

Begründung zum Bebauungsplan „1. Änderung Weihergärten“

Gemarkung/ Flur Reutlingen

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planungskonzeption
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Umweltbelange (Kurzfassung)
7. Planverwirklichung
8. Gutachten

1. Anlass und Zweck der Planung

Der Gemeinderat hat am 21.03.2024 auf Grundlage der GR-Drs. Nr. 24/034/01 die Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung Weihergärten“ beschlossen. Ziel ist es, die St.-Wolfgang-Schule bauplanungsrechtlich zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten für eine Ganztagesbetreuung sowie gegebenenfalls für eine Zweifeldsporthalle oder andere schulische Einrichtungen bereitzuhalten.

Die St.-Wolfgang-Schule in Reutlingen benötigt zeitnah Räumlichkeiten für die Ganztagesbetreuung. Ab dem Schuljahr 2026/27 gilt der Rechtsanspruch auf Ganztagesbetreuung für Kinder ab der Klassenstufe 1. Im Rahmen dieser Weiterentwicklung wird auch die Umnutzung der bestehenden Sporthalle sowie der Neubau einer weiteren Sporthalle geprüft.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Weihergärten“ weist die Flächen der St.-Wolfgang-Schule bislang als Grünflächen aus. Die Errichtung der Schule und aller Anbauten erfolgte über Befreiungen. Um die zukünftige Weiterentwicklung zu sichern und den Neubau der Ganztagesbetreuung zeitnah umsetzen zu können, soll ein Bebauungsplan im Rahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die St.-Wolfgang-Schule befindet sich auf den Flurstücken 2288 und 2286, die durch einen unterirdischen Durchgang unter einer Verbindungsstraße (Flst. Nr. 2287) miteinander verbunden sind. Die sechs bestehenden Wohnhäuser (Flst. Nr. 2288/1, 2295, 2296, 2297, 2298 und 2299) südlich des Schulgebäudes stehen in direktem städtebaulichen Zusammenhang mit der Schule und sollen daher ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens werden.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Reutlinger Südstadt und wird im Nordwesten durch die Werastraße, im Südwesten durch die Vochezenholzstraße, im Süden durch den Roßnagelweg und im Osten durch die Stämmesäckerstraße begrenzt. Es befindet sich in Hanglage mit einem Höhenunterschied von etwa 11 Metern von Norden nach Süden. Die Umgebungsbebauung besteht im Süden aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften mit bis zu zwei Geschossen, während im Norden Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen vorzufinden sind. Das Plangebiet umfasst mit einer Fläche von ca. 1,6 ha die Flurstücke 2286, 2287, 2288, 2288/1, 2295, 2296, 2297, 2298 und 2299.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit von der St.-Wolfgang-Schule als Katholische Freie Schule mit Ganztagsbereich und Außenanlagen genutzt. Sie beinhalten eine Grundschule, Werkrealschule sowie Realschule. Im südlichen Bereich entlang des Roßnagelwegs befinden sich freistehende Einfamilienhäuser.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Weihergärten“ von 1964 weist Teile des Plangebiets als WA – Allgemeines Wohngebiet aus, während die Flächen der St.-Wolfgang-Schule selbst als Grünfläche festgesetzt sind. Für den Erweiterungsbau (Flst. 2286) wurde 1987 eine Bebauungsplanänderung unter dem Titel „Erweiterung Freie Katholische Schule“ durchgeführt.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen ist das Plangebiet bereits als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Lediglich das Flst. 2286 ist derzeit als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und soll im Zuge der Berichtigung als Fläche für den Gemeinbedarf umgewidmet werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weihergärten“ entwickelt sich daher nahezu vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

3.3 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erfolgen. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB werden folgende Voraussetzungen erfüllt:

- Bebauungsplan für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung;
- zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m²;
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Natura-2000) vorhanden;
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bestehend.

4. Planungskonzeption

4.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Ordnung und der Entwicklung einer ganzheitlichen nachbarschaftlichen Lösung. Dabei werden die bestehenden städtebaulichen Zusammenhänge beachtet, um eine Integration in umliegende Strukturen zu gewährleisten. Besondere Aufmerksamkeit wird auf die Förderung von Nachverdichtungspotenzialen gelegt, um eine nachhaltige und effiziente Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

4.2 Schulentwicklung und Nutzungskonzept

Die Art der baulichen Nutzung wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungseinrichtung“ festgesetzt. Ziel ist es, den Schulstandort langfristig zu sichern. Durch die bauliche Neugliederung des Flurstücks Nr. 2288 werden keine neuen Nutzungen geschaffen, sondern bestehende Schulnutzungen umverteilt, rückgebaut oder sinnvoll erweitert. Zu den Nutzungen, die im Rahmen der Neustrukturierung angemessenere Flächen

erhalten sollen, gehören ein Gebäude für die Ganztagesbetreuung mit den zugehörigen Freiflächen sowie gegebenenfalls eine neue Sporthalle mit Freiflächen. Sollte die alte Sporthalle aufgegeben werden, können dort Räume für eine Aula, eine Mensa und Fachklassenzimmer entstehen.

Die Neustrukturierung umfasst unterschiedliche Maßnahmen:

- Neubau eines Gebäudes für die Ganztagesbetreuung über dem derzeitigen Lehrerparkplatz am Südostende des Grundstücks, wobei der Parkplatz erhalten bleibt.
- Möglicher Rückbau der bestehenden Einfeld-Sporthalle und Neubau einer Zweifeldsporthalle auf dem jetzigen Sportplatz, mit Nutzung der Dachfläche als Schulhof, oder alternativ Neubau am heutigen Standort unter Erhalt der Sportfreiflächen.

Der Bebauungsplan soll die nötige Flexibilität bieten, damit die Neustrukturierung der Bildungseinrichtungen umgesetzt werden kann.

Eine signifikante Erweiterung der bestehenden Schulgebäude in die Höhe ist nicht vorgesehen und wird von der Schule als pädagogisch nicht sinnvoll erachtet. Durch die neuen Festsetzungen werden die Neubauten die Bestandsgebäude in ihrer Höhe nicht überragen. Die höhere Grundflächenzahl (GRZ) führt zu keinem erheblichen Zuwachs an versiegelten Flächen auf dem Flurstück, da derzeit (teil-) versiegelte Flächen wie der Sportplatz und ein Parkplatz überbaut werden können.

Das bestehende Schulgebäude orientiert sich zur Werastraße, an der sich die Haupterschließung und die Schuleingänge befinden. Die geplanten Neubauten orientieren sich ebenfalls zur Werastraße und setzen die raumbildende Baukante fort. Diese Ausrichtung wird mit der Ganztagesbetreuung entlang der Vochezenholzstraße fortgeführt.

Um eine städtebaulich einheitliche Ordnung im Plangebiet und in der direkten Umgebung zu gewährleisten, werden die bestehenden Einfamilienhäuser im Roßnagelweg (Flst. 2295, 2296, 2297, 2298 und 2299) in die Planung einbezogen. Dadurch soll auch für diese Grundstücke Bauplanungsrecht geschaffen und unter Berücksichtigung des bestehenden Maßes und der Art der baulichen Nutzung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung mit möglichen Erweiterungen des Wohnraums ermöglicht werden.

4.3 Mobilität

Das Plangebiet ist über zwei Bushaltestellen, jeweils etwa 200 m entfernt in der Werastraße, an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) angebunden. Zudem verfügt die St.-Wolfgang-Schule über eine eigene Bucht auf dem Grundstück für den Schulbus.

Die Ermittlung der notwendigen Kfz-Stellplätze erfolgt gemäß Anhang 1 der VwV-Stellplätze. Es wird von 16 notwendigen Stellplätzen ausgegangen, was dem aktuell vorhandenen Angebot an Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück der St.-Wolfgang-Schule entspricht. Dabei ist darauf zu achten, dass die baurechtlich erforderlichen Stellplätze für die Lehrkräfte auch künftig auf dem Grundstück zur Verfügung stehen.

Ein besonderes Augenmerk soll auf Fahrradabstellanlagen für Schülerinnen und Schüler sowie Lehrkräfte gelegt werden, sowohl für klassische Fahrräder als auch für Lastenräder. Aufgrund der innerörtlichen Lage kommt dem Fahrradverkehr hier eine besonders wichtige Rolle zu.

Durch die geplanten Umstrukturierungen ist in naher Zukunft mit einer Erhöhung der Anmeldezahlen für die Ganztagesbetreuung um etwa 20-26 % zu rechnen. Diese Veränderung wird jedoch keine Auswirkungen auf die Verkehrsströme haben, da die Schülerzahl insgesamt gleichbleibt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der städtebaulichen Struktur und des Schulstandorts;
- Zukunftsfähige Weiterentwicklung des Schulstandorts, einschließlich Entwicklungspotentialen für die Ganztagesbetreuung sowie Sportflächen für die Schule und ggf. den Vereinssport;
- Förderung des sozialen Miteinanders im Schulensemble und im Quartier;
- ökologisch nachhaltiges Bauen und Lernen.

4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, zur Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Die stadtplanerische Intention bei der Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets zielt im Wesentlichen auf die Sicherung der bestehenden Gebäudezeile am Roßnagelweg ab. Die genannten Ausnahmen innerhalb des Gebietstyps betreffen die Zulässigkeit solcher Anlagen und Betriebe, die die Wohnruhe nicht beeinträchtigen. Ausgeschlossen werden demnach Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese weder im Gebiet erforderlich noch städtebaulich sinnvoll sind und zu einer Erhöhung von Verkehr und Lärm führen würden.

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungseinrichtung“ wird festgesetzt, um der bereits bestehenden St.-Wolfgang-Schule auf dieser Fläche eine bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen und die angestrebte bauliche Entwicklung der Bildungseinrichtung städtebaulich zu steuern.

Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung je nach Planungsfall über die maximal zulässige Gebäudehöhe, die Anzahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Die GRZ für das Allgemeine Wohngebiet (WA) liegt bei 0,4, was bedeutet, dass 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Für die Flächen des Gemeinbedarfs 1 und 3 (GEM1, GEM3) ist die GRZ auf 0,8. Dieser Wert wurde aufgrund der Größe der bestehenden und geplanten Bauvolumen festgelegt, die für eine Nutzung im Zusammenhang mit einer Bildungseinrichtung angemessen sind. Für die Gemeinbedarfsfläche 2 (GEM2), aufgrund ihrer kleineren Grundstücksfläche, wurde eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die sich aus der Bestandsbebauung und dem vorherigen Baurecht auf dieser Fläche ableitet.

Innerhalb des Plangebiets gilt für das Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4, die sich an den Vorgaben für allgemeine Wohngebiete orientiert. Unter Anwendung der sogenannten Mitrechnungsregel dürfen die Flächen für interne Wegeführungen, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten zu einer Überschreitung der für die Hauptnutzung festgesetzten GRZ führen.

Mit einer GFZ von 0,8 ist die Möglichkeit eines zweiten Vollgeschosses im Rahmen einer potenziellen Nachverdichtung gegeben (zusätzlicher Wohnraum im Dachgeschoss bei Umbauten), gemäß der Landesbauordnung (LBO).

Das Kriterium für die Höhenentwicklung baulicher Anlagen und die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossigkeit ist die Berücksichtigung der benachbarten sowie der Bestandsbebauung. Dadurch wird sichergestellt, dass künftige Neu- oder Ersatzbauten sich in das lokale Ortsbild einfügen. Da es sich um eine Gebäudezeile auf der Nordseite des Roßnagelwegs handelt, sind Verschattungen ausgeschlossen.

Für die Gemeinbedarfsflächen der Bildungseinrichtung wird die maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalnull (ü. NN) festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Bildungseinrichtungen wird die angrenzende Bebauung am Roßnagelweg nicht überschreiten. Zusätzlich zur maximal zulässigen Gebäudehöhe ist für den Neubau im Baufenster GEM3 eine Überschreitung der zulässigen Höhe durch offen gestaltete oder transparente Absturzsicherungen sowie Fangnetze möglich. Aufgrund der Topografie ist eine barrierefreie Zugänglichkeit der Dachfläche über das Niveau des Roßnagelwegs möglich. Diese ermöglicht eine multifunktionale Nutzung der Dachfläche, die als Erweiterung der Schulhofflächen dienen kann.

Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten sowie in der Gemeinbedarfsfläche 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird der notwendige seitliche Grenzabstand definiert und eine der Nutzung angemessene städtebauliche Körnung erreicht.

In den Gemeinbedarfsflächen 1 und 3 wird eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung der Gebäude festgesetzt, um den besonderen baulichen Anforderungen der Zweckbestimmung „Bildungseinrichtung“ gerecht zu werden.

In Kombination mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Topografie entstehen Baustrukturen, die sich trotz ihrer Kubaturen harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt. Diese sichern den Bestand und ermöglichen zugleich eine zukünftige bauliche Entwicklung, die der städtebaulichen Ordnung entspricht. Die beiden Baufenster im westlichen Teilbereich der Gemeinbedarfsflächen 1 und 3 spiegeln die Planung der neuen Gebäude für die Ganztagesbetreuung sowie einer möglichen Sporthalle wider.

Nebenanlagen

Es werden differenzierte Festsetzungen für Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche getroffen. Durch diese differenzierte Regelung können Nebenanlagen, die für die Schullnutzung erforderlich sind, umgesetzt werden, ohne dass sie einen erheblichen Einfluss auf das lokale Ortsbild ausüben. In beiden Fällen müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 2,5 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Zudem sind durch die allgemein gehaltene Festsetzung, Nebenanlagen für die Versorgung der Baugebiete mit bspw. Telekommunikationsdienstleistungen und zur Energieversorgung möglich. Dadurch kann auf notwendige Maßnahmen im Zuge der Änderung von Versorgungsdienstleistungen flexibel reagiert werden.

4.5 Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)

Verkehr und Parkierung

Über den Bebauungsplan wird überwiegend der bauliche Bestand gesichert. Eine neue Nutzung betrifft lediglich das Gebäude für die Ganztagesbetreuung und einen möglichen Neubau einer Zweifeld-Sporthalle auf der Gemeinbedarfsfläche, wodurch bestehende Nutzungen umverteilt werden. Daher wird kein zusätzlicher ruhender Verkehr erwartet.

In der Festsetzung der Parkierungsanlagen wird zwischen überdachten Stellplätzen (Garage und Carport) und offenen Stellplätzen unterschieden. Überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um ein geordnetes Erscheinungsbild in den Gärten, Vorgärten sowie der Schulhofnutzung zu gewährleisten. Offene Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und können somit auch angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen errichtet werden.

Durch die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen bleibt es möglich, die baurechtlich notwendigen Stellplätze flexibel und bedarfsgerecht auf den jeweiligen Grundstücken bereitzustellen.

Verkehrsflächen

Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird die bestehende öffentliche Erschließung (Flst. 2287) planungsrechtlich gesichert. Um das Überqueren der Straße für die Schüler zu minimieren, wurde im Zuge der damaligen Schulerweiterung ein unterirdischer Verbindungsgang angelegt. Dieser verläuft unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und ist dort zulässig.

4.6 Versorgungsflächen

In der Planzeichnung des Bebauungsplans wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Versorgungsanlage Elektrizität“ festgesetzt. Dadurch wird die bestehende Trafostation planungsrechtlich gesichert.

4.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Schäden durch Starkregen

Aus der Starkregengefahrenkartierung der Stadt Reutlingen geht hervor, dass bei Starkregen im Plangebiet eine Gefährdung durch Oberflächenabflüsse aus südlicher Richtung besteht. Wege, Plätze und Geländehöhen im Plangebiet sind so auszubilden, dass das abfließende Oberflächenwasser bei Starkregen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst wird und keine Gefährdung für schützenswerte Nutzungen wie Bauwerke entsteht.

Teile der Oberflächenabflüsse aus der Stämmesäckerstraße müssen daher geordnet durch den Geltungsbereich zur Werastraße abgeleitet werden. Entsprechend dem zum Bebauungsplan erstellten Gutachten zur Beurteilung der Gefährdung bei Starkregenereignissen der Reik Ingenieurgesellschaft mbH vom Februar 2025 (Anlage zum Bebauungsplan) ist eine Freifläche als Abflusskorridor vorzuhalten und von Hindernissen freizuhalten. Da zum jetzigen Zeitpunkt keine baulichen Änderungen im Bereich des festgesetzten Abflusskorridors zu erwarten sind, kann die festgesetzte Fläche nicht abschließend als die am technisch geeignetsten angesehen werden. Daher

ermöglicht die planungsrechtliche Festsetzung, davon abzuweichen. Die Funktionsfähigkeit des Abflusskorridors ist in jedem Fall über eine hydraulische Berechnung nachzuweisen.

Grundsätzlich kann die Entwässerung des Plangebiets über die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation erfolgen. Innerhalb des Plangebiets soll unbelastetes Niederschlagswasser möglichst dezentral bewirtschaftet und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. In die öffentliche Regenwasserkanalisation kann das Niederschlagswasser nur gedrosselt eingeleitet werden.

Aus den genannten Gründen wird für Neubauten ein Drosselwasserabflusswert festgelegt. Um nachzuweisen, dass von Starkregenereignissen keine Gefahr ausgeht, soll ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für Neubauten geführt werden.

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

Zur Minderung von Funktionsverlusten des Bodens sind Stellplatzbereiche mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Im Zuge des Artenschutzes (NatSchG BW) sind Rodungen von Gehölzen lediglich im Zeitraum 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.

Es sind zudem Vermeidungsmaßnahmen zum Kleintierschutz und Insektenfauna notwendig:

- Vermeidung von Falleneffekten für Kleintiere bei Schachtbauwerken
- Vermeidung von Eingriffen in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich

CEF-Maßnahmen

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festgelegt:

- Vögel: Sechs künstliche Nisthilfen als Ersatz für den Verlust von zwei potenziellen Brutmöglichkeiten
- Fledermäuse: Ein künstliches Quartier (Fledermaushöhle) je entfallender Gebäudeseite als Ersatz für den Verlust der potenziellen Tagesquartiere

4.9 Geh- und Leitungsrechte

Die eingetragenen Leitungsrechte (lr) werden zugunsten der Stadt Reutlingen bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers zum Zweck der Verlegung, Auswechslung und Unterhaltung von Leitungen und Kanälen festgesetzt. Zu diesem Zweck sind die Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten, wodurch die Bestandskanäle in ihrer Lage gesichert werden.

Das eingetragene Geh- und Leitungsrecht (gr/lr) wird zugunsten der Stadt Reutlingen bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers zum Zweck der Verlegung, Auswechslung und Unterhaltung von Leitungen festgesetzt. Auch diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Dadurch werden die Bestandskanäle in ihrer Lage gesichert und der Zutritt zur angrenzenden Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Versorgungsanlage Elektrizität“ ermöglicht, um die dort befindlichen Anlagen instand zu halten.

4.10 Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote für Baumpflanzungen dienen der qualitätsvollen und klimagerechten Gestaltung der privaten Freiflächen und sollen eine dauerhafte Begrünung des Plangebietes gewährleisten. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen Gründen (z. B. Leitungen, Zugänge, Zufahrten) notwendig ist.

Im Plangebiet ist für Gebäude mit Flachdach eine Dachbegrünung festgesetzt. Diese Maßnahme erfolgt primär aus ökologischen, klimatischen und entwässerungstechnischen Gründen. Abgesehen von den bautechnischen Vorteilen kann durch die Dachbegrünung Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie

Staub und Schadstoffe gebunden werden. Als Beitrag zum Klimaschutz wirkt sie der zunehmenden Flächenversiegelung entgegen, fördert die Luftkühlung und trägt zu einem angenehmeren Klima bei. Als Mindestanforderung wird eine konstruktiv wenig aufwendige, extensive Dachbegrünung festgesetzt, die keine zusätzlichen statischen Maßnahmen erfordert und pflegearm ist. Ein kombinierter Einsatz von Solartechnik und Dachbegrünung ist ebenfalls sinnvoll.

5. Örtliche Bauvorschriften

Es werden lediglich Vorgaben zur Dachform der Hauptgebäude für die Bildungseinrichtungen gemacht, wodurch die Baumasse sich verträglich in die Umgebungsbebauung einpassen kann.

Das Wohngebiet dient hauptsächlich dem Wohnen, womit eine potentielle gewerbliche Nutzung im Hintergrund verbleibt. Die gestalterischen Vorgaben dienen dazu, dass sich Werbeanlagen der prägenden Nutzung und dem Ortsbild unterordnen.

Für die Fläche für Gemeinbedarf werden notwendige Werbeanlagen wie freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten sowie Werbeanlagen am dem 1.OG mit einer Größe von bis zu 3 m² zugelassen. Dies entspricht dem Werbe-Charakter einer Bildungseinrichtung, um beispielsweise den Schulnamen an die Fassaden anbringen zu können.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbilds sind PV- und Solarthermieanlagen nur auf Dächern und an Fassaden zulässig. Aufgrund der innerörtlichen städtischen Lage, der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale und der Topografie werden großflächige Solaranlagen sowohl aus städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht als sinnvoll erachtet und sind daher nicht zulässig

6. Umweltbelange

6.1 Verfahren

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Konzeption als Angebotsbebauungsplan im sogenannten Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dadurch entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde durch das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, erstellt.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Einschätzung der aktuellen Situation und der Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse und Fledermauskontrolle (Pustal Landschaftsplanung, 18.01.2024) erstellt. Diese ist als Anlage der Begründung beigelegt.

6.3 Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach § 13a BauGB. In diesem Fall gelten Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans als vor der planerischen Entscheidung zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

6.4 Artenschutz

Zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen gelten die gesetzlichen Schonzeiten hinsichtlich erforderlicher Gehölzrodungen. Zur Vermeidung von Vogelschlag hat sich die Arbeitshilfe der SCHWEIZERISCHEN VOGELWARTE SEMPACH (2012) als geeignet erwiesen.

Die erforderlichen CEF-Maßnahmen („continuous ecological functionality“) dienen der dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im direkten räumlichen Zusammenhang zur betroffenen Lebensstätte. Als vorgezogene funktionsichernde Maßnahmen müssen sie artspezifisch ausgestaltet und

bereits zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein. Im Plangebiet zielen sie auf die Aufwertung bestehender Lebensstätten sowie auf die Anlage von Ersatzlebensräumen vor Baubeginn. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch Eingriffe in Natur und Landschaft soll so vermieden werden. Die CEF-Maßnahmen werden erst erforderlich, wenn in die Fortpflanzungs- und Ruhestätten eingegriffen wird. Gemäß artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse und Fledermausquartierkontrolle (Stand 18.01.2024, Pustal Landschaftsökologie und Planung), befinden sich diese an Bestandsgebäuden.

Bezüglich einer insekten- und umweltfreundlichen Beleuchtung, Stichwort Lichtverschmutzung, wird auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2015) und aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) hingewiesen.

Des Weiteren sollen Falleneffekte aufseiten von Kleintieren vermieden werden. Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu verhindern, sind bspw. Schächte mit feinmaschigem Geflecht auszustatten.

6.5 Regenwassermanagement

Es wurde eine Beurteilung der Gefährdung bei Starkregenereignisse (Reik Ingenieurgesellschaft mbH, 07.03.2025) durchgeführt. Diese wertete die Ergebnisse der Starkregengefahrenkarte in Bezug auf den Geltungsbereich aus und benennt Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge und deren Wirkungsweise. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Damit keine nachteiligen Veränderungen bei Starkregenereignissen auf Dritte entstehen, muss ein geordneter Fließweg im Geltungsbereich vorgehalten werden, damit eine möglichst schadlose Durchleitung des Wassers gewährleistet werden kann. Entsprechend dem Lageplan in Anlage 2 der Beurteilung der Gefährdung bei Starkregenereignissen (Reik Ingenieurgesellschaft mbH, 07.03.2025) werden nachfolgende Maßnahmen empfohlen:

- Das Gefälle von Wegen und Plätzen im Planbereich sollte im Allgemeinen weg von den Gebäuden in Richtung der Verkehrsflächen fallen.
- Die Herstellung einer durchgehenden Aufkantung mit einer Höhe von 30 cm südlich des Schulgebäudes 81 bis zum Anschluss an das Schulgebäude wird empfohlen. Im Bestand kann die bestehende Betonaufkantung bei der Garagenzufahrt genutzt bzw. eingebunden werden. Östlich von Gebäude 81 wird empfohlen eine 20 cm hohe Aufkantung herzustellen, so dass auch bei extremen Ereignissen ein ausreichender Schutz besteht. Die Aufkantung im Süden und im Osten müssten zusammenhängend und ohne Lücken hergestellt werden.
- Zur Durchleitung des Oberflächenwassers bei Starkregen wird vorgeschlagen, zwischen Stämmesackerstraße und Werastraße einen Abflusskorridor mit einer Mindestbreite von 3,0 m herzustellen. In diesem Bereich dürfen sich keine Abflusshindernisse wie z.B. Aufkantungen o.ä. befinden (siehe 4.7). Die Lage des Korridors ist nicht abschließend und kann aufgrund baulicher Veränderung im Geltungsbereich entsprechend angepasst werden. Nach Vorliegen einer konkreteren Planung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine hydraulische Berechnung des Abflusskorridors vorzulegen.

7. Planverwirklichung

Bodenordnung

Die Flächen befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Straßenfläche in Privateigentum. Der Bebauungsplan soll vorrangig die städtebauliche Ordnung sicherstellen und zudem der St.-Wolfgang-Schule Entwicklungspotenziale ermöglichen. Die hierzu notwendigen Flächen befinden vollständig im Eigentum des Schulträgers. Daher ist eine grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planung gegeben.

8. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung Weihergärten“ wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse und Fledermauskontrolle, Stand 18.01.2024, Pustal Landschaftsökologie und Planung
- Schalltechnische Untersuchung, Stand 12.12.2024, Heine + Jud
- Beurteilung der Gefährdung bei Starkregenereignissen, Stand 07.03.2025, Reik Ingenieurgesellschaft mbH

gez.

Dvorak