausweisung eines Neubaugebiets sollen hier zur Förderung der Innenentwicklung überbaubare Grundstücksflächen für eine flexible und anlassbezogene Bebauung ausgewiesen werden.

Die entsprechenden wasserwirtschaftlichen Untersuchungen und Nachweise und insbesondere die fachliche Darlegung, dass die Hochwassersituation (Wasserstand, Abfluss, bestehender Hochwasserschutz) durch die Baumaßnahme nicht nachteilig verändert wird, sind im Vorfeld fachlich mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

7.4 Waldabstand

Nach § 4 (3) S. 1 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein.
Da sich innerhalb des Waldabstandes entlang der Gerberstraße bereits Bestandsgebäude befinden, sind im Rahmen der forstlichen Bewirtschaftung bereits entsprechende Maßnahmen zu treffen, um die Gefahrenlage durch umfallende Bäume soweit zu mindern, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann. In Absprache mit den Flächeneigentümern bzw. Förster werden in den angrenzenden Waldbereichen regelmäßige Verkehrssicherungskontrollen durchgeführt.

Die Baugrenze entlang der Gerberstraße wird soweit zurückgenommen, dass diese sich außerhalb des 30 m-Waldabstandes befindet. Dies hat zur Folge, dass sich die bestehenden Gebäude teilweise nicht innerhalb der Baugrenze befinden. Für diese Gebäude gilt Bestandsschutz. Durch die Festsetzung der Baugrenze außerhalb des Waldabstandes ist gewährleistet, dass keine neuen Konfliktlagen durch Neubauten geschaffen werden. Innerhalb des nicht überbaubaren Grundstücksstreifens sind Nebenanlagen ohne Feuerstätten und Aufenthaltsräume sowie bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, grundsätzlich zulässig, sofern sich für diese keine besonderen Gefahren für Leib und Leben der sich dort aufhaltenden Personen ergeben und sofern von diesen keine besonderen Gefahren durch Brände für den Waldbestand ausgehen.
Dem gegenüber bleibt auch mit einer Unterschreitung des nach § 4 LBO geforderten Waldabstandsgebots durch Nebenanlagen auf den privaten Grundstücksflächen die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes gewährleisten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Plangebiet ist an das bestehende örtliche Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser sowie die Schmutzwasserableitung und Entwässerung gewährleistet.
Die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden und unbelasteten Niederschlagswassers von Neubauten hat ortsnah vorzugweise über Versickerungsanlagen zu erfolgen. Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente der Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.

8.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

8.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

8.4 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet überschneidet sich im südlichen Randbereich mit den denkmalgeschützten Kanälen, die zum Klostergarten gehören, jedoch teilweise auch außerhalb der Ummauerung zu finden sind. Eventuelle Maßnahmen an den denkmalgeschützten Kanälen sind denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Da sich das Plangebiet zudem im Umgebungsbereich gemäß § 15/3 DSchG des Klosters befindet, sind zudem bei einzelnen Maßnahmen im Planbereich die Umgebungsschutzbelange des Klosters zu berücksichtigen.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Mischgebiete (MI1, MI2) sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Das langfristige städtebauliche Ziel für diesen Bereich nördlich des Ortskerns ist eine gemischte Nutzung mit dem Fokus auf das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im Kernort. Damit kann der Wohnungsbau in zentraler Lage in Verbindung mit der Versorgungsfunktion des Kernorts im Hinblick auf die Herausforderungen des strukturellen Wandels langfristig gesichert werden.

Der Großteil des Plangebietes weist heute bereits den Nutzungscharakter eines Mischgebietes auf. Entsprechend der Nutzungsstruktur und der Funktion des Gebietes im städtebaulichen Gefüge, sind in den Mischgebieten Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen allgemein zulässig.
Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gebiets, das städtebauliche Erscheinungsbild und auch die Funktion des Gebietes ansonsten gefährdet werden. Ein „Trading-down-Effekt“ ist zu vermeiden.

Das nordöstlich des Plangebiets angrenzende Gebiet des Bebauungsplans „Wiesental“ (rechtskräftig seit 23.08.1984) weist den Nutzungscharakter eines Gewerbegebietes auf. Auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks Nr. 2178/6 sowie auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks Nr. 2169 wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) als angemessener Übergang von Mischgebiet zu Gewerbegebiet festgesetzt.
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets sind diejenigen Nutzungen allgemein zulässig, welche der Nutzungsstruktur und der Funktion des Gebietes im städtebaulichen Gefüge entsprechen und den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet nicht widersprechen. Wegen der Nähe zum Mischgebiet sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Der Störgrad der im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) zulässigen Anlagen und Betriebe ist auf den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO beschränkt. Es sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.
Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.
Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gebiets, das städtebauliche Erscheinungsbild und auch die Funktion des Gebietes ansonsten gefährdet werden. Ein „Trading-down-Effekt“ ist zu vermeiden.

Die vormals im Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Gossenzuger Tal“ (rechtskräftig seit 09.10.1964) genehmigten Nutzungen, die mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) in ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) nun den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr entsprechen würden, genießen Bestandsschutz.

9.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Für das gesamte Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Damit wird gegenüber dem Bebauungsplan „Gossenzuger Tal“ (rechtskräftig seit 09.10.1964) die Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,6 erhöht. Damit ist im Bereich östlich der Hofstraße eine höhere Grundstücksnutzung im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich möglich.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Bereich östlich des Mühlkanals (Teilgebiet MI2) auf zwei festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden baulichen Struktur und den Festsetzungen der bestehenden und angrenzenden Bebauungspläne. Diesbezüglich soll sich hier der Maßstab für Neubauten, unter Einhaltung der zulässigen Dachformen, nicht wesentlich verändern.
Auf den Grundstücken zwischen der Gerberstraße und dem Mühlkanal (Teilgebiet MI1) wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei erhöht. Mit den festgesetzten drei Vollgeschossen wird insgesamt ein höheres Maß zugelassen als die Bestandsgebäude derzeit haben. Damit kann mit einer Neubebauung auf den Grundstücken gegenüber dem Bestand mehr Geschossfläche untergebracht und bei den Bestandsgebäuden eine Aufstockung realisiert werden.
Mit der Festsetzung von drei Vollgeschossen kann bei Ausschöpfung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 rein rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 erreicht werden. Damit wird der in § 17 (1) BauNVO festgelegte Orientierungswert für die Obergrenze von 1,2 für Mischgebiete überschritten. Es ist beabsichtigt innerhalb des Teilgebiete MI1 eine dichtere Bebauung zu realisieren, indem hier höhere Gebäude zugelassen und mehr nutzbarer Raum, bspw. durch die Ausnutzung des Dach- oder Untergeschosses, realisiert werden kann. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben, bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsregeln, auch bei einer höheren Bebauung gewahrt.

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Sie haben den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten. Die Gebäudelänge dieser Hausformen ist auf maximal 50 m begrenzt.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen und von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Mit den Festsetzungen von Baugrenzen wird die überbaubare Fläche begrenzt. Weit gefasste Baugrenzen erlauben den Bauherren eine optimale Nutzung der Grundstücke entsprechend den Vorfindlichkeiten aus Bestandsgebäuden, Gewässerrandstreifen und HQ100-Überflutungsflächen. Damit bleibt genügend Spielraum, um zukünftigen Nutzungsansprüchen angemessen Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan setzt eine überbaubare Grundstücksflächen innerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ100 fest. Innerhalb dieser Flächen sind Baumaßnahmen nur zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die hochwasserangepasste Bauweise des geplanten Vorhabens und die Ausgleichsmaßnahme zum Retentionsausgleich nachgewiesen wird und der verlorengehende Rückhalteraum vor Realisierung der Baumaßnahme ausgeglichen wurde (vgl. hierzu Kapitel 7.3 „Überschwemmungsgebiet“).

Westlich der Gerberstraße grenzt auf Flst. 2183/1 Wald an. Dieser bleibt erhalten. Die Baugrenze entlang der Gerberstraße wird soweit zurückgenommen, dass diese sich außerhalb des 30 m-Waldabstandes befindet. Dies hat zur Folge, dass sich die bestehenden Gebäude teilweise nicht innerhalb der Baugrenze befinden. Für diese Gebäude gilt Bestandsschutz. Durch die Festsetzung der Baugrenze außerhalb des Waldabstandes ist gewährleistet,

dass keine neuen Konfliktlagen durch Neubauten geschaffen werden. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes ist zu gewährleisten.
Da sich innerhalb des Waldabstandes entlang der Gerberstraße bereits Bestandsgebäude befinden, sind im Rahmen der forstlichen Bewirtschaftung bereits entsprechende Maßnahmen zu treffen, um die Gefahrenlage durch umfallende Bäume soweit zu mindern, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann. In Absprache mit den Flächeneigentümern bzw. dem Förster werden in den angrenzenden Waldbereichen regelmäßige Verkehrssicherungskontrollen durchgeführt.

Das Plangebiet wird von Gewässern II. Ordnung tangiert bzw. durchflossen. Der Gewässerrandstreifen beträgt gemäß § 29 WG im Innenbereich 5,00 m. Dementsprechend ist auf den Grundstücksflächen entlang den Kanälen und Gräben ein 5,00 m breiter Streifen von jeglichen baulichen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, freizuhalten. Dieser nicht bebaubare Grundstücksstreifen orientiert sich an den jeweiligen Grundstücksgrenzen, die größtenteils mit der Böschungsoberkante bzw. Kanalmauer übereinstimmt. Damit wird gewährleistet, dass zukünftig die wasserrechtlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung eingehalten werden können und der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen dienen können. Die Belange der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes sowie Vorgaben zum Gewässerausbau und zur Gewässerbenutzung sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen und ggf. im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Bestehende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Gewässerrandstreifen), nicht entsprechen, genießen Bestandsschutz.

9.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen und Garagen sind auf der Grundstücksfläche vorzusehen. Garagen, überdachte Stellplätze (bspw. Carports) und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aus gestalterischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Verkehr sind mit Garagen und überdachten Stellplätze Abstände zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Dabei ist zu beachten, dass die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen des Gewässerrandstreifens sowie die Flächen des Pflanzgebots 1 (PFG1) darüber hinaus von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist.

9.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur landschaftsgerechten Eingrünung des Ortsrandes ist im Rahmen des Pflanzgebots 1 (PFG1) entlang der Nordwestgrenze der Flst. 2178/3 und 2169/1 eine Baum-Strauch-Hecke fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aus landschaftsgestalterischen Gründen sind innerhalb dieses Pflanzgebots keine baulichen Anlagen und Zufahrten zulässig.

In Sinne der Gewässerökologie und des Natur- und Artenschutzes sind entsprechend der Gewässerbindung (GB1) sämtliche Kanäle und Gräben in ihrer Bedeutung als natürlicher

Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben innerhalb der Gewässerrandstreifen Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen dürfen nur standortgerechte Gehölze verwendet werden.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren, und um zugleich einen Spielraum entsprechend modernen technischen Anforderungen zu eröffnen, sind Festsetzungen zu der äußeren Gestalt der Gebäude getroffen worden. Das Ziel ist es, ein geordnetes Gesamtbild der Siedlung zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum den einzelnen Bauherren zu eröffnen.

Es werden sämtliche Dachformen mit Dachneigungen bis maximal 45° zugelassen. Die festgesetzten Dachneigungen gelten für Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind andere Dachformen bzw. höhere Neigungen zulässig. Bereits bestehende Gebäude mit höheren Dachneigungen haben Bestandsschutz.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie, wie Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen, sind erwünscht. Sie sind als gestalterischen Gründen in der Neigung des Daches auszuführen oder haben aufgeständert auf Flachdächern einen Abstand zur Attika von 0,50 m abzurücken.

Für Fassaden sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig. Stark glänzende und reflektierende Materialien zur Dach- und Fassadengestaltung sind unzulässig.
Aus Gründen des Grundwasserschutzes werden unbeschichtete Metalle zur Dachdeckung und zur Fassadengestaltung ausgeschlossen.

10.2 Werbeanlagen

Da das Plangebiet an einer Ortsdurchfahrt gelegen ist und insbesondere im Bereich der Landesstraße L245 die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs besonders zu berücksichtigen sind, sind Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen worden. Damit kann gestalterisch aufdringliche Werbung vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs gewährleistet werden.
Generell sind Werbeanlagen so einzurichten, dass sie den störungsfreien Ablauf des fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigen sowie die Verkehrsteilnehmer nicht blenden.

10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der Freiflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen getroffen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind vor dem Hintergrund zunehmender sommerlicher Wärmebelastungen aus klimatischen und gestalterischen Gründen unzulässig. Bei der Gestaltung der Freiflächen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Mit den Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen wird eine gewisse gestalterische Qualität eines durchgrünten Gebiets gewährleistet und zugleich den klimatischen, ökologischen und artenschutzrechtlichen Belangen im bebauten Innenbereich angemessen Rechnung getragen.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	5,86	ha	100,0 %
Mischgebiet (MI) *	ca.	3,82	ha	65,2 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ca.	0,33	ha	5,6 %
Verkehrsflächen **	ca.	0,59	ha	10,1 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,26	ha	4,4 %
Private Grünflächen	ca.	0,36	ha	6,2 %
Wasserflächen ***	ca.	0,50	ha	8,5 %

* mit Wasser überlagernden Bauflächen
** mit Wasser überlagernden Brücken
*** ohne überlagerte Wasserflächen

Wasserflächen gesamt	ca.	0,54	ha	100,0 %
davon überlagerte Wasserflächen	ca.	0,04	ha	6,9 %

Reutlingen, den 28.05.2025

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Zwiefalten, den 28.05.2025

Alexandra Hepp
Bürgermeisterin