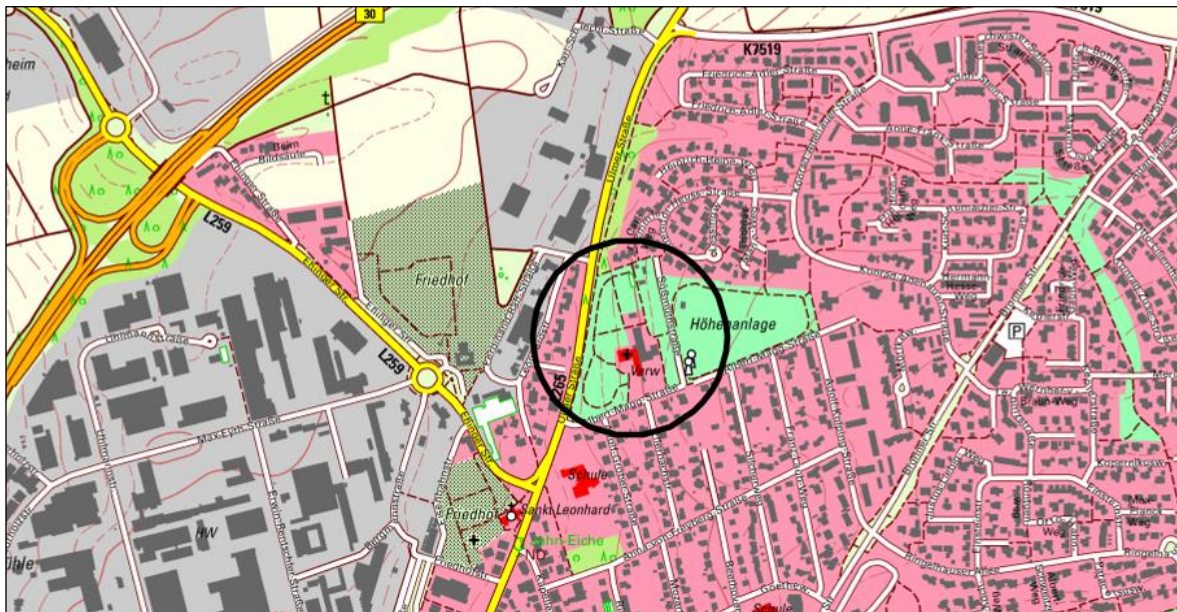


Bebauungsplan „Klostergarten“ in Laupheim



Inhalt

- Satzungen
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung mit
Artenschutzrechtlichem Gutachten

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch **Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)**

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch **Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)**

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch **Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: **§§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)**

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: **zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)**

VERFAHRENSVERMERKE

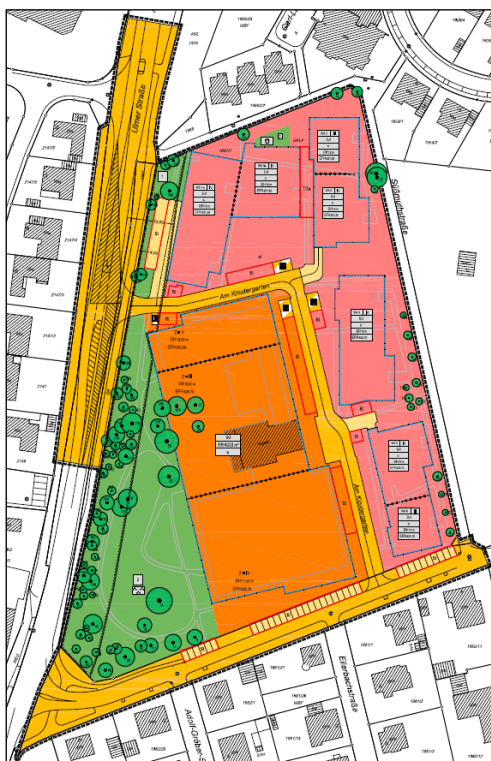
1. Der **Bau- und Umweltausschuss** der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 15.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Klostergarten“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom **04.04.2022** die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Klostergarten“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am **09.04.2022** ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom **17.03.2022** wurde gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom **19.04.2022** bis **20.05.2022** öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **11.04.2022** gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom **17.03.2022** bis zum **20.05.2022** gebeten.
5. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom **.....2023** die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Klostergarten“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am **.....2023** ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom **24.05.2023** wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **.....2023** bis **.....2023** öffentlich ausgelegt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **.....2023** gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom **24.05.2023** bis zum **.....2023** gebeten.
8. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom **.....2023** den Bebauungsplan „Klostergarten“ mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom **.....2023** als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am **.....2023** ortsüblich bekanntgemacht.

Laupheim, den **.....2023**

Bebauungsplan „Klostergarten“ in Laupheim

Textteil

In der Fassung vom 24.05.2023



A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

Gemäß § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Laupheim den Bebauungsplan „Klostergarten“ in öffentlicher Sitzung am20... als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Klostergarten“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom20... .

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Klostergarten“ besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom20... und dem textlichen Teil in der Fassung vom20... jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom20... .

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.

§ 4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBI. S. 137)

§ 5 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Klostergarten“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom20... sowie der Planzeichnung in der Fassung vom20... , dem Gemeinderatsbeschluss vom20... zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den20...

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Klostergarten“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom . .20 in Kraft.

Laupheim, den . .20

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO]

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die unter § 4 (3) **Nr.** 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet „Pflegeheim, Tagespflege und betreutes Wohnen“

[§ 11 BauNVO]

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim, Tagespflege und betreutes Wohnen“ festgesetzt.

Im Sondergebiet sind Gebäude und Anlagen **für folgende Nutzungen** zulässig:

- Dauerpflege
- Kurzzeitpflege
- Tagespflege
- Betreutes Wohnen
- Wohnen mit Serviceleistungen
- Pflegenahes Wohnen
- Wohnungen für behinderte Menschen
- untergeordnete Räume für Zusatzleistungen (z.B. Frisör, Fußpflege, Begegnungscafé)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO]

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) [§ 19 BauNVO]

Die Grundflächenzahl ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2.2 Grundfläche (GR)

Die Grundfläche ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse [§ 20 BauNVO]

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]

Gebäudehöhe (GH)

Bei geneigten Dächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First).

Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe dem Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens und dem oberen Abschluss der Außenwand (Attika).

Die zulässige Gebäudehöhe ist als Höchstmaß gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Sie darf ausnahmsweise mit technisch notwendigen Anlagen um max. 1,50 m überschritten werden.

1.3 Bauweise

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

Die Bauweise ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

1.3.1 offene Bauweise (o) [§ 22 (2) BauNVO]

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt (o).

1.3.2 abweichende (a) [§ 22 (4) BauNVO]

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (a).

Sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf 50,00 m überschreiten (jegliche Richtung).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Zuwegungen zulässig. Anlagen im Abstand von 40 m zur Landesstraße bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

1.5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

[§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO]

Die Flächen für Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa) sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Stellplätze sind ausschließlich in den Flächen für Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Anlagen im Abstand von 40 m zur Landesstraße bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

[§ 9 (1) Nr. 10 BauGB]

Die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.6.1 Erschließungsbereich von Landesstraßen

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten. Bis 40 m bei Bundes- und Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO nicht zugelassen werden.

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Ausnahmsweise können Fahrwege und offene Stellplätze zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von mind. 4 m zum bestehenden Geh- und Radweg entlang der Ulmer Straße einhalten. Der Bereich ist gesondert gekennzeichnet.

1.6.2 Sichtfelder

Im Einmündungsbereich zur L 259 sind Sichtfelder festgesetzt. Die Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Autos und sichtbehindertem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich; sie dürfen wartepflichtige Verkehrsteilnehmende, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.7 Verkehrsflächen

[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt:

1.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind neben den notwendigen verkehrstechnischen Anlagen auch Anlagen für die Gestaltung des Straßenraums und Anlagen, die der Versorgung des Gebiets (z. B. mit Strom) dienen, allgemein zulässig.

1.7.2 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“ festgesetzt.

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“ sind auch Anlagen für die Gestaltung des Straßenraums allgemein zulässig.

1.7.3 Private Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind private Verkehrsflächen festgesetzt.

In den privaten Verkehrsflächen sind neben den notwendigen verkehrstechnischen Anlagen auch Anlagen für die Gestaltung des Straßenraums und Anlagen, die der Versorgung des Gebiets (z. B. mit Strom) dienen, allgemein zulässig.

1.8 Grünflächen

[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Die privaten Grünflächen mit ihren Zweckbestimmungen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.8.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Eingrünung“ (1), „Parkanlage“ (2) sowie „Spielplatz“ (3) festgesetzt.

In den privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Kinderspielplatz“ sind ausschließlich bauliche Anlagen zulässig, die unmittelbar der Zweckbestimmung dienen.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ sind **bauliche Anlagen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO** unzulässig.

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

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

1.9.1 Maßnahmen für den Artenschutz

Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe zu beachten:

Vermeidungsmaßnahme V1: Gehölzrodungen

- Die Fällung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

- Sollten bei der Gehölzrodung Fledermäuse gefunden werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Biberach).
- Vorhandene bzw. betroffene Nistkästen sind in dieser Zeit abzuhängen und an geeigneten Standorten spätestens bis Ende März des Folgejahres wieder anzubringen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Gebäudeabriss

- Der Abriss von Gebäuden muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme M1: Aufhängen künstlicher Nisthilfen (Höhlen- und Halbhöhlenbrüter)

- Für den Hausrotschwanz sind drei Halbhöhlennistkästen im geeigneten Umfeld (an Gebäuden/Bäumen) zu installieren (z.B. Schwegler, Halbhöhle Typ 2H/2HW).
- Für den Gartenbaumläufer sind drei speziell für die Art geeignete Nistkästen im Gehölzbestand oder angrenzend zu installieren (z.B. Nistkasten Gartenbaumläufer über www.vogeltreff24.de).
- Für Kohl- und Blaumeise sind jeweils drei entsprechende Meisennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, 26 mm, 32 mm Lochdurchmesser).
- Für den Star sind sechs Starenkobel im räumlichen Zusammenhang anzubringen (z.B. Schwegler Typ 3S).
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, bzw. mit dem Abriss der Gebäude spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten. Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 10 m voneinander entfernt aufzuhängen).
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst (November/Dezember) fachgerecht gereinigt werden.
- Wespen-/Hornissennester sind erst im Frühjahr des Folgejahres aus den Nisthilfen zu entfernen.

Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme M2: Aufhängen künstlicher Nisthilfen (Fledermäuse)

- Um langfristig der lokalen Population der Zwergfledermäuse ausreichend Quartiermöglichkeiten zu bieten, sind an den Neubauten auf der Ost-, Süd-, und Westseite des Neubaus je zwei Fledermauskästen an oder in der Fassade zu integrieren, was einem Gesamtbedarf von sechs Fledermauskästen entspricht.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort zu achten.

1.9.2 Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm extensiv oder intensiv zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.9.3 Boden

Zur Vermeidung des Verlusts von Oberboden haben ein profilgerechter Abtrag, eine fachgerechte Zwischenlagerung und ein ordnungsmäßiger Wiedereinbau zu erfolgen. Nach Abschluss der Oberbodenarbeiten ist eine Tiefenlockerung vorzunehmen.

1.9.4 Schutz des Grundwassers

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

1.9.5 Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin (warmweiß) zulässig, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil möglichst gering ist. Es sind ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig. Leuchtmittel dürfen nicht aus dem Lampenkörper herausragen.

1.10 Pflanzgebote

[§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB]

Bei Umsetzung der Pflanzgebote ist § 16 (1) Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen. Die vorzunehmenden Pflanzungen stellen u. a. einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der Biodiversität dar und sind deshalb dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die jeweils zugehörigen Pflanzlisten sind im Anhang des Textteils (ab Ziff. 2.1) zu finden.

1.10.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1)

Die privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Pflanzen der Pflanzlisten (siehe Ziff. 2.1) zu begrünen. Ausnahmsweise können von den Pflanzlisten abweichende Arten vorgesehen werden, sofern diese als Stadt- oder Klimabäume besser geeignet sind. Die Ausnahme bedarf der ausdrücklichen Genehmigung der Stadt Laupheim bzw. der Unteren Naturschutzbehörde.

1.11 Pflanzerhaltung

[§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB]

Die im zeichnerischen Teil mit „Pflanzerhaltung“ gekennzeichneten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich oder durch Bäume der Pflanzlisten unter Ziff. 2.1 zu ersetzen. Ausnahmsweise können von den Pflanzlisten abweichende Arten vorgesehen werden, sofern diese als Stadt- oder Klimabäume besser geeignet sind. Die Ausnahme bedarf der ausdrücklichen Genehmigung der Stadt Laupheim bzw. der Unteren Naturschutzbehörde.

Botanischer Name	Deutscher Name	Nr. im Plan
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	41, 138, 147, 157
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	14
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	37, 182, 190, 191, 197
<i>Acer saccharinum</i>	Silber-Ahorn	25
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	167
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	18, 19
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	9, 27, 35, 36, 38, 39, 137, 198
<i>Cedrus atlantica</i> "Glaucua"	Zeder	22
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	16, 23, 34, 154, 164
<i>Fagus sylvatica</i> ssp. <i>purpurea</i>	Blut-Buche	10
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	155, 173, 176, 178, 186, 196
<i>Larix decidua</i>	Europäische Lärche	15, 24, 26, 42, 172, 174, 177, 183, 194, 195
<i>Malus domestica</i>	Apfel	105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 118, 119, 120, 121
<i>Picea abies</i>	Gewöhnliche Fichte	44, 45, 46, 47, 165, 171, 184, 185
<i>Picea breweriana</i>	Mähnen-Fichte	170
<i>Picea pungens</i>	Stech-Fichte	168, 180
<i>Pinus spec.</i>	Kiefer	158
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane	11
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume	48
<i>Pseudotsuga menziesii</i>	Douglasie	156, 163, 166, 169, 175, 181
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	30, 40, 153, 159, 160, 179
<i>Thuja occidentalis</i>	Abendl. Lebensbaum	152
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	146, 161, 162
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	141

1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 9 (3) BauGB]

1.12.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen (GH) ist die Höhe der im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschossrohfußböden (EFH). Die festgesetzten Höhen dürfen **um maximal 0,50 m überschritten werden**.

1.13 Räumlicher Geltungsbereich

[§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

2 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

2.1 Pflanzlisten

2.1.1 Pflanzliste Bäume

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3-4x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Klein- und mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sand-Birk
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

2.1.2 Pflanzliste regionaltypischer hochstämmiger Obstsorten

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten

Äpfel	Birnen	Kirschen
Brettacher	Bayrische Weißbirne	Bodenseeschüttler
Gehrener Rambour	Kirchensaller Mostbirne	Dollenseppler
Kardinal Bea	Palmisch Birne	Ebneter
Öhringer Blutstreifling	Schweizer Wasserbirne	Glemser
Remo		Hedelfinger
Rheinischer Bonapfel		Schwarzer Knorpel
Rewena		Spitze Braune
Schweizer Orangen		Unterländer
Martens Gravensteiner		Rotstieler
Hinzanger		

2.1.3 Saatmischung für öffentliche und private Grünfläche

Saatgut für Verkehrsgrün

- „03 Böschungen, Straßenbegleitgrün“ von Rieger-Hofmann GmbH oder gleichwertig
- „08 Schmetterlings- und Wildbienen-saum“ von Rieger-Hofmann GmbH oder gleichwertig
- „14 Verkehrsinselmischung“ von Rieger-Hofmann GmbH oder gleichwertig

Saatgut für Dachbegrünung

- „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann GmbH oder gleichwertig

2.2 Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche bekannt.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Vor Baubeginn wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

2.3 Geotechnik / Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Illmensee-Schottern und Mindel-Deckenschottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.5 Kabeltrassen

Kabeltrassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen frei zu halten.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabel- und Leitungsauskünfte bei den entsprechenden Trägern einzuholen

2.6 Maßnahmen zur Einbruchhemmung

Um einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung kostengünstig mit einbeziehen zu können, wird auf eine kostenfreie Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen.

2.7 Hinweise der Kreisfeuerwehrstelle

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwVFeuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

2.8 Bauschutzbereich Flugplatz Laupheim

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Laupheim. Bauanträge sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn zwingend vorzulegen.

Das Aufstellen von Kränen oder vergleichbaren Gerätschaften als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb des Bauschutzbereiches des Militärflugplatzes ist rechtzeitig (mind. 4 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde, 1 d, Flughafenstraße 1, 51147 Köln zu beantragen.

Bei Änderung der festgesetzten Bauhöhen, des Bautyps oder des Standortes ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Es ist mit Fluglärm (Tag und Nacht) durch überfliegende zivile und militärische Luftfahrzeuge zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften / Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

2.9 Rückbauverpflichtung von Werbeanlagen

Sollte im Zuge einer Verkehrsschau festgestellt werden, dass Werbeanlagen die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, so sind diese zu entfernen.

2.10 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016. Abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

B SATZUNG NACH LANDESBAUORDNUNG

Gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Laupheim die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Klostergarten“ in öffentlicher Sitzung am . .20 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom . .20 .

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Klostergarten“ bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom . .20 und dem textlichen Teil vom . .20 . Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom . .20 .

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

§ 4 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Klostergarten“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom . .20 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom . .20 , dem Gemeinderatsbeschluss vom . .20 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den . .20

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Klostergarten“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom . .20 in Kraft.

Laupheim, den . .20

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung

[§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

3.1.1 Hauptgebäude

Folgende Dachformen, Dachneigungen und sonstige Anforderungen an die Dächer sind innerhalb des Plangebiets für die Hauptgebäude vorgesehen.

Dachform	Dachneigung	Sonstige Festsetzungen
Flachdach (FD)	0° - 7°	Flachdächer sind bei einer Substratschicht von mindestens 12 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
Satteldach (SD)	8° - 20°	-

3.1.2 Dacheindeckung

Für die Eindeckung der Dächer sind ausschließlich unglasierte, nicht glänzende bzw. nicht spiegelnde Materialien in den Farbräumen rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig.

Bei geneigten Dächern (SD) ist eine Dachbegrünung ebenfalls zulässig.

3.1.3 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Bei geneigten Dächern (SD) dürfen die entsprechenden Anlagen nicht aufgeständert werden, sondern sind parallel zur Dachfläche anzubringen. Sollen Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlagen auf einem Flachdach (FD) vorgesehen werden, dürfen die Anlagen bis zur Höhe des oberen Abschlusses der Attika aufgeständert werden.

3.2 Werbeanlagen

[§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Anlagen der Außenwerbung sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen mit der Einfriedung verbunden oder an der Gebäudewand angebracht sein. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Eine grelle oder fluoreszierende Farbgebung sowie LED-Lauflichtwerbung sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind ebenfalls unzulässig.

Werbeanlagen, die sich im Schutzbereich der Landesstraße (40 m gemessen zum nächstgelegenen befestigten Fahrbahnrand) befinden, können ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden.

3.3 Freiflächen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere, zulässige Verwendung benötigt werden. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzgebote unter Ziff. 1.10 bzw. der Pflanzerhaltung unter Ziff. 1.11 zu bepflanzen oder als Rasenflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Gärten sind nach § 21a NatSchG insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend zu begrünen.

Kies, Schotter oder sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die Pflanzgebote unter Ziff. 1.10 bzw. die Erhaltungsgebote unter Ziff. 1.11 sind hierbei zu berücksichtigen.

3.4 Einfriedungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Einfriedungen (lebend, geschlossen oder offen) sollen nach Möglichkeit kleintiergängig ausgeführt werden. Stacheldraht oder ähnliche Ausführungen, von denen eine Verletzungsgefahr ausgeht, sind nicht zulässig. Es wird darüber hinaus auf die privatrechtlichen Regelungen im Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg hingewiesen.

3.5 Stellplätze

[§ 74 (2) Nr. 2 LBO]

Abweichend von § 37 (1) LBO wird folgende Regelung für die Pflicht zur Erstellung notwendiger Stellplätze getroffen:

Wohneinheiten

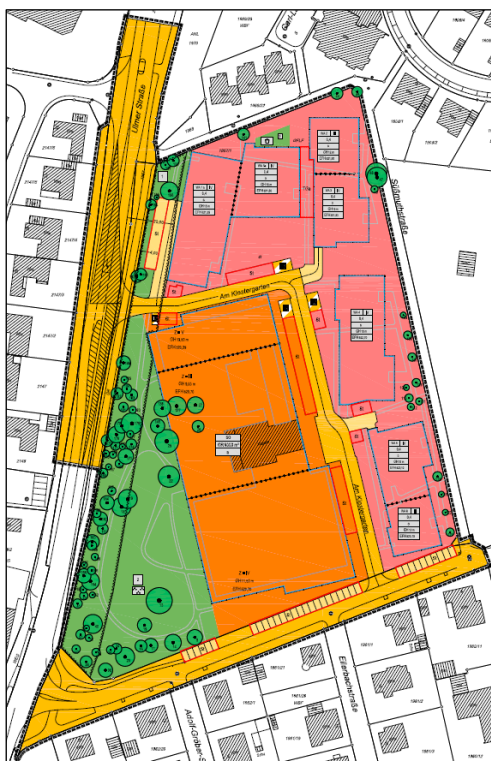
mit weniger als 3 Zimmern	1 Stellplatz pro Wohneinheit
mit 3 oder mehr Zimmern	1,5 Stellplätze pro Wohneinheit

Der Stellplatzschlüssel kann ausnahmsweise für Altenwohnungen bzw. betreutes Wohnen auf bis zu 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit abgesenkt werden.

Bebauungsplan „Klostergarten“ in Laupheim

Begründung

In der Fassung vom 23.05.2023



4 Begründung

4.1 Planungsanlass / Beschreibung des Vorhabens

Für das Areal am bestehenden Dreifaltigkeitskloster in Laupheim, das derzeit als Kloster und Wohn- bzw. Pflegeheim der Steyler Missionsschwestern dient, ist eine Umnutzung und Nachverdichtung mit verschiedenen Nutzungen vorgesehen. Neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern sollen im Plangebiet ein Pflegeheim, eine Tagespflegereinrichtung, betreutes Wohnen sowie Priester- und Besucherapartments untergebracht werden. Das Vorhaben wird von einem privaten Investor durchgeführt. Um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und die städtischen Ziele für die Bebauung des Areals zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Klostergarten“ im Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen.

Der Bereich des Klostergartens, welcher später der Wohnnutzung zur Verfügung stehen soll, besteht aus insgesamt neun drei- bis viergeschossigen Einzelbaukörpern mit bis zu 110 Wohneinheiten. Sämtliche Wohnungen sind grundsätzlich barrierefrei konzipiert – in Teilen als betreutes Wohnen –, sodass mögliche Synergien mit dem angrenzenden Pflegeheim optimal genutzt werden können. Jeweils zwei bzw. drei Wohngebäude sind im Untergeschoss über Tiefgaragen miteinander verbunden.

Das Pflegeheim soll später über rund 90 Plätze verfügen und in einem weiteren Abschnitt um Apartments für betreutes Wohnen (ca. 45 Plätze) und eine Tagespflegereinheit mit rund 20 Plätzen weiterentwickelt werden. Das Pflegeheim befindet sich derzeit schon im Bau (Genehmigung über § 34 BauGB). Um die ganzheitliche Planung des Quartiers zu ermöglichen, wurde dieser Bereich dennoch mit in den Bebauungsplan miteinbezogen.

Besonderer Wert wurde im Rahmen der Freianlagenplanung und der Berücksichtigung des Artenschutzes auf den größtmöglichen Erhalt der Bestandsvegetation gelegt. Für nicht zu vermeidende Verluste innerhalb des Bestands wird entsprechender Ausgleich geschaffen.

4.2 Planungsrechtliche Vorgaben

4.2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Stadt Laupheim als Mittelzentrum im sogenannten ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Donau-Iller. Folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsplan finden Beachtung im vorliegenden Bebauungsplan:

- 1.1 G Die Entwicklung des Landes ist am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten. Bei der Befriedigung der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, ein hohes Maß an Lebens- und Umweltqualität anzustreben und angemessene Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Generationen offen zu halten.

- 1.4 G Zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln, städtische und gemeindliche Zentren in ihrer Urbanität und Vitalität zu stärken, Kulturdenkmale als prägende Elemente der Lebensumwelt und Kulturlandschaft zu erhalten und innerörtliche Freiräume zu bewahren. Notwendige Siedlungserweiterungen sollen sich in Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und in Flächen sparender Form verwirklicht werden.
- 1.9 G Die natürlichen Lebensgrundlagen sind dauerhaft zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Dazu sind die Nutzung von Freiräumen für Siedlungen, Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen durch Konzentration, Bündelung, Ausbau vor Neubau sowie Wiedernutzung von Brachflächen auf das für die weitere Entwicklung notwendige Maß zu begrenzen, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen zu minimieren und nachteilige Folgen nicht vermeidbarer Eingriffe auszugleichen. Zur langfristigen Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten ist anzustreben, die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke deutlich zurückzuführen. Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutsame Freiräume sind zu sichern und zu einem großräumigen Freiraumverbund zu entwickeln. Im Bereich des Umwelt- und Naturschutzes sind die Umweltqualitäts- und Handlungsziele des Umweltplans Baden-Württemberg zu berücksichtigen.
- 2.4.1 G Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.
- 2.4.1.1 G Die Zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren sowie als Siedlungsschwerpunkte zu sichern, die Nahverkehrsverbindungen mit ihren Verflechtungsbereichen bedarfsgerecht auszubauen und die höheren Zentralen Orte als Verknüpfungsknoten zu überregionalen Verkehrs- und Kommunikationsnetzen zu stärken.
- G Größere Neubauflächen sollen dort ausgewiesen werden, wo sie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden können.

- 2.4.3 G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend 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.
- 2.4.3.1 G 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.
- 2.4.3.4 G Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken.
- 3.1.7 G Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe.
- 3.1.9 Z Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 3.2.1 G Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.
- 3.2.2 G Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.
- 3.2.4 G Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.

Durch die Lage in der Region Donau-Iller gilt für Laupheim der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller. Der Regionalplan befindet sich derzeit in Fortschreibung. Das

Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, wesentliche Änderungen für Laupheim sind allerdings nicht zu erwarten, weshalb sich in diesem Bebauungsplanverfahren direkt auf die Fortschreibung des Regionalplanes bezogen wird. In ihm sind folgende Ziele und Grundsätze enthalten, die im Bebauungsplanverfahren beachtet werden:

- A I G (6) Die Flächenneuinanspruchnahme für raumbedeutsame Maßnahmen soll unter dem Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung verringert werden. Hierzu sollen flächenschonende Alternativen geprüft und bei annähernd gleicher Wirtschaftlichkeit und gleichem Nutzen bevorzugt umgesetzt werden.
- A IV G (3) Die erheblich überörtlich bedeutsame Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.
- A IV 4 G (1) Die Zentralen Orte in der Region Donau-Iller sollen so ausgebaut werden, dass sie die ihrer Einstufung entsprechenden Versorgungsaufgaben voll wahrnehmen können.
- B I 1 G (1) Die natur- und kulturraumtypische Vielfalt und Eigenart sowie die Tier- und Pflanzenwelt der Region Donau-Iller sind langfristig zu erhalten und zu entwickeln.
- G (2) Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.
- B I 3 G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten **und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden.** Bodenbelastungen **sollen** gemindert werden.
- B III 1 G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden
- G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.
- G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete **soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.**
- Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

- G (7) In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen
- Z (8) Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung eines bestehenden Quartiers in der Stadt Laupheim, die als **Mittelzentrum** eingestuft ist. Gemäß Landesentwicklungsplan und Regionalplan Donau-Iller ist insbesondere hier die Siedlungsentwicklung voranzutreiben. Innenentwicklungspotenziale werden sowohl durch Umnutzung, Um- und Neubau im Bereich der bestehenden Gebäudestrukturen als auch durch die geplante Nachverdichtung mit mehreren Mehrfamilienhäusern ausgeschöpft. So wird sparsam mit verfügbarer Fläche umgegangen und die natürlichen Bodenfunktionen werden so gut es geht erhalten. Die vorhandene Infrastruktur in der Stadt wird an dieser Stelle genutzt.

4.2.2 Flächennutzungsplan



Auszug auf dem FNP 2015

Grundlage für den Bebauungsplan „Klostergarten“ ist der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Sonderbaufläche“ dar. Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und eines Sondergebiets mit der

Zweckbestimmung „Pflegeheim, Tagespflege und betreutes Wohnen“ vorgesehen, weshalb der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan dennoch aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Bereich „Klostergarten“ liegt bisher noch kein Bebauungsplan vor. Lediglich im Südosten sowie im Westen werden kleine Teile der Bebauungspläne „Judenäcker“ und „Links der Ulmer Straße – Friedhofsgelände“ überplant. Die betroffenen Überlagerungsbereiche setzen Verkehrsflächen fest.

4.2.4 Benachbarte Bebauungspläne

Im Norden des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan „Bronner Berg Nord I Teil 1 – Neufassung“ an, der seit 05.03.1997 rechtskräftig ist. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die beiden Bebauungspläne grenzen an der Nordgrenze des Plangebiets direkt aneinander.

Im Süd-Osten grenzt der Bebauungsplan „Judenäcker Änderung 3“ an, der seit 10.01.1992 rechtskräftig ist. Auch hier wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ein kleiner Teil des Bebauungsplans wird durch den neuen Geltungsbereich überplant.

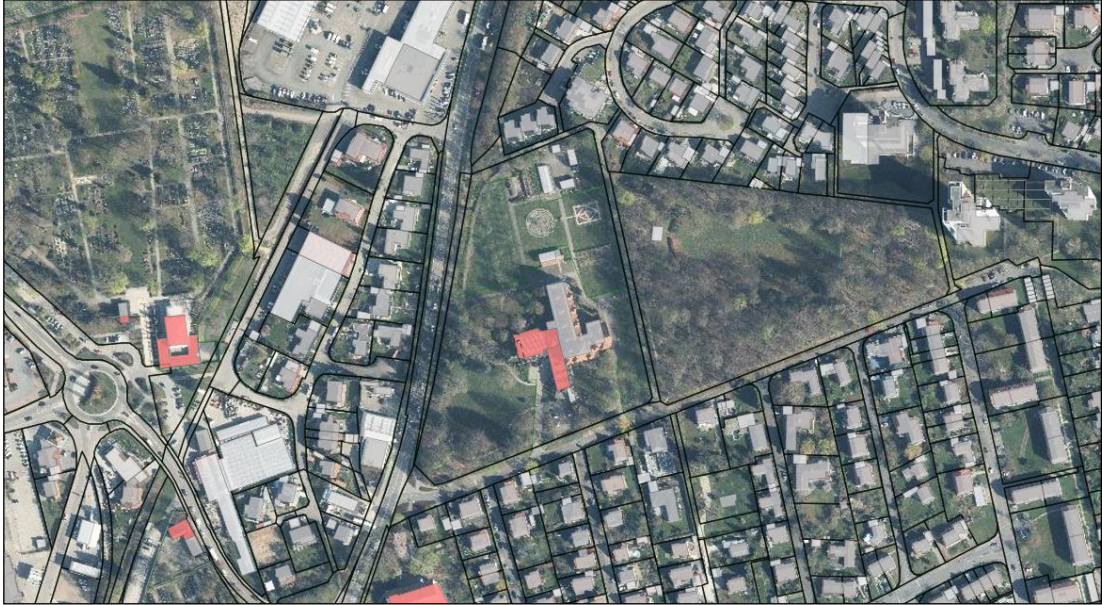
Im Westen grenzt der Bebauungsplan „Links der Ulmer Straße – Friedhofsgelände“ an, der seit 04.01.1966 rechtskräftig ist. Hier werden ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Ein kleiner Teil des Bebauungsplans wird durch den neuen Geltungsbereich überplant.

4.2.5 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben

Es gibt keine weiteren planungsrechtlichen Vorgaben. Durch die vorhandenen Gebäude und die bestehende Nutzung mit ihren Nebengebäuden liegt eine Fläche vor, die von Bebauung geprägt ist. Aus diesem Grund ist das Grundstück dem Innenbereich zuzuordnen.

4.3 Beschreibung des Plangebiets

4.3.1 Lage und Topographie



Luftbild des Plangebiets, Stand Frühjahr 2021

Das Plangebiet liegt im Norden der Kernstadt Laupheims zwischen der Ulmer Straße im Westen und der Parkanlage „Höhenanlage“ im Osten. Im Süden grenzt die Albert-Magg-Straße und im Norden ein Teil des Baugebiets „Bronner Berg Nord I“ an. Es ist somit an drei Seiten von Bebauung umgeben. Das Gelände steigt leicht von Westen nach Osten und überwindet von Grenze zu Grenze einen Höhenunterschied von sieben bis acht Metern.

4.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch den umlaufenden Geh- und Radweg auf der Süßmuthstraße
- im Westen durch die Ulmer Straße bzw. die angrenzenden Grundstücke
- im Süden durch die Grundstücke entlang der Albert-Magg-Straße

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flst. 12 (Teilfläche, Albert-Magg-Straße), 1957 (Teilfläche, Geh- & Radweg), 1957/1, 1969 (Teilfläche, Süßmuthstraße), 2543 (Teilfläche, Ulmer Straße) und 2469/3 (Teilfläche) auf der Gemarkung Laupheim. Die Grundstücke befinden sich teilweise im Eigentum des Investors, teilweise im Eigentum des Landes Baden-Württemberg und teilweise im Eigentum der Stadt Laupheim. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,36 ha.

4.3.3 Bestandssituation

Das Grundstück des Dreifaltigkeitsklosters der Steyler Missionsschwestern weist im südlichen Bereich einen großen Gebäudekomplex auf, welcher ein älteres Hauptgebäude mit Wohneinheiten der Schwesternpflegestation sowie einen Anbau, in welchem sich die Kapelle und Konferenzräume befinden, umfasst. Südwestlich des Gebäudekomplexes liegt ein Park

mit verschiedenen und teilweise sehr alten Baumarten sowie ein Teich. Im Norden befindet sich die Gartenanlage des Klosters mit Rasenflächen, Beeten für Zier- und Nutzpflanzen, Obstbäumen, einem Gewächshaus sowie einigen Nebengebäuden. Im Süden und Osten befinden sich asphaltierte Flächen, die der Andienung des Klosters dienen sowie Parkplätze, die sich durch die Begrünung harmonisch in das Gesamtbild der Anlage einfügen.

Das Grundstück ist an drei Seiten von Bebauung umschlossen; lediglich die Ostseite grenzt an die Parkanlage „Höhenanlage“ an. Die Höhenanlage wird durch alte Baum- und Vegetationsbestände charakterisiert. Sie ist öffentlich zugänglich und liegt wie eine grüne Insel zwischen den Baugebieten „Bronner Berg“ und „Judenäcker“. Die angrenzenden Baugebiete dienen vorrangig dem Wohnen. Lediglich im Süd-Westen des Plangebiets befindet sich eine Tankstelle.

4.3.4 Erschließung

Das Plangebiet liegt nördlich der Albert-Magg-Straße und wird somit im Süden von dort aus erschlossen. Die Albert-Magg-Straße mündet nach wenigen Metern in die Ulmer Straße, einer der Haupteinfahrtsstraßen in Laupheim. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit wird direkt von der Ulmer Straße geschaffen. So kann der Verkehr sowohl nach Süden als auch nach Norden zügig abfließen. Die B30-Anschlussstellen Laupheim Nord und Laupheim Mitte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Bushaltestelle „Ferdinand-Raff-Straße“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Ulmer Straße und der Stadtbahnhof ist fußläufig in ca. 500 Metern erreichbar, sodass sowohl die Anbindungen an das innerstädtische sowie an das überörtliche ÖPNV-Netz bestehen.

Die Innenstadt liegt fußläufig ca. einen Kilometer entfernt und auch die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs liegen lediglich rund 500 Meter entfernt.

Im Plangebiet wird ein Trennsystem für die Beseitigung des Abwassers vorgesehen. Teilweise kann durch Dachbegrünung eine Zwischenpufferung des anfallenden Niederschlagwassers auf den Dächern der Gebäude erreicht werden (vor allem beim Pflegeheim und bei der Tagespflege). Die Erschließungsplanung sieht darüber hinaus vor, das anfallende Niederschlagswasser in Mulden und Rigolen möglichst ortsnahe wieder in den natürlichen Wasserkreislauf einzubringen und bei Starkregenereignissen möglichst lange zwischenzuspeichern, um eine Überlastung der Kanalisation zu vermeiden.

4.3.5 Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.3.6 Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb des HQ₁₀₀-Bereichs.

4.3.7 Bau- und Bodendenkmäler

Es sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird neben einem Sondergebiet „Pflegeheim, Tagespflege und betreutes Wohnen“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in dem die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 3 (3) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen sind.

Nutzungen gem. § 4 BauNVO	allgemein zulässig	ausnahms- weise	unzulässig
Wohngebäude	X		
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe	X		
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	X		
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		X	
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X	
Anlagen für Verwaltungen		X	
Gartenbaubetriebe			X ¹
Tankstellen			X ¹
¹ gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans			

Das Plangebiet bildet die Verbindung zwischen den bestehenden Wohngebieten „Bronner Berg“ und „Judenäcker“. Aus diesem Grund werden die dort vorherrschenden Arten der baulichen Nutzungen (allgemeines Wohngebiet) in das Plangebiet übernommen, um die städtebauliche Verbindung zwischen diesen Bereichen herzustellen. Zur Ulmer Straße hin orientiert sich dann der Sonderbaustein des Pflegeheims, der Tagespflege und des betreuten Wohnens, da es sich um eine öffentliche Nutzung handelt. Die schutzwürdigere Wohnnutzung wird in den Straßen abgerückten Bereich gelegt. Damit das allgemeine Wohngebiet auch dem Wohnanspruch gerecht wird, werden die Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen. Die im Innenstadtbereich gelegene Planfläche soll für dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung stehen, welcher nicht durch flächenintensive Nutzungen verdrängt werden soll. Zudem liegt direkt gegenüber eine bereits bestehende Tankstelle, wodurch eine ausreichende Versorgung sichergestellt ist.

Da sich der Sonderkomplex, der das Pflegeheim, die Tagespflege und das betreute Wohnen umfasst, nicht einem der bereits definierten Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung zuordnen lässt, wird hierfür ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. So lassen sich die zulässigen Nutzungen sehr differenziert festsetzen, um die hier angestrebte sozialgerechte Bodennutzung planungsrechtlich zu sichern.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche (GR), die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Insgesamt wurde darauf geachtet, die Strukturen aus den angrenzenden Wohngebieten „Bronner Berg“ und „Judenäcker“ weiterzuführen und

gleichzeitig eine zeitgemäße Ausnutzung und Nachverdichtung des Grundstücks sicherzustellen. Dadurch soll sich das Plangebiet harmonisch in den städtebaulichen Kontext einfügen und im Inneren des Plangebiets eine angemessene städtebauliche Dichte zulassen.

Der Bebauungsplan setzt als Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1-6) fest, die gemäß § 19 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden kann (maximale GRZ inkl. der bezeichneten Anlagen 0,6). In Bezug auf die GRZ wurden damit die Orientierungswerte für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung aus § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet übernommen. Mit Blick auf die Innenentwicklung soll aber auch ein gewisses Maß an Nachverdichtung ermöglicht werden, um möglichst viel Wohnraum zu schaffen und die Fläche möglichst effizient zu nutzen.

Da das Grundstück, welches dem Sondergebiet zugeschlagen wird, sehr groß ist, wurde zur besseren Steuerung auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet und dafür die maximal zulässige Grundfläche definiert. So kann sichergestellt werden, dass Freibereiche erhalten bleiben und sich die Bebauung auf das Baufenster konzentriert. Bei der Grundfläche wurden bereits Zuschläge für mögliche Erweiterungen berücksichtigt.

Um einen Übergang von der Ein- und Zweifamilienhausbebauung entlang der Albert-Magg-Straße zur dichteren Bebauung auf der nördlichen Seite der Süßmuthstraße zu erreichen, setzt der Bebauungsplan für die Wohnbebauung drei bis vier Vollgeschosse fest. An den Übergängen zu den bestehenden Gebieten können Gebäude mit max. drei Vollgeschossen errichtet werden. Sie bilden den Auftakt zur dichteren Quartiersmitte, wo hauptsächlich viergeschossige Wohngebäude entstehen können. Der etwas abgerückte Gebäudekörper des Pflegeheims wird mit vier Vollgeschossen festgesetzt. Dieses Maß ergibt sich u. a. aus der bereits erteilten Baugenehmigung auf Grundlage von § 34 BauGB. Richtung Norden wird die Höhenfestsetzung im Bereich der zu erhaltenden Kapelle auf drei Vollgeschosse reduziert, bevor die Dichte Quartiersmitte erreicht wird. Die dort geplante Tagespflegeeinrichtung mit betreutem Wohnen umfasst maximal fünf Vollgeschosse. Damit bildet dieser Abschnitt auch baulich die städtebauliche Mitte des neu geschaffenen Quartiers.

Durch die Festsetzung der Vollgeschossigkeit alleine kann ein Übermaß an Bebauung nicht verhindert werden. Zur besseren Steuerung der Höhenentwicklung werden im Bebauungsplan die geplanten Erdgeschossrohfußbodenhöhen als unterer Bezugspunkt sowie die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Bei der Wohnbebauung wird hierfür als maximale Gebäudehöhe für dreigeschossige Gebäude eine Höhe von 12,00 m und bei viergeschossigen Gebäuden eine Höhe von 15,00 m festgesetzt. Damit können gängige Geschosshöhen auch bei Gebäuden mit Satteldach realisiert werden.

4.4.3 Bauweise

Es werden zwei Bauweisen im Bebauungsplan definiert. Für die Wohnbauflächen gilt eine offene Bauweise. Die Wohngebäude sollen als einzelne Baukörper wahrnehmbar sein, weshalb auf die offene Bauweise zurückgegriffen wurde. Durch die offene Bauweise entstehen zwischen den Gebäuden weitere Freiräume, die zum einen die bereits vorhandenen Grünstrukturen gut aufnehmen und zum anderen neue Räume für den Aufenthalt der Bewohnerschaft bilden.

Da die Tagespflege mit betreutem Wohnen im Norden und das Pflegeheim im Süden über die erhaltene Kapelle verbunden ist, entsteht ein längerer Gebäudekomplex, der die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erfordert. Es muss ein Grenzabstand eingehalten werden, aber die Längenbeschränkung von 50,00 m wird aufgehoben. So steht die Verbindung des Gebäudekomplexes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen. Mit der Nord-Süd gerichteten Verbindung wird außerdem das Abfangen des Geländes Richtung Westen ermöglicht.

4.4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und von Bebauung freizuhaltende Flächen

Damit der Freiraumbezug des ehemaligen Klosterareals nicht verloren geht, setzt der Bebauungsplan bei der Wohnbebauung verschiedene Baufenster fest, woraus sich kleinere Baublöcke ergeben. Zwischen den Baublöcken können grüne Freibereiche und Verbindungen in die benachbarte Höhenanlage geschaffen werden. Die Baufenster umfassen in der Regel zwei Mehrfamilienhäuser. Lediglich WA 1 umfasst drei Mehrfamilienhäuser. So könnte die Ansiedlung eines kleinen Lebensmittelmarktes umgesetzt werden. Das Baufenster des Sondergebiets orientiert sich am geplanten Vorhaben und lässt im mittleren Bereich noch Potential für Erweiterungen oder Anbauten frei.

Die dadurch entstehenden Freiflächen auf den Baugrundstücken dürfen nur mit Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bebaut werden, damit ein angemessener Freiflächenanteil sichergestellt werden kann. Die Parkierung findet im Plangebiet hauptsächlich unterirdisch in Tiefgaragen statt. Hierzu setzt der Bebauungsplan außerhalb von Baufenstern Flächen für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten fest. Ergänzt wird das unterirdische Parkangebot durch oberirdische Parkierungsmöglichkeiten, die als Flächen für Stellplätze festgesetzt sind.

Auf Grund der Nähe zur Landesstraße 259 bestehen gem. § 22 StrG Anbaubeschränkungen in gewissen Bereichen des Plangebiets. Diese wurden als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, im Bebauungsplan festgesetzt. Es handelt sich um einen 20 m breiten Streifen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der L 259. Außerdem wurden Sichtdreiecke für die Linksabbiegespur festgesetzt, um die Einsehbarkeit zu erhöhen und die Unfallgefahr zu reduzieren.

4.4.5 Erschließung und öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch eine L-förmige Erschließungsstraße (Am Klostergarten) erschlossen, die zwischen Albert-Magg-Straße und Ulmer Straße verläuft. Sie wird als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die L-förmige Erschließung wird das Plangebiet optimal erschlossen, wobei gleichzeitig möglichst wenig Verkehrsfläche benötigt wird. Von der Ulmer Straße aus wird eine Linksabbiegespur vorgesehen, die das Plangebiet direkt erschließt. So kann vermieden werden, dass die hauptsächliche Erschließung über die Albert-Magg-Straße erfolgt. Später soll lediglich das Pflegeheim von der Alber-Magg-Straße aus angedient werden. Die restlichen Nutzungen sowie die Wohngebäude sollen hauptsächlich von der Ulmer Straße aus angedient werden. Damit kann auch ein Durchfahrtsverkehr durch das Plangebiet verhindert werden.

Mit der Planung einer Linksabbiegespur gehen weitere Änderungen am Straßenraumprofil einher. Der bestehende Geh- und Radweg Richtung Achstetten muss entsprechend der neuen Verkehrsführung angepasst werden. Vor der Zufahrt zur Leonhardstraße soll zudem eine Querungshilfe in den Straßenraum eingebracht werden, um die Durchwegung vom Wohngebiet „Bronner Berg“ in Richtung der Gewerbegebiete „Ulmer Straße Nord“ und „Beim Stadtbahnhof“ sowie in Richtung der nächstgelegenen Versorgungsmöglichkeiten (LIDL, E-Center) zu verbessern. Die Querungshilfe ermöglicht ein sicheres Queren der Ulmer Straße (L 265), wofür derzeit ein Umweg zum Knotenpunkt Ulmer Straße/Kapellenstraße/Ehinger Straße erforderlich ist. In gleichem Zuge soll die ÖPNV-Haltestelle „Ferdinand-Raff-Straße“ barrierefrei ausgebaut werden. Insgesamt wird so eine deutliche Optimierung für den Fuß- und Radverkehr sowie für den öffentlichen Personennahverkehr erreicht (Stärkung des Umweltverbundes).

Neben den privaten / notwendigen Stellplätzen, die in den jeweiligen Baufeldern untergebracht werden müssen, stehen im Plangebiet und entlang der Albert-Magg-Straße noch weitere öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Diese sind entweder als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Stellplätze“ oder als Stellplatzflächen auf privaten Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Besucherinnen und Besucher haben so auch die Möglichkeit im Plangebiet zu parken.

4.4.6 Natur und Umwelt

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich als Klostergarten genutzt und befindet sich in direkter Nachbarschaft zur „Höhenanlage“, einer öffentlichen Parkanlage. Um die Bebauung optimal in diesen Kontext einzubetten, werden private Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Grünfläche 1 „Eingrünung“ und Grünfläche 2 „Parkanlage“ dienen vornehmlich der Sicherung des Bestandsgrüns. Grünfläche 3 „Spielplatz“ setzt einen Spielplatz fest, der für die Mehrfamilienhäuser ohnehin erforderlich ist.

Die Durchgrünung des Plangebiets wird durch Pflanzgebote und Erhaltungsgebote gesichert und weiterentwickelt. Dies stellt einen wichtigen Grundsatz der Planung dar.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung auf Flachdächern ist ein weiterer Baustein in der Kompensation des Flächeneingriffs und trägt des Weiteren zur Zwischenpufferung von Regenwasser bei. Außerdem sind auch mikroklimatische Aufwertungen zu erwarten.

Neben dem Schutz der Biodiversität soll auch mit wertvollem Oberboden vorsichtig umgegangen werden, indem dieser ordnungsgemäß gelagert und idealerweise wieder an der gleichen Stelle verarbeitet werden soll. Des Weiteren ist bei Metalleindeckungen von Dächern auf umweltneutrale Materialien zurückzugreifen, um zu vermeiden, dass Schadstoffe über das Niederschlagswasser in den Boden und später ins Grundwasser gelangen. Außerdem ist bei der Außenbeleuchtung ausschließlich auf LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von < 3.000 Kelvin zurückzugreifen, die blendfrei und insektenfreundlich sind sowie einen nach unten gerichteten Lichtkegel besitzen. Dadurch wird vor allem die Lichtverschmutzung reduziert.

4.4.7 Umweltbericht / Artenschutz

Damit die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden und geschützte Arten nicht beeinträchtigt werden, wurde zum Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind als Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen mehrere hochwertige Gehölzbestände (u. a. Streuobst), Gärten sowie Gebäude, welche potenziell als Lebensstätte streng geschützter Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien) genutzt werden könnten. Durch die Lage könnte das Gebiet zudem für Fledermäuse ein funktionales Verbindungselement zwischen der westlich gelegenen Höhenanlage und dem östlich gelegenen Waldfriedhof darstellen.

Im Jahr 2021 fanden aufgrund eines ersten Gebäudeabbruchs bereits Kartierungen zu der Artengruppe Fledermäuse statt, dessen Ergebnisse als artenschutzrechtlicher Zwischenbericht zusammengefasst wurden. Zur Abschätzung der Erheblichkeit der Auswirkungen durch die Gesamtplanung auf Vögel, Reptilien und Fledermäuse wurde zusätzlich ein artenschutzrechtliches Fachgutachten beauftragt.

Im Rahmen der Untersuchungen zur Fledermausfauna wurden 9 Arten / Artengruppen sicher bzw. potenziell nachgewiesen. Das Gebiet besitzt bei den nachgewiesenen Arten lediglich für die Zwergfledermaus eine höhere Bedeutung. Von dieser wurde nicht nur ein gelegentlich durch Einzeltiere genutztes Quartier am Gebäudebestand festgestellt, sie nutzt insbesondere den strukturreichen westlichen Teil des Geltungsbereiches intensiv zur Jagd. Ein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ergibt sich hieraus nicht, da die Art auch in dem zu erhaltenden Gebäude Zwischenquartiere besitzt und der Wegfall des Quartiers an dem im Jahr 2021 abgebrochenen Gebäudeteil bereits durch das Anbringen von Ersatzkästen teilweise ausgeglichen wurde. Weitere Ersatzkästen werden in der Fassade der Neubauten integriert. Auch die Qualität des Jagdgebietes innerhalb des Geltungsbereiches wird langfristig durch die Anlage von artenreichen Blühwiesen sowie der Neupflanzung von Laubbäumen erhalten bleiben.

Im Untersuchungsgebiet wurden während der avifaunistischen Kartierung insgesamt 23 Vogelarten nachgewiesen, darunter einige wertgebende Vogelarten, die das Gebiet als Brutlebensraum oder als Nahrungshabitat nutzen. Durch das Vorhaben wird der Brut- und Nahrungslebensraum einiger ubiquitärer sowie vereinzelt wertgebender Zweig- und Höhlenbrüter überplant. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden sind Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (Gehölzrodungs-/Abrisszeiten und Installation von Ersatzquartieren) umzusetzen, die im Bebauungsplan verankert wurden. Durch die Planung werden neue Bereiche geschaffen (Grünanlagen, Baumpflanzungen), die Arten wieder als Nahrungs- und Bruthabitat dienen können. Eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der

lokalen Populationen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG lässt sich durch das Vorhaben nicht ableiten.

Bei konsequenter Umsetzung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten oder Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahmeprüfung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich. Eine Unzulässigkeit des Eingriffes nach § 15 Abs. 5 BNatSchG auf Grund von artenschutzrechtlichen Konflikten liegt nicht vor.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung einer grundlegenden Gestaltungslinie für das Plangebiet, werden für die baulichen und sonstigen Anlagen sowie für die Gestaltung der Baugrundstücke örtliche Bauvorschriften erlassen. Für die Gebäude werden hauptsächlich Vorschriften zur Gestaltung der Dächer getroffen, um eine einheitliche Dachlandschaft am Siedlungsrand und das Einfügen in den Bebauungszusammenhang sicherzustellen.

4.5.1 Dächer

Grundsätzlich sind Satteldächer und Flachdächer im Plangebiet zulässig, da die angrenzenden Gebäude der bestehenden Baugebiet ebendiese Dachformen aufweisen. So kann ein Einfügen in die Dachlandschaft sichergestellt werden.

Sollen Satteldächer vorgesehen werden, müssen diese eine Dachneigung von 8° - 20° aufweisen. Dadurch eröffnet sich zum einen die Möglichkeit auch diese Dächer zu begrünen, zum anderen kann so die Nutzung einer Photovoltaik-Anlage optimiert werden. Außerdem werden durch die geringe Dachneigung gut nutzbare Dachgeschosse möglich.

Flachdächer bieten auf der anderen Seite die Möglichkeit einer flächendeckenden Dachbegrünung. Positive mikroklimatische Einflüsse sowie die Zwischenpufferung von Regenwasser auf diesen Dächern, tragen zu einer ökologischen Entwicklung im Gebiet bei. Gleichzeitig wird auch der Bau einer „modernerer“ Dachform ermöglicht, die sich dabei gegenüber den Satteldächern klar unterordnet. Weitere Dachformen sind nicht zulässig, um ein homogenes Siedlungsbild zu erreichen.

Bei der Auswahl der Dacheindeckung sollen insbesondere rot bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen verwendet werden, da diese auch im Bestand vorkommen. Grelle, leuchtende Farben sowie glänzende oder spiegelnde Materialien sind zu vermeiden. Sie könnten Reflexionspunkte in der Umgebung auslösen, die eine Störwirkung hervorrufen. Auch für den nahegelegenen Flugplatz der Luftwaffe können spiegelnde oder glänzende Dacheindeckungen zu Problemen führen, weshalb sie auch aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen sind.

4.5.2 Werbeanlagen

Da es sich beim Plangebiet zu einem Großteil um Wohnbebauung handelt, sollen Werbeanlagen auf das absolut notwendige Maß reduziert werden. In den örtlichen Bauvorschriften werden daher entsprechende Regelungen getroffen.

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig, um andere Werbeanlagen (z. B. Plakatwände) zu vermeiden. Sie sind darüber hinaus nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für ein geordnetes Erscheinungsbild ist es notwendig, dass die Werbeanlagen entweder mit der Einfriedung verbunden oder an der Gebäudewand angebracht werden. Aus straßenrechtlichen Gründen dürfen Werbeanlagen auch nicht auf Dächern angebracht werden.

4.5.3 Baugrundstück

In Bezug auf die Freiflächen wird festgesetzt, dass nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind und die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen zu begrünen sind. Dadurch soll die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auch auf versiegelten Flächen vereinfacht werden. Zudem trägt die Begrünung der Grundstücke zur Sicherung der Biodiversität bei und ermöglicht zusätzlich mikroklimatische und artenschutzrechtliche Verbesserungen innerhalb des Plangebiets.

4.5.4 Einfriedungen

Da das Plangebiet derzeit vermutlich auch von Kleintieren als Habitat oder Futterquelle genutzt wird, sollen Einfriedungen entsprechend kleintiergänglich hergestellt werden. Ausführungen, die eine Verletzungsgefahr für Mensch und Tier darstellen können, sind darüber hinaus nicht gestattet.

4.5.5 Stellplätze

Um sicherzustellen, dass ausreichend Stellplätze für die geplante Nutzung vorhanden sind, setzt der Bebauungsplan für Wohneinheiten mit drei oder mehr Zimmern einen Stellplatzschlüssel von 1,5 fest. Ab dieser Wohnungsgröße ist davon auszugehen, dass mindestens zwei Personen die Wohnung bewohnen und in der Regel über zwei Autos verfügen. Damit wird der Lage im ländlichen Raum Rechnung getragen, wo ein vollständiger Verzicht auf das Auto noch nicht vollständig möglich ist. Außerdem kann so sichergestellt werden, dass die öffentlichen Stellplätze im Plangebiet wirklich Besucherinnen und Besuchern zur Verfügung stehen. Für Wohneinheiten mit weniger als drei Zimmern bleibt der Stellplatzschlüssel bei der gesetzlichen Vorhabe von 1,0.

Da in einigen Bereich heute von einer Nutzung als betreutes oder als altengerechtes Wohnen ausgegangen wird, könnte dort der Stellplatzschlüssel auf bis zu 0,5 reduziert werden. Mit zunehmendem Alter oder steigender Pflegebedürftigkeit wird häufiger auf ein Auto verzichtet. Insofern sollen auch die örtlichen Bauvorschriften in dieser Hinsicht offengehalten werden.

4.6 Verfahren

Der Bebauungsplan "Klostergarten" wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Auf der Fläche des Geltungsbereichs besteht schon heute das Kloster mit zugehörigen Anlagen, Gärten und Freiflächen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung dieses Areals und wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern sollen im Plangebiet ein Pflegeheim, eine Tagespflegeeinrichtung, betreutes Wohnen sowie Priester- und Besucherapartments untergebracht werden.

Die Fläche ist nahezu vollständig von Bebauung umgeben, weshalb das Gebiet als Innenbereich zu sehen ist. Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche entspricht der Maßgabe nach § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB. Dementsprechend ergibt die Prüfung der Anwendungsvoraussetzung:

- gem. Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 wird die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² betragen
- gem. Abs. 1 Satz 4 wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet
- gem. Abs. 1 Satz 5 bestehen keine Anzeichen für die Beeinträchtigung von den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern
- gem. Abs. 1 Satz 5 bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass für die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Der Flächennutzungsplan stellt für den geplanten Geltungsbereich Sonderbaufläche (SO) dar und kann im Zuge einer Berichtigung gem. § 13a BauGB entsprechend teilweise angepasst werden.

4.7 Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Geltungsbereich	33.571	100,0
Allgemeines Wohngebiet	9.953	29,6
Sonstiges Sondergebiet	8.352	24,9
Verkehrsflächen	9.306	27,7
davon privat	1.139	
davon öffentlich	8.167	
Private Grünfläche	5.960	17,8