

**Gemeinde Kürnbach**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# „ALTES SCHULHAUS“

**Erneuter Entwurf vom 26.07.2022**

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

## BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Musikakademie des Blasmusikverbands Baden-Württemberg (BVBW) hatte für 2018 eine Verlegung des Standortes von Kürnbach nach Plochingen vorgesehen. Aufgrund von notwendigen Brandschutzmaßnahmen an den Gebäuden musste die Musikakademie jedoch vorzeitig geschlossen werden und wurde 2016 an einen Investor verkauft.

Seit 2016 wurde die ehemalige Musikakademie Kürnbach als Folge der Flüchtlingskrise als Flüchtlingsunterkunft für unbegleitete minderjährige Ausländer genutzt. Diese Nutzung wurde auf maximal 5 Jahre begrenzt.

Die Nutzung der Musikakademie als Flüchtlingsunterkunft ist mittlerweile aufgegeben und das Areal soll nun städtebaulich entwickelt werden.

Da die Gemeinde Kürnbach nur über ein eingeschränktes Angebot an Neubauflächen, gerade im Bereich des Geschosswohnungsbaus, verfügt und gleichzeitig der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen in den letzten Jahren erheblich zugenommen hat, bietet sich das Areal für eine wohnbauliche Entwicklung sowie entlang der Sternenfelder Straße zusätzlich auch für verschiedenen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen an. Der Nutzungsdruck entsteht durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien die in Kürnbach weiter gerne wohnhaft bleiben möchten.

Die zentrale Ortslage sowie die gute Einbindung in den bestehenden Bebauungszusammenhang machen das Areal der ehemaligen Musikakademie für die Ausweisung von Wohnbaufläche sehr attraktiv. Eine Umnutzung soll hier zur Schaffung von neuem attraktiven Wohnraum in der Gemeinde dienen.

In Zusammenarbeit mit dem Investor und der Gemeinde ist ein architektonisch ansprechendes und tragfähiges Konzept erarbeitet worden. Dieses sieht die Umnutzung des alten Schulgebäudes und den Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern vor.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die städtebaulichen Ziele rechtlich bindend festzuschreiben und somit eine geordnete Entwicklung sicherzustellen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kürnbach hat daher am 28.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Altes Schulhaus" aufzustellen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.870 m<sup>2</sup>.

## 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

## **Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB**

### 1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient voranging der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

### 2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Altes Schulhaus“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 3.870 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst, unter der Annahme der größten festgesetzten GRZ von 0,4, 1.544 m<sup>2</sup> und liegt auch unter dieser Annahme unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m<sup>2</sup>). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

### 3. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf vorwiegend normale Wohngebietenutzung beschränkt.

### 4. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

Auf die Anlagen „Bauvorhaben Konversion Musikakademie Kürnbach, Artenschutzrechtliche Vorprüfung“, „Fledermausuntersuchung im Zuge des Bauvorhaben Konversion Musikakademie Kürnbach mit der Ergänzung „Bauvorhaben Konversion Musikakademie Kürnbach, Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und die „Konversion Musikakademie Kürnbach – Habitatpotenzialeinschätzung der Roßkastanie“ wird verwiesen.

#### 5. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

#### 6. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

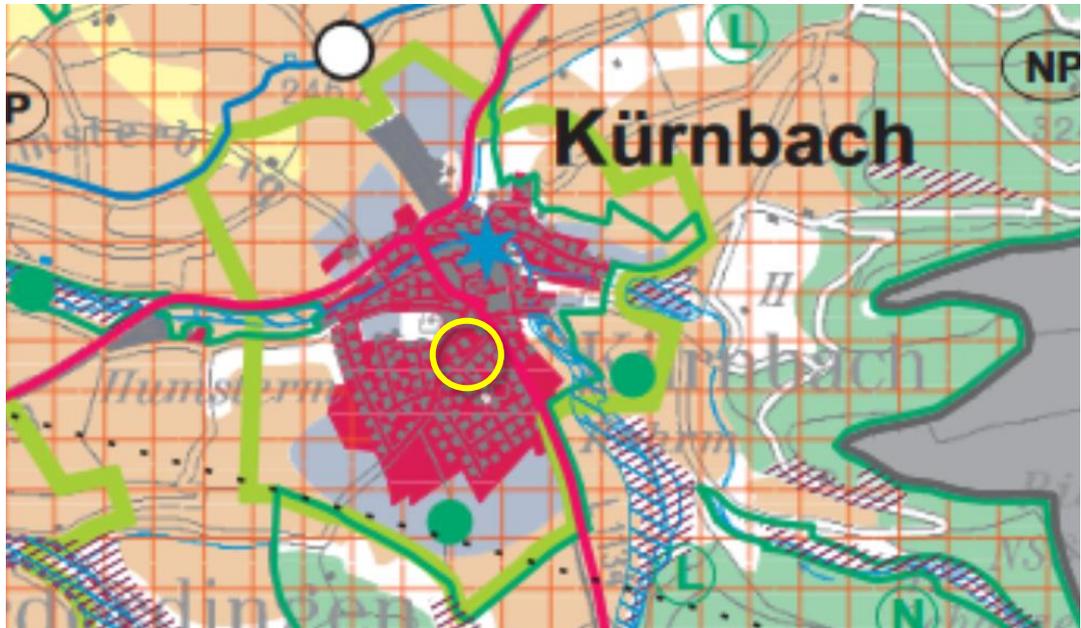
Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1.
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

## 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

### 3.1 Regionalplan

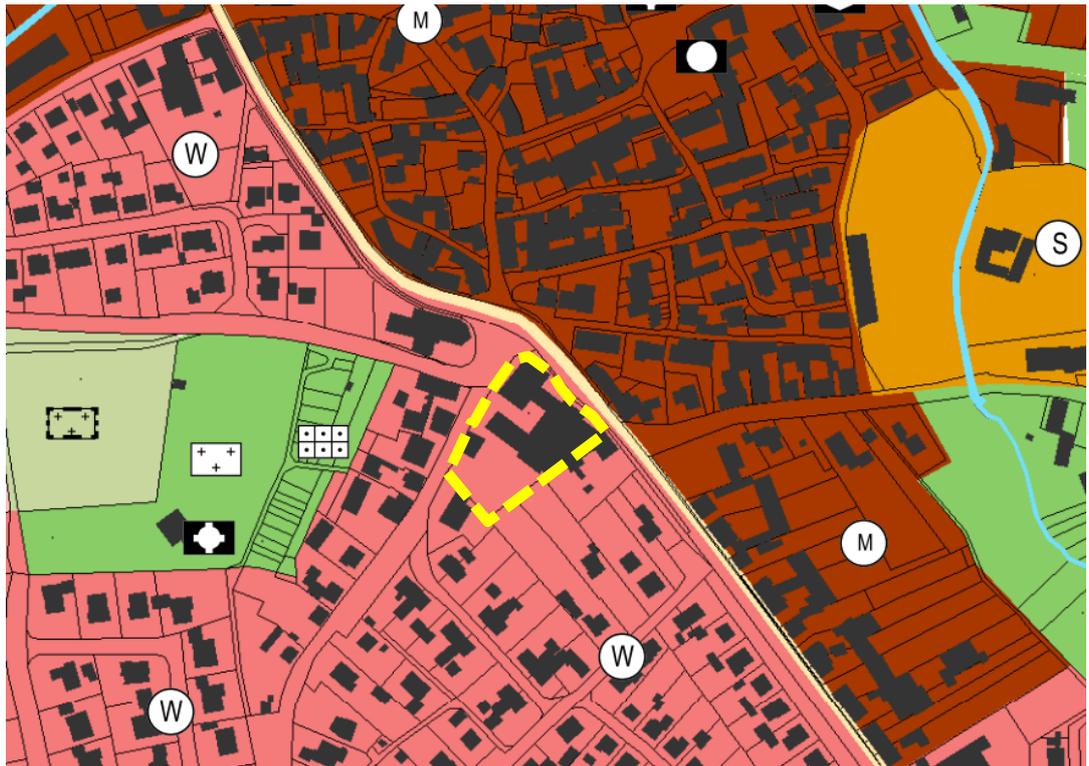


**Abbildung 1:** Auszug aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2003, Standort des Plangebietes in gelb

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2003 (zuletzt geändert durch Satzung seiner 12. Änderung vom 04.12.20019, genehmigt am 19.08.2020), ist die Gemeinde als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ausgewiesen. In der Raumnutzungskarte ist für den Planbereich Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung) Bestand festgelegt. Kürnbach liegt inmitten des Naturparks Stromberg-Heuchelberg, deren Abgrenzung im Regionalplan abgebildet wird.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Kürnbach ist das Planungsgebiet „Altes Schulhaus“ als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Bebauungsplan wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Kürnbach, vom 03.06.1983, Standort des Plangebietes in gelb

### 3.3 Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan besteht für dieses Grundstück bisher nicht.



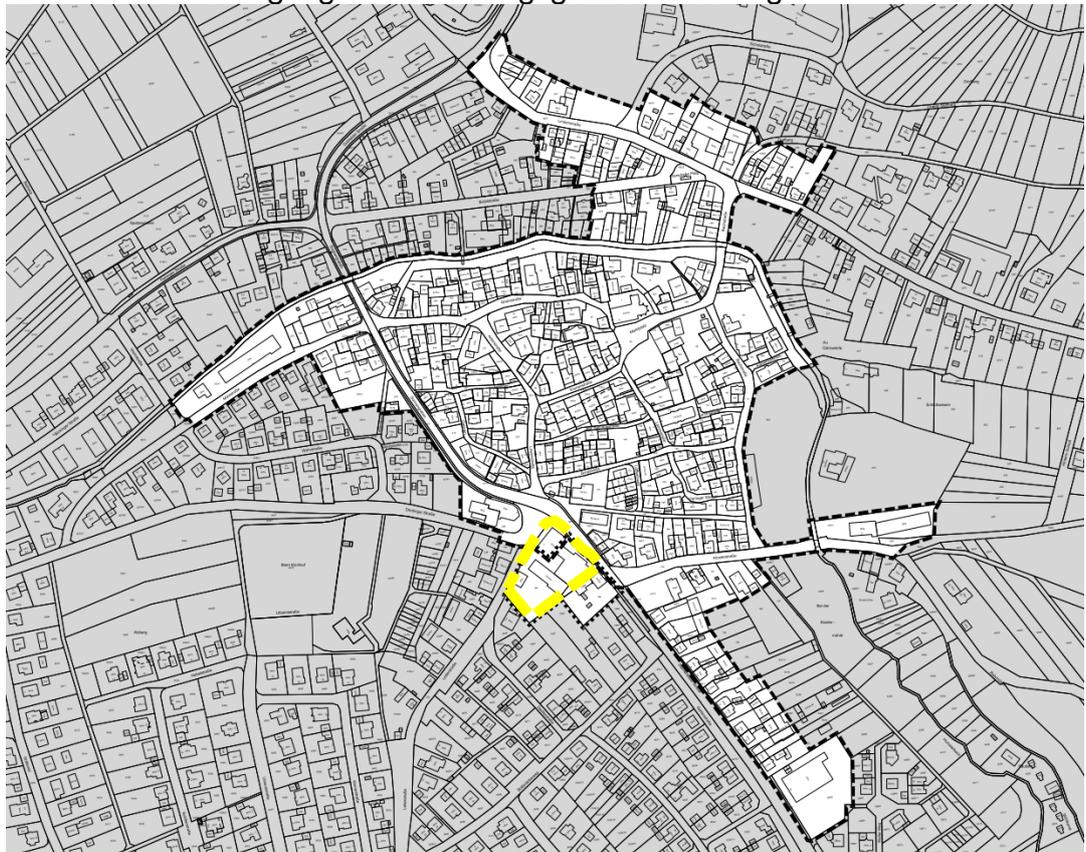
**Abbildung 3:** Auszug aus der kommunalen Grundkarte, Stand 18.09.2020

### 3.4 Denkmalschutz

Bei dem alten Schulhaus (blockhafte Anlage mit kurzen Seitenflügeln, Sandsteinquaderbau, bezeichnet 1872) handelt es sich um ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 DSchG, dieses unterliegt somit den Genehmigungspflichten nach § 8 DSchG.

### 3.5 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebiets „Ortskern“. Ziele des städtebaulichen Erneuerungsgebiet sind die Qualifizierung der historischen Ortsmitte, Stärkung der Wohnfunktion und Schaffung von Wohnraum sowie die Entwicklung von Leerständen, Nutzungsänderungen und Gebäudeabbrüchen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ist erfolgt.



**Abbildung 4:** Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Ortskern“, Stand 21.01.2020, mit Plangebiet in gelb

### 3.6 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG / Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 des LKreiWiG sollen „bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Absatz 4 die Abfallrechtsbehörden und die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit, insbesondere im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, darauf hinwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden [...]“

Um unnötigen Bodenaushub zu vermeiden und den gesetzlichen Vorgaben Rechnung zu tragen, wurden die Bezugshöhen für die Errichtung von Gebäuden so

hoch gesetzt, dass eine möglichst bodenschonende Bebauung umgesetzt werden kann und der Abtransport von Material verringert wird. Auf die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.

## 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Kürnbach liegt im Landkreis Karlsruhe und befindet sich großräumlich gesehen mittig zwischen Stuttgart, Karlsruhe, Heidelberg und Heilbronn. Nordöstlich von Kürnbach verläuft die B293, die über Bretten und Eppingen eine wichtige Verbindung zwischen Karlsruhe und Heilbronn darstellt. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Bretten beträgt ca. 15 km.

Das Plangebiet selbst liegt im südlichen Ortszentrum von Kürnbach und grenzt südwestlich an die L1134 an.

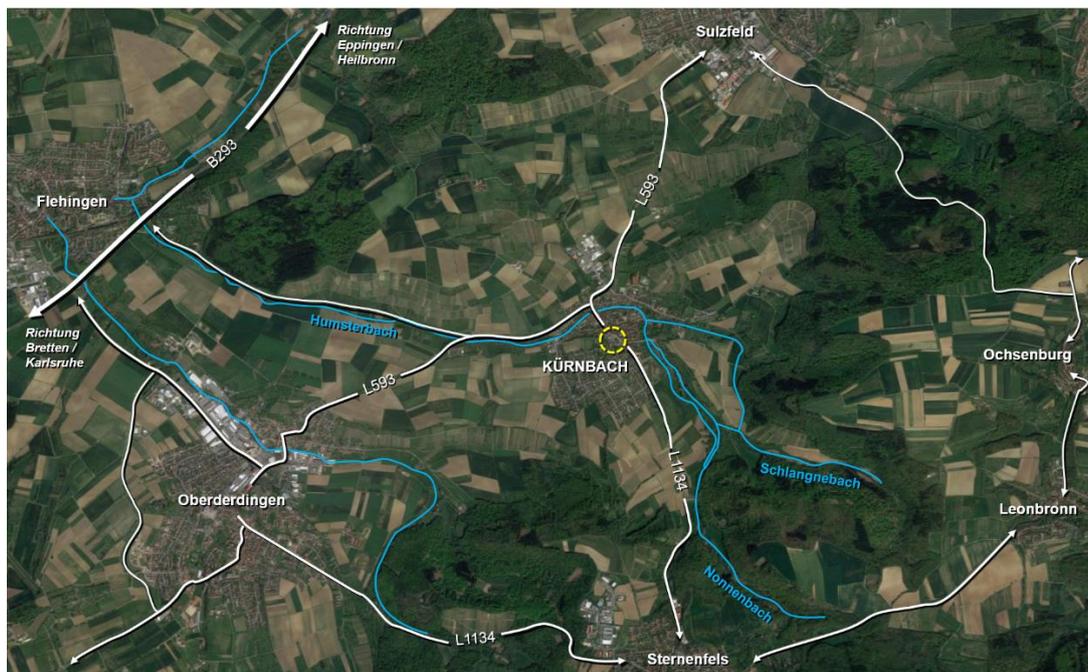


Abbildung 5: Lage Kürnbachs im Siedlungsraum, Quelle: Google Earth, abgerufen am 08.04.2021

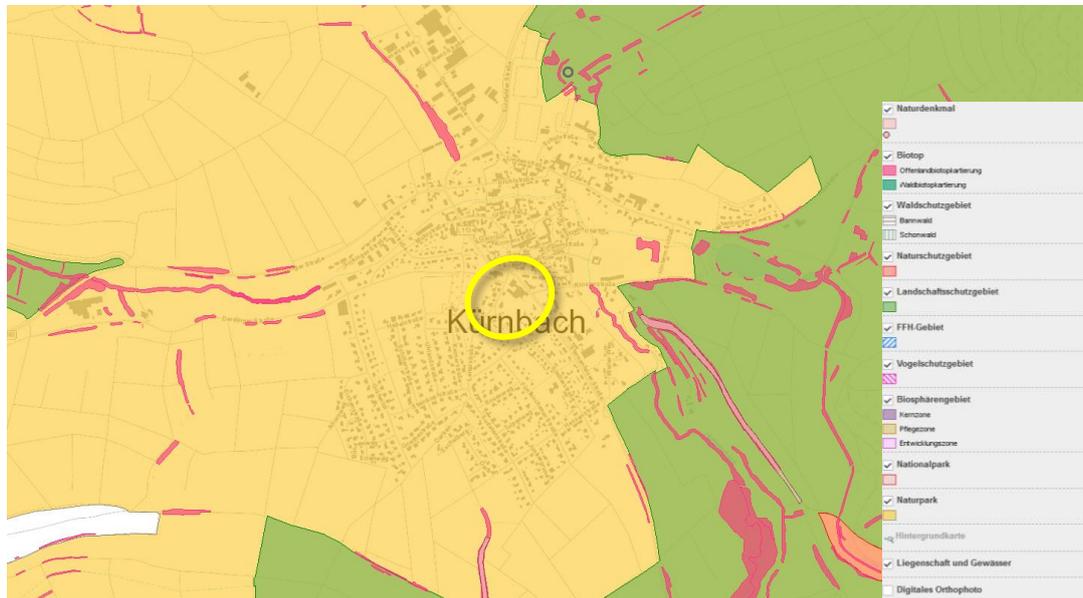
### 4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Naturräumlich liegt die Gemeinde im Kraichgau als Teil der Neckar- und Tauber-Gäuplatten. Der Kraichgau ist die wärmste Gäulandschaft Baden-Württembergs und weist zugleich besonders fruchtbare Böden auf, in der Muschelkalk- und Keupersedimente weithin von Löß überdeckt sind.

Die Gemarkung der Gemeinde Kürnbach befindet sich zudem im Naturpark Stromberg-Heuchelberg und liegt an der Badischen Weinstraße. Der Westen wird durch das typisch bewirtschaftete Hügelland des Kraichgaus geprägt, während im

Osten der Gemeinde ein großes zusammenhängendes Waldgebiet des Naturparks Stromberg-Heuchelberg beginnt.

### 4.3 Schutzgebiete



**Abbildung 6:** Übersicht Biotope und Landschaftsschutzgebiet, Quelle: LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, abgerufen am 08.04.2021, Standort des Plangebietes in gelb

Landschutzgebiete und Biotope befinden sich in ausreichender Entfernung und werden somit durch das Plangebiet nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Stromberg- Heuchelberg. FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete und Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet selbst sowie in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

### 4.4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### 4.5 Hochwasserschutz

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, liegt das Plangebiet außerhalb der dargestellten Überflutungsbereiche.

### 4.6 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten und altlastenverdächtige Flächen bekannt. Grundsätzlich können Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nicht ausgeschlossen werden.

### 4.7 Topographie

Das Gelände hat eine sehr bewegte Topographie. Der Hochpunkt liegt mit ca. 208,0 m ü. NN im Süden. Das Gelände fällt zur Sternenfelder Straße um ca. 7,5 Meter auf ca. 200,5 m ü. NN ab. Das östlich angrenzende Flurstück liegt bei ca. 205,0 m ü. NN und liegt damit ca. 4,0m über dem Plangebiet.

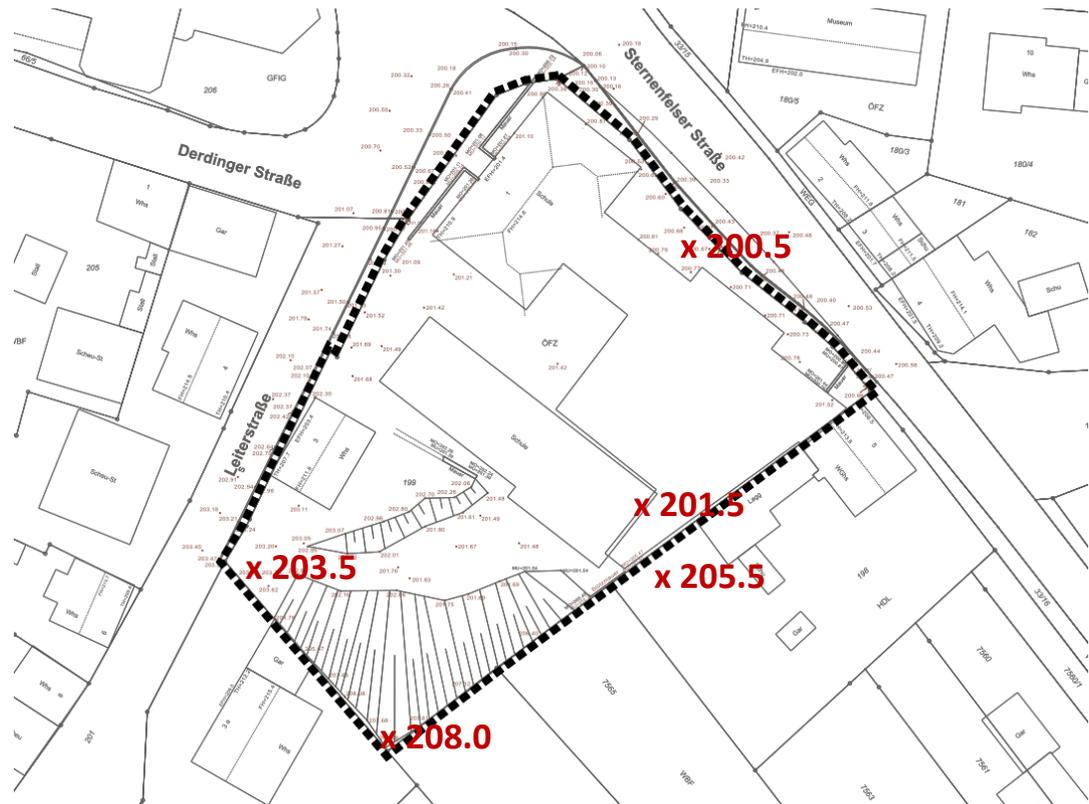
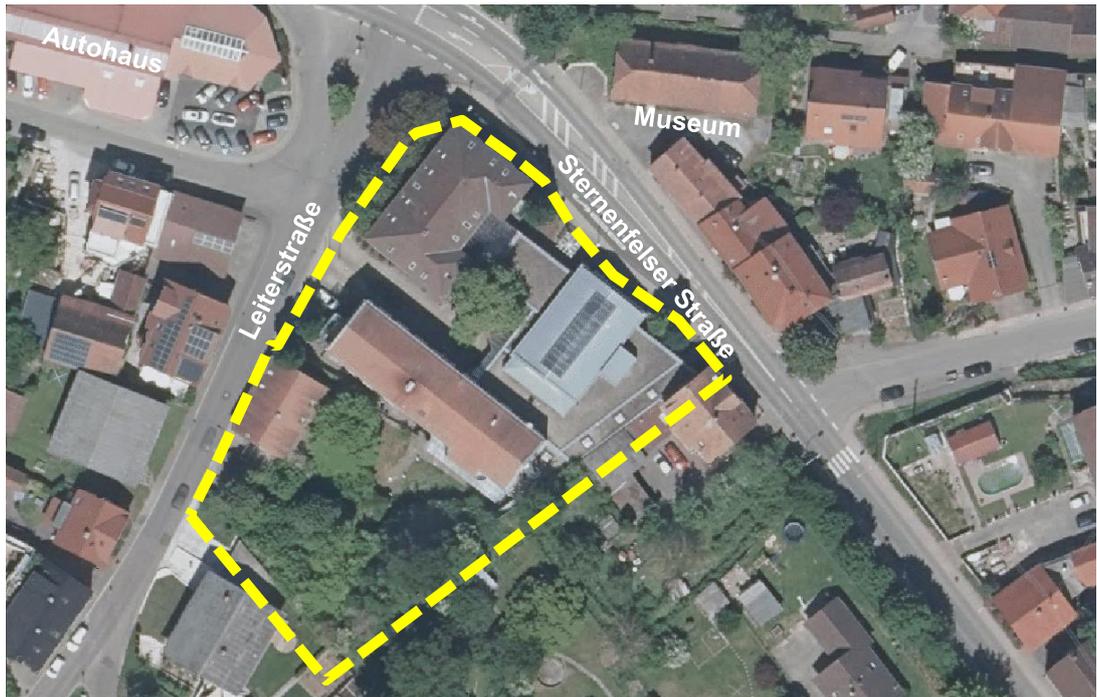


Abbildung 7: Plangebiet mit ca. Höhen über Normalnull

#### 4.8 Bestehende Nutzung

Die Umgebung des Plangebiet ist vorwiegend geprägt durch Wohnbebauung. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Museum und westlich ein Autohaus. Die südöstlichen Plangebietsgrenze wird durch eine Mauer begrenzt. Auf der Fläche selber befinden sich verschiedene Gebäude, zum einen das Gebäude der Musikakademie, das alte Schulhaus sowie ein weiteres Gebäude an der Leiterstraße. Das Gebäude der Musikakademie soll abgerissen werden. Die un bebauten Flächen sind durch Gehölzstrukturen in Form von Bäume, Hecken und Sträucher und Grünflächen geprägt. Im Bereich zwischen dem Altem Schulhaus und der Musikakademie befindet sich eine Kastanie.



**Abbildung 8:** Luftbild mit Plangebiet in gelb, Quelle: Geoportal Raumordnung Baden Württemberg, abgerufen am 08.04.2021

#### 4.9 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgendes Flurstück, das sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 199.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.



**Abbildung 9:** Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Altes Schulhaus“

## 5 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Gemeinsam mit dem Architekten Herr Hansulrich Benz und den Eigentümern wurde ein Bebauungskonzept entwickelt. Ziel ist das denkmalgeschützte Schulhaus und das Gebäude an der Leiterstraße zu erhalten und die übrigen Gebäude abzureißen. Entsprechend der angrenzenden Nutzung soll vorwiegende Wohnbebauung entstehen. Im alten Schulhaus und entlang der Sternenfelder Straße sind auch Nutzungen wie Arztpraxen, Büros oder eine Apotheke vorstellbar.

Dem vorgestellten Bebauungskonzept stimmte der Gemeinderat am 12.06.2019 zu. Dieses dient als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan, mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

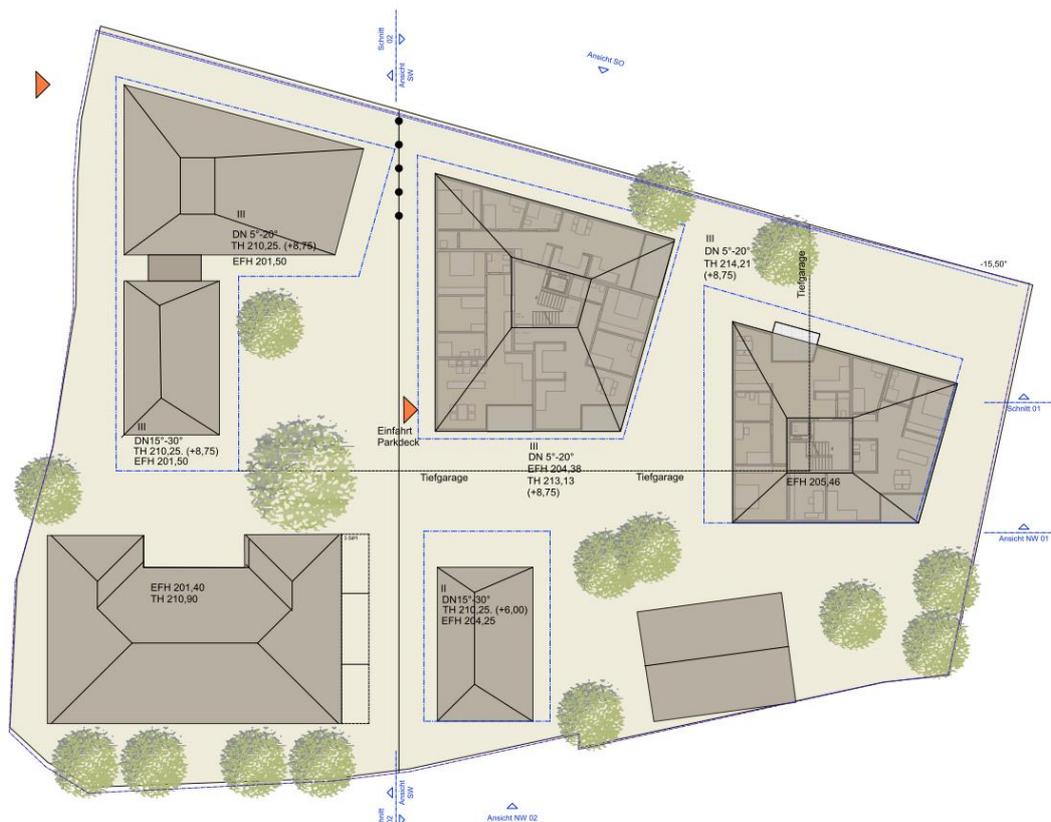


Abbildung 10: Bebauungskonzept, Architekten Herr Hansulrich Benz, 19.02.2021



Abbildung 11: Schnitt Nord-West, Architekten Herr Hansulrich Benz, 19.02.2021



**Abbildung 12: Ansicht Süd-Ost**, Architekten Herr Hansulrich Benz, 19.02.2021



**Abbildung 13: Ansicht Sternenfelser Straße**, Architekten Herr Hansulrich Benz, 19.02.2021



**Abbildung 14: Ansicht Leiterstraße**, Architekten Herr Hansulrich Benz, 19.02.2021

## 5.2 Nutzungskonzept

Das Beherbergungsgebäude der Musikakademie kann nach ausführlicher Prüfung nicht zu bedarfsgerechtem Wohnraum umgenutzt werden. Daher muss dieses Gebäude abgebrochen werden. Auf der Fläche werden vier Wohngebäude mit ca. 25 Wohnungen entstehen. Im Gebäude entlang der Sternenfelser Straße soll eine Nutzungsdurchmischung mit Praxen, Büros, einer Apotheke sowie Wohnungen vorgesehen werden.

Der längliche Baukörper an der Sternenfelser Straße bildet mit dem Schulhaus und dem bestehenden Wohnhaus eine Randbebauung, die die Punkthäuser im Quartiersinneren rahmen und gleichzeitig eine ruhige Außenansicht herstellen, die an die Nachbarbebauung anknüpft.

Durch das Angebot von kleinen und großen Wohneinheiten im Plangebiet wird die Grundlage für ein sozial und demografisch durchmischtes Wohnquartier geschaffen. Alle neugeplanten Häuser erhalten einen Aufzug, um barrierefreien Wohnungen im ganzen Gebiet anbieten zu können. Die Wohnungen erhalten großzügig geschnittene Wohn- und Essbereiche, die sich zu einem Außenbereich mit Garten, Balkon oder Dachloggia orientieren.

Eine Tiefgarage mit zwei Geschossen unterhalb der Neubauten ermöglicht das Parken für 32 PKW- Fahrzeuge sowie einen freien Zugang zu den Wohneinheiten. Zudem werden 14 weitere Stellplätze oberirdisch für Besucher der Wohnanlage und der Praxen angelegt.

Das denkmalgeschützte Schulhaus wird in die neue Bebauung miteingebunden indem sich die Architektur der Neubauten an der Formensprache von diesem orientiert. Die Planung sieht vor im Schulhaus eine Arztpraxis und Räume für Therapeuten oder gewerblicher Nutzung unterzubringen sowie in den oberen Stockwerken Wohnraum zu schaffen. Die Sanierungsplanung erfolgt in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege.

Auch das bestehende Einfamilienhaus wird im Rahmen der Baumaßnahmen saniert.

Durch die Anordnung der neuen Baukörper entsteht für die neuen Bewohner ein Quartiersplatz der zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität beiträgt.

## 6 Erschließung / Technische Infrastruktur

### 6.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist über die bestehende Sternenfelser Straße und die Leiterstraße gewährleistet. Diese führen im weiteren Verlauf über die Flehingerstraße und die Kürnbacher Straße in Richtung Bundesstraße B 293 und über die Löwentorstraße in Richtung Ortskern. Eine innerörtliche, als auch regionale und überregionale Anbindung an das Straßennetz ist somit gewährleistet.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse erfolgen an die öffentliche Kanalisation. Die Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich über die Vernetzung mit dem bestehenden Leitungsnetz gesichert.

## 7 Gutachten / Untersuchungen

Die erarbeiteten Gutachten / Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten / Untersuchungen aufgeführten Nummerierungen, Anlagenverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Untersuchung selbst.)

### 7.1 Artenschutz

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte artenschutzrechtliche Prüfung wird verwiesen: „Bauvorhaben Konversion Musikakademie Kürnbach, Artenschutzrechtliche Vorprüfung“, GÖG Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Dezember 2020.

(S.1)

### **„Zusammenfassung**

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Konversion Musikakademie Kürnbach in der Leiterstraße 1 und 3 in der Gemeinde Kürnbach im Landkreis Karlsruhe, ist ein Abriss bestehender Gebäude der Musikakademie und ein anschließender Neubau von drei Gebäudekomplexen geplant. Im Zuge dessen erfolgte eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das Schulhaus steht unter Denkmalschutz und bleibt bestehen.

Für die Vorprüfung wurde eine Geländebegehung durchgeführt und das Untersuchungsgebiet (B-Plangebiet) gezielt nach geeigneten Habitatstrukturen für relevante Artengruppen abgesucht.

Auf Basis der erfassten Habitatstrukturen und ausgewerteten faunistischen Daten zu europarechtlich geschützten Arten erfolgt eine Abschichtung des prüfrelevanten Artenspektrums.

Um eine gesicherte Verbotsprüfung im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG durchführen zu können, ist eine vertiefende Erfassung von Fledermäusen im Vorhaben- und den angrenzenden Kontaktlebensräumen erforderlich. Dieses Vorgehen ermöglicht verbindliche Aussagen zur Gegenständlichkeit und ggf. erforderlichen Bewältigung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Für die im B-Plangebiet potenziell vorkommenden Vogelarten sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 4.3) mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Dabei sind die Zeiten für die Entnahme von Gehölzen und den Abbruch von Gebäuden unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeit auf Oktober bis Februar zu beschränken.

Eine nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotsrelevante Betroffenheit weiterer Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kann vorhabenbezogen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

## **7.2 Fledermausuntersuchung**

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Fledermausuntersuchung wird verwiesen: „Fledermausuntersuchung im Zuge des Bauvorhaben Konversion Musikakademie Kürnbach“, GÖG Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, 30.04.2021 mit der Ergänzung „Bauvorhaben Konversion Musikakademie Kürnbach, Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung von verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG“, GÖG Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, 05.05.2021.

---

(S.4)

### **„4 Fazit**

Aufgrund der erlangten Erkenntnisse kann die Bedeutung des alten Schulhauses als Winterquartier für Zwergfledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Durch die anhaltend frostig-kalten Temperaturen bei Nacht, gepaart mit milden Tagen kann man das Verlassen des Winterquartieres sowie sich formierender Sommergemeinschaften nicht verlässlich zeitlich voneinander trennen. Für den Winterquartierverdacht spricht, dass die Tiere lediglich während des Ausfluges detektiert werden

konnten und im Laufe der Nächte sowie zur morgendlichen Einflugzeit keine Ruffnahmen entstanden sind. Daher liegt die Vermutung nahe, dass nach dem Verlassen des Quartieres am alten Schulgebäude zu einem anderen Quartier gewechselt wurde.

Unter Berücksichtigung dieser gewonnenen Erkenntnisse kann eine Beeinträchtigung winterschlafender Tiere im unmittelbar angrenzenden Gebäude zum Abrissvorhaben nicht ausgeschlossen werden.

Es wird daher empfohlen unter Einbeziehung der zuständigen Naturschutzbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.“

### 7.3 Habitatpotenzialeinschätzung der Roßkastanie

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Habitatpotenzialeinschätzung wird verwiesen: „Konversion Musikakademie Kürnbach - Habitatpotenzialeinschätzung der Roßkastanie“, GÖG Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, 06.08.2021.

---

(S.4)

#### „4 Fazit

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung ist eine Eignung von drei der Strukturen als Tagesquartier für Fledermäuse oder Nistplatz für Nischen- und Höhlenbrüter anzunehmen. Des Weiteren besteht das Habitatpotenzial für zweigbrütende Vogelarten.

Auf Basis dieser Erkenntnisse ist der Zeitraum der Fällung außerhalb des Aktivitätszeitraumes der Fledermäuse und Vogelbrut auf November bis Februar zu beschränken. Zudem ist für die Strukturen mit Quartiereignung im Vorhinein ein Ausgleich im näheren räumlichen Umfeld zu sorgen. Dieser erfolgt in Form von drei Nisthilfen für Höhlenbrüter sowie zwei künstlichen Höhlenquartieren für Fledermäuse, die an Bäumen in geeigneter Höhe (min. 3 m) und Exposition (bevorzugt Süden/ Südosten) aufzuhängen sind. Da diese Kästen in der Regel nicht selbstreinigend sind, ist der Vorhabenträger für die jährliche Pflege und Reinigung verantwortlich. Diese hat im Spätherbst/Winter zu erfolgen. Bei Beschädigung oder Verlust eines Kastens ist dieser zu reparieren oder ersetzen, um so die langfristige Sicherung des Quartierangebotes zu gewährleisten.“

### 7.4 Geräuschimmissionsprognose zum Lärm einer Tiefgarageneinfahrt

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Geräuschimmissionsprognose wird verwiesen: Geräuschimmissionsprognose zum Lärm einer Tiefgarageneinfahrt zum Bauvorhaben „Konversion Musikakademie Kürnbach“ zu einer Wohnanlage auf dem Gelände der ehemaligen Musikakademie in 75057 Kürnbach“, TÜV Süd Industrie Service GmbH, Dipl.-Ing. m. Eimers, Filderstadt, 07.12.2021.

---

(S.12 ff)

#### „8. Zusammenfassung

„[...] Bei der Untersuchung sind, laut Auftraggeber, die Betriebsgeräusche durch die Nutzung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragenzufahrt, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Abwägung möglicher Lärmbelastungen, für die direkt angrenzenden Nachbarschaft zu ermitteln und zu bewerten.

[...] Durch das Bauvorhaben der Wohnanlage mit geplanter Tiefgarage werden laut Angaben des Auftraggebers 32 Stellplätze in 2 Ebenen einer Tiefgarage geschaffen.

[...] Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel für den Tageszeitraum mit den hier zulässigen Immissionsrichtwerten zeigt, dass der jeweilige Immissionsrichtwert im Tageszeitraum eingehalten bzw. um mindestens 3 dB(A) unterschritten wird.

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel für nachts im Mittel mit den hier zulässigen Immissionsrichtwerten zeigt, dass der jeweilige Immissionsrichtwert im Nachtzeitraum (mittlere Einwirkung über 8 Stunden) eingehalten wird.

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel für die lauteste Stunde der Nacht mit den hier zulässigen Immissionsrichtwerten zeigt, dass der jeweilige Immissionsrichtwert im Nachtzeitraum (lauteste Stunde der Nacht) im Mischgebiet eingehalten wird, aber im allgemeinen Wohngebiet um bis zu 6 dB(A) überschritten wird.

Bei der Abwägung der Bewertung von Stellplatzimmissionen in Wohnbereichen ist (siehe Parkplatzlärmstudie Kapitel 10.2.3) grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und das Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Würden sich die kritischen Aufpunkte IO 2 und IO 8 ebenfalls in einem Mischgebiet befinden, würde die hier rechnerisch ermittelte Überschreitung in der lautesten Nachtstunde nur 1 dB(A) betragen.

Für die Abwägung sollte ebenfalls berücksichtigt werden, dass die Lärmbelastungen in gewisser Hinsicht z.T. als Eigenbelastung zu werten ist und in ihrer Auswirkung dem Lärm auf öffentlichen Straßen (Verkehrslärm) vergleichbar ist.

Für weitere Details siehe auch Kapitel 10.2.3 Parkplätze in Wohnanlagen in der o.g. Parkplatzlärmstudie. Hierzu insbesondere der Verweis auf den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94. Darin wird die Auffassung vertreten, dass Maximalpegel nicht berücksichtigt werden. [...]“

## 8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Altes Schulhaus“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

### **Schutzgut Mensch**

Das bis vor kurzem genutzte Gelände der Musikakademien liegt brach. Der Erholungs- und Freizeitwert der Fläche ist gering.

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung der Flächen kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleibt aufgrund der geplanten Bebauung weiterhin gewährleistet. Das Wohnraumangebot wird durch die Planung ergänzt und trägt so zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei. Ebenfalls sind günstige Auswirkungen auf die Sozialstruktur zu erwarten, ortsansässigen Bewohnern und jungen Familien wird die Möglichkeit gegeben in Kürnbach weiter wohnhaft bleiben zu können.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist gegenüber dem Bestand ein verstärktes Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen zu erwarten. Durch die geplante Zufahrt der Tiefgarage werden im WA die Immissionsrichtwert nachts überschritten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und deshalb keine erheblichen unzumutbaren Störungen hervorrufen.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig mit dem alten Schulhaus, einem Wohnhaus und dem Gebäude der Musikakademien bebaut. Nur im Südosten befinden sich unbebaute Freiflächen. Zur Realisierung der geplanten Baukörper ist der Abbruch der Musikakademie notwendig. In der Folge ergeben sich durch die geplante Bebauung, wenn auch lokal, Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf die ökologische Funktion des Plangebietes.

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Begrünung vorgesehen, diese dienen hierbei als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten und sollen den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimieren. Zu diesen Minimierungsmaßnahmen gehören:

- Die Verpflichtung, bestimmte bestehende Einzelbäume zu erhalten und neue zu pflanzen,
- 40% der privaten Grundstücksflächen zu begrünen,
- private Erschließungswege sowie Stellplätze einen wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen,
- Erdüberdeckung der Dächer von Tiefgaragen,

- Einfriedungen kleintierdurchlässig,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung anzubringen,
- die Rodung von Gehölzstrukturen nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit zuzulassen
- Abbruch der Gebäude nur im Oktober zulässig.

Zudem wurde das Plangebiet unter artenschutzrechtliche Gesichtspunkten untersucht. Auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung mit der Ergänzung, der Fledermausuntersuchung sowie der Habitatpotenzialeinschätzung der Roßkastanie wird verwiesen.

### **Schutzgut Fläche**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,39 ha. Die Fläche ist schon heute zum überwiegenden Teil bebaut. Die unbebauten Flächen sind durch Gehölzstrukturen in Form von Bäume, Hecken und Sträucher und Grünflächen geprägt. Mit Umsetzung der Planungen gehen diese Freiflächen verloren und die Flächen werden teilweise versiegelt. Einige Bäume können jedoch mit der Planung erhalten werden und werden planungsrechtlich gesichert. Es erfolgt somit ein Eingriff in das Schutzgut Fläche.

Mit dieser geplanten Bebauung der Fläche im Ortskern soll eine Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen minimiert, bzw. vermieden werden. Das vorhandene Potential von innerörtlichen Brachflächen soll genutzt und so eine nachhaltige Innenentwicklung für die Zukunft ermöglicht werden. Eine solche positive Innenentwicklung und Nachverdichtung brachliegender Flächen, sowie die Deckung des Bedarfs an Wohnen rechtfertigen die Konzeption und die Aufstellung des Bebauungsplanes.

### **Schutzgut Boden**

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird somit minimiert und verhindert und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem Bestand erhöht. Die Fläche ist momentan überwiegend bebaut, nur der südöstliche Bereich stellt sich als Freiflächen dar. Um eine Versickerung von Oberflächenwasser auch im Gebiet zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan unter den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass der Oberflächenbelag der Erschließungswege und der Stellplätze wasserdurchlässig zu erfolgen hat.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Die Planungen haben nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Luft relativ gering. Die Umgebung ist durch Bebauung mit einem hohen Durchgrünungsgrad geprägt.

Durch die Bebauung der innerörtlichen Fläche ist somit nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Die Auswirkungen auf Klima und Luft können durch die geplante Begrünung und durch die Festsetzung, die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, minimiert werden.

### **Schutzgut Landschaft**

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der bereits bebauten Fläche wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Die Lücken zwischen den Baufenstern und die am städtebaulichen Konzept relativ strikt festgesetzten Baufenstern mit geringem Spielraum wirken einer Massivität und störender Konzentrationen der Gebäude entgegen und spiegeln das geplante Konzept wieder.

Insgesamt ist die lokale Veränderung des Ortsbildes positiv zu sehen, da hiermit der Innenbereich aktiviert und belebt wird. Landschaftlich bleibt das Ortsbild durch den hohen Durchgrünungsanteil erhalten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter - Denkmalschutz**

Bei dem alten Schulhaus handelt es sich um ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 DSchG. Dieses wird erhalten und entsprechend der Denkmalaufgaben saniert und umgenutzt.

### **Wechselwirkungen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der ökologischen Festsetzungen nicht zu erwarten.

### **Schutzgebiete**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

### **Ökologische Festsetzungen**

Da der Bereich gemäß § 13a BauGB überplant wird, ist kein Ausgleich erforderlich. Unabhängig davon werden folgende ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute kommen.

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- Die Verpflichtung, bestimmte bestehende Einzelbäume zu erhalten und neue zu pflanzen,
- 40% der privaten Grundstücksflächen zu begrünen,
- private Erschließungswege sowie Stellplätze einen wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen,
- Einfriedungen kleintierdurchlässig zu gestalten,

- insektenfreundliche Außenbeleuchtung anzubringen,
- die Rodung von Gehölzstrukturen nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit zuzulassen.

## **9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **A1 Art der baulichen Nutzung**

#### **A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet**

Das Baugebiet soll, wie bereits einleitend erwähnt, vorrangig dem Bedarf an Wohnraum zur Verfügung stehen und dient somit als Erweiterung der Wohnnutzung.

Gleichzeitig möchte man sich nicht gegen Einrichtungen der Nahversorgung, Schank- und Speisewirtschaften, und nicht störenden Handwerksbetrieben sperren. Diese Nutzungen ermöglichen eine gewisse Nutzungsmischung, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist.

Die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll die vielfältigen Wohnbedürfnisse decken und ausreichend Spielraum zur Unterbringung dieser Infrastruktureinrichtungen eröffnen, auch wenn vordergründig die Wohnfunktion Planungsziel ist.

Der Fokus im Plangebiet liegt auf der Schaffung von Wohnraum und anderen wohngebietstypischen und wohngebietsverträglichen Nutzungen. Aufgrund der zentralen Lage möchte man jedoch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulassen. Der Bedarf an Fläche z.B. für kleine ortsbezogene Verwaltungen, ist an dieser Stelle vorstellbar.

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Das prioritäre Ziel des städtebaulichen Konzeptes sowie des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung einer qualitätvollen, wohntypologisch gemischten Nutzung. Derart flächenintensive Nutzungen würden diesem Ziel entgegenstehen.

Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundener Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des Wohnumfelds befürchtet. Tankstellen sind entlang von Haupterschließungsstraßen bzw. überörtlichen Straßen, außerhalb des Plangebietes sinnvoll, da sie davon abhängig sind, eine gute und schnelle Anbindung zu haben. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplans.

## A1.2 MU – Urbanes Gebiet

Die Festsetzungen leiten sich aus dem städtebaulichen Ziel ab, im Bereich der Sternfelder Straße eine verträgliche Nachverdichtung und Nutzungsmischung zu realisieren. Im alten Schulhaus und in den geplanten Gebäuden entlang der Sternfelder Straße ist eine Nutzung mit Praxen, Büros, einer Apotheke sowie Wohnungen angestrebt.

Urbane Gebiete dienen gem. § 6a BauGB dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss hierbei – anders als in Mischgebieten – nicht gleichwertig sein. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes rechtfertigt sich dadurch, dass in diesem innerörtlichen Bereich neben der Wohnnutzung auch verschiedene gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen umgesetzt werden sollen.

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen wurden aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

Von Vergnügungsstätten ist ein erhöhtes Störpotential gerade für Wohnnutzung zu erwarten: Lärm durch längere Öffnungszeiten und entsprechenden An- und Abfahrten, aber auch ein durch die Nutzung aufkommender Imageverlust des Gebietes und eine Störung des Ortsbildes. Das prioritäre Ziel des städtebaulichen Konzeptes sowie des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung einer qualitätvollen, wohntypologisch gemischten Nutzung. Eine Nutzung mit derartigen Störpotential würden diesem Ziel entgegenstehen und ist deshalb an dieser Stelle des Stadtgebietes nicht gewünscht.

Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundener Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des Wohnumfelds befürchtet. Tankstellen sind entlang von Haupterschließungsstraßen bzw. überörtlichen Straßen, außerhalb des Plangebietes sinnvoll, da sie davon abhängig sind, eine gute und schnelle Anbindung zu haben. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplans.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderen Wert gelegt.

Zur Umsetzung der Ziele wurden Baugrenzen, maximale Trauf- und Firsthöhen und maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

### A2.1 Grundflächenzahl

Um im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Fläche zu gewährleisten, wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für allgemeine Wohngebiete ermöglicht.

Durch die festgelegte Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einem Wert von 0,8, wird vorrangig das städtebauliche Ziel die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, unterstützt.

## **A2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Anforderungen der verschiedenen Gebäudetypologien und sind je nach Dachform (Walmdach/ Satteldach: First- und Traufhöhe; Mansardflachdach: Trauf- und Gebäudehöhe) differenziert festgesetzt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus max. Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe, in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und -neigungsbereich entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen, aber dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in das Ortsbild einfügt und die gewünschten Dichtewerte erreicht werden können (siehe auch Kapitel „Städtebauliches Konzept“).

### **Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen**

Die Einschränkungen für haustechnisch bedingte Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte, optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

## **A3 Bauweise**

Wie bereits im Kapitel „Städtebauliches Konzept“ erläutert sollen im gesamten Plangebiet Geschossbau in offener Bebauung entstehen. Die Bauweise wurde so gewählt, dass das Vorhaben auf den Grundstücken verwirklicht werden kann.

Um eine zu massiv in Erscheinung tretenden Bebauung zu vermeiden, wurden Einzelbaufenster festgesetzt.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als „Einzelbaufenster“ wird gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten, ausreichende Besonnung der Grundstücke gewahrt wird und die notwendigen Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden freigehalten werden. Die Größe der „Baufenster“ lässt dennoch einen ausreichenden Spielraum bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben zu.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze für Kellerräume und sonstige Nebenräume unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Fahrradräume) soll den Bauherren für die Organisation der Kellerräume in Verbindung mit der geplanten Tiefgarage ausreichend Spielraum bieten. Es ist denkbar, dass Kellerräume nicht direkt

unter dem Gebäude angeordnet werden, sondern unterhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Dies soll durch die Festsetzung möglich sein. Eine oberirdische Vergrößerung der Baugrenzen ist nicht gewollt.

#### **A4.1 Stützmauern und Böschungen**

Aufgrund der Topographie und der gewünschten Bebauung ist diese Festsetzung getroffen. Die Festsetzung dient daher auch der Ausnutzbarkeit bzw. Bebaubarkeit des Grundstücks.

#### **A4.2 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten**

Die mögliche ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze für Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) bis zu 2,00 m und nicht nur bis 1,50 m gem. § 5 Abs. 6 LBO, ist in der städtebaulichen Konzeption begründet. Diese lässt z.B. häufig großzügigen Freibereiche entstehen, innerhalb dessen z. B die Errichtung einer Terrasse / oder das Herausragen eines Balkons oder Vordachs vorstellbar ist, ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze, durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

#### **A5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

Im Plangebiet ist aufgrund der geplanten Mehrfamilienhausbebauung mit einem erhöhten Stellplatzbedarf zu rechnen. Aus gestalterischen Gründen und aufgrund eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden sollen die Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Den Bauherren soll jedoch ermöglicht werden, für z.B. Behinderte, Handwerker, Lieferdienste, Hausmeisterdienste und Besucher zusätzliche oberirdische Stellplätze anzubieten, aufgrund dessen sind Stellplätze im gesamten Plangebiet zulässig. Dadurch soll ein Zuparken des öffentlichen Straßenraums vermieden werden.

#### **A6 Nebenanlagen**

Aus städtebaulichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

#### **A7 Fläche für die Versorgung durch Elektrizität**

Innerhalb des Geltungsbereiches muss zur Versorgung mit Elektrizität eine Trafostation errichtet werden. Um einen Standort dafür zu sichern wurde eine entsprechende Fläche festgesetzt.

## **A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A8.1 Artenschutzmaßnahmen – Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung**

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Direktverlusten (Tötung von Individuen und Zerstörung von Gelegen) während der Bauphase.

### **A8.2 CEF-Maßnahmen**

Die Festsetzung dient dem Ausgleich für Strukturen, die sich als Tagesquartier für Fledermäuse oder Nistplätze für Nischen- und Höhlenbrüter eignen.

### **A8.3 Dachdeckungen**

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

### **A8.4 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

### **A8.5 Tiefgaragenüberdeckung**

Die Festsetzung einer Mindestüberdeckung von Tiefgaragen hat ökologische und städtebauliche Gründe. So wird ausreichend Boden für geeignete Bepflanzungen geschaffen.

### **A8.6 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

## **A9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A9.1 Pflanzbindung**

#### **Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume**

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

### **A9.2 Pflanzzwang**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

#### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Begrünung der privaten Grundstücksflächen**

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

Durch die Festsetzung soll eine vegetationsbedeckte, begrünte Fläche entstehen und die Versiegelung minimiert werden. Im Hinblick auf ihre Lebensraumfunktion wird empfohlen, diese Flächen möglichst naturnah zu gestalten.

Einer Erwärmung von versiegelten Flächen wird durch Baumpflanzungen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen diese Bäume zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel und Insektenarten.

## **A10 Höhenlage**

Das Plangebiet steigt stark nach Süden an und ist im Norden und Westen von bestehenden Straßen umgeben. Die geplante Erschließung ist von der Höhenlage der angrenzenden Straße und von der im Süden und Osten angrenzenden Topografie geprägt. Um den Höhenunterschied im Plangebiet auszugleichen und nutzbarer Frei- und Erschließungsbereiche zu schaffen, sind Aufschüttungen im südlichen Plangebiet notwendig. Die Höhenlage der Gebäude orientiert sich demnach an diesen Anforderungen und nicht an der vorhandenen Topographie. Die Bebauung des Plangebietes führt dazu, dass Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig sind. Durch die Festsetzung der künftigen Geländeoberfläche soll die geplante Höhenentwicklung dargelegt und festgesetzt werden. Diese ist in Abhängigkeit von der Höhenlage der Gebäude zu sehen. Die Höhenlage der Gebäude ist durch die Festsetzung der BZH gesichert. Die Bemessung der Abstandsflächen beziehen sich auf das künftige Gelände. Es ist städtebaulich gewollt, dass

sich die Höhenlage der Grundstücke an die Höhenlage der geplanten Gebäude angleichen, um einen harmonischen Gesamteindruck im Plangebiet zu erzielen. Die Höhenlage ist im Bereich der Baufenster festgesetzt. Es werden keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke gesehen.

# 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

### B1.1 Dachgestaltung

#### **Dachform / -neigung**

Durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung soll eine homogene Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden, die dem Quartier einen besonderen Charakter verleiht. Die Lage des Quartiers sowie das bestehende denkmalgeschützte Schulhaus macht eine Regelung notwendig. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und nachbarlichen Belange.

Die Anforderungen der verschiedenen Gebäudetypologien (Bestandsgebäude, geplante Gebäude) werden bei der Festsetzung der Dachform / -neigung berücksichtigt. Durch die Festsetzung der Dachformen wird ein einheitliches, städtebauliches Erscheinungsbild erzielt.

#### **Dachaufbauten**

Der Ausschluss von Dachaufbauten soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild entsprechend des städtebaulichen Konzeptes beitragen. Zielsetzung ist die Dächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu unterbrechen. Dies führt zu einer einheitlicheren und ruhigeren Dachlandschaft.

#### **Dacheinschnitte**

Der Ausschluss von Dacheinschnitten soll, wie auch der Ausschuss von Dachaufbauten, zu einem harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes beitragen. Zielsetzung ist die Dächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch Dacheinschnitte zu unterbrechen. Dies führt zu einer einheitlicheren und ruhigeren Dachlandschaft.

Um jedoch eine Umnutzung des Dachgeschosses des alten Schulhauses zu ermöglichen, sind in Abstimmung mit der Denkmalbehörde Dacheinschnitte bis zur  $\frac{1}{2}$  der Dachlänge zulässig.

#### **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien**

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

## **B1.2 Fassadengestaltung / Materialien**

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

## **B2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen. Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und das unter Denkmal stehend Schulhaus nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der un bebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

### **B3.1 Gestaltung der un bebauten Fläche**

Die Beschränkung von Schotter- und Steingärten im Plangebiet soll zur Vermeidung von Hitzeinseln und zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas beitragen.

### **B3.2 Einfriedungen**

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Nicht geschlossene Einfriedungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum.

### **B3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Festsetzung lässt auf Grund der bestehenden Topografie mögliche Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen zu.

## **B4 Stellplatzverpflichtung**

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bietet nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplätze. Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätzen je

Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Es ist davon auszugehen, dass für Wohnungen mit weniger als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche nur ein Stellplatz benötigt wird, dies wurde bei der Festsetzung berücksichtigt.

## 11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,39 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohnbaufläche:	ca.	2170 qm
Urbanes Gebiet:	ca.	1690 qm
Versorgungsfläche:	ca.	10 qm

## 12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Das zu überplanende Flurstück befindet sich in Privatbesitz. Damit sind keine bodenordnenden Verfahren notwendig.

Die Erschließung ist über das bestehende Straßennetz und die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.

## 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung der Vorhaben wird in der Gemeinde Jettingen neue Wohnbauflächen für Familien geschaffen sowie die nachhaltige Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gesichert und erweitert.

**Hinweis:** Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Kürnbach, den

.....

Armin Ebhart  
Bürgermeister