

<b>SITZUNGSVORLAGE</b>				
Nr. 136/2022	vom	02.12.2022	<b>ORTSBAUAMT</b>	
Sitzung des		GR		
am		14.12.2022		
öff. (ö) / nichtöff. (nö)		ö		
Vorberatung (V)				
Entscheidung (E)		E		

**TAGESORDNUNGSPUNKT:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
 „Lange Gasse“, Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen  
 - Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

- Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lange Gasse“, Gemeinde Kusterdingen, und zum Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lange Gasse“, Gemeinde Kusterdingen, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage "Stellungnahme und Behandlung der Stellungnahme" aufgeführt, behandelt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lange Gasse“, Gemeinde Kusterdingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 14.12.2022 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 14.12.2022 wird mit der Begründung vom 14.12.2022 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.
- Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Lange Gasse“, Gemeinde Kusterdingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 14.12.2022 und dem Schriftlichen Teil, (Teil B 2.) vom 14.12.2022 werden mit Begründung vom 14.12.2022 gebilligt und deren öffentliche Auslegung nach § 74 (7) LBO i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

---

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat

- wie Beschlussvorschlag
- wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

2. im TA / VA

- wie Beschlussvorschlag
- wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

- wie Ortschaftsratsbeschluss
- wie Ortschaftsratsbeschluss mit folgenden Änderungen:

### **Darstellung des Sachverhalts:**

Im Plangebiet möchte der Investor „Die Zieglerschen e.V.“ ein neues Pflegeheim mit max. 60 Plätzen errichten. Zusätzlich sollen 15 Plätze in der Tagespflege im Pflegeheim entstehen. Des Weiteren sind in dem Quartier 21 Wohnungen mit Service und 2 Mitarbeiterwohnungen geplant.

Die Gebäude werden auf den Grundstücken 1287 und 1290 mit zusammen ca. 0,5 ha errichtet.

Um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplanten Gebäude zu schaffen, wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

Ziel des Projektes ist es, den steigenden Bedarf an Pflegeplätzen für ältere Menschen zu decken und das bestehende Angebot in Kusterdingen zu ergänzen. Durch die mögliche Kooperation mit externen Dienstleistern des Gesundheits- und Sozialwesens soll ein passgenaues Angebot und somit eine bedarfsgerechte Betreuung in einem modernen und äußerst funktionalen Quartier zugesichert werden. Durch die zentrale Lage und einem Einzugsgebiet, das sich primär auf die Gemeinde Kusterdingen mit ihren Teilorten und die umliegenden Gemeinden konzentriert, soll gewährleistet werden, dass das neue Pflegeheim in der Bevölkerung verankert ist und sich die Bürgerinnen und Bürger mit ihm identifizieren.

Die Nutzungen des Pflegeheims und des Gebäudes als betreute Wohnungen werden im Durchführungsvertrag unter Auflage spezieller Kriterien verbindlich festgelegt.

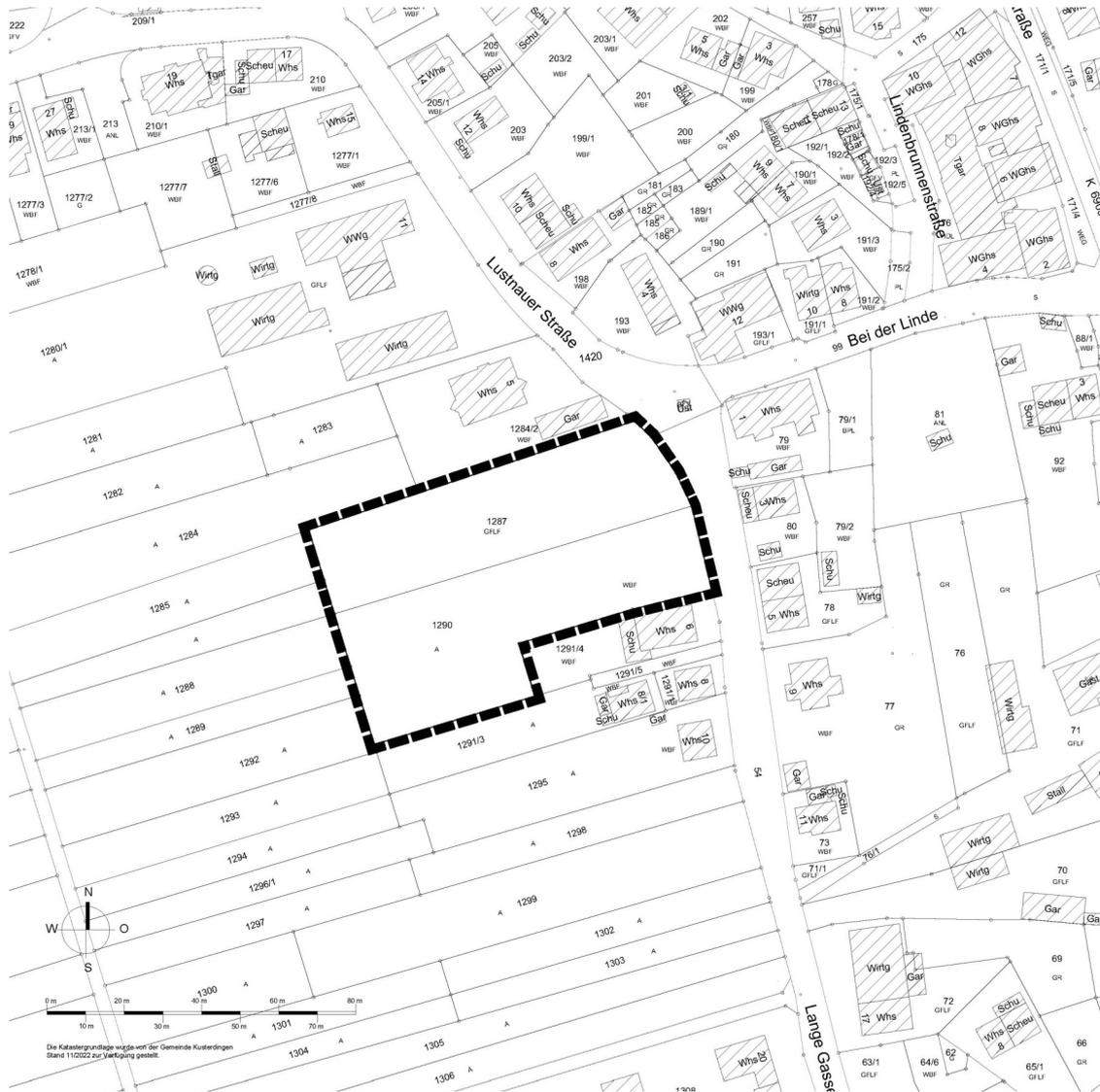
Der ursprüngliche Vorentwurf wurde bereits 24.07.2019 in einer Informationsveranstaltung den Angrenzern vorgestellt.

Aufgrund der Einsprüche wurde der Entwurf grundlegend überarbeitet und das Projekt „Pflegeheim und Betreutes Wohnen“ den Gemeinderäten im Gemeinderat am 28.09.2022 und der gesamten Bürgerschaft in einer erneuten öffentlichen Infoveranstaltung im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 12.10.2022 vorgestellt.

Auf dieser Basis wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überarbeitet.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,49 ha und wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:

In das Plangebiet sind die Flurstücke Flst. 1287 (teilweise) und das Flurstück 1290 einbezogen.



### **Verfahren:**

Da es sich beim Plangebiet um eine innerörtliche, ungenutzte Fläche handelt, die nachverdichtet werden soll, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Innenbereich und setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO unter der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m<sup>2</sup> fest.

Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zusätzlich zur erforderlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB durchgeführt, um das geplante Vorhaben abstimmen zu können.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 23.04.2019 bis 23.05.2019 bestand bei der Gemeinde Kusterdingen für jedermann die Gelegenheit, die Planungen mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu den Planungen zu äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 23.04.2019 bis 23.05.2019 am Verfahren beteiligt.

In der Anlage sind die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung aufgeführt. Im Wesentlichen wurden nach der Stellungnahme der Netze BW eine Umspannstation als Fläche für Versorgung festgesetzt und entsprechend Stellungnahme des Landratsamtes die Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude geändert und artenschutzrechtliche Maßnahmen ergänzt. Weiterhin wurde die Festsetzung zu Nebenanlagen angepasst. Auf Grundlage der neuen Planung zu den Gebäuden wurde die Höhe der Gebäude an der „Langen Gasse“ zurückgenommen und die überbaubaren Flächen angepasst, da anstatt bisher 3 Gebäuden nur noch 2 Gebäude errichtet werden sollen.

Weiterhin wurden von Landratsamt in Abstimmung mit der Gemeinde die Geruchsemissionen der umliegenden Hofstellen ermittelt. Im Bereich der Gebäude werden die zulässigen Geruchsemissionen nicht überschritten. Die Auswertung der Ausbreitungsberechnung wird als Anlage der Begründung beigelegt

In Ergänzung der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden bereits 2019 auf Basis der im Vorentwurf definierten vorgezogenen Maßnahmen zur Baufeldräumung, Nistkästen für Vögel- und Fledermäuse aufgehängt. Die Pläne zur Dokumentation liegen der Begründung als Anlage bei.

Die aktuelle Gebäudeplanung, sowie die hierzu vorliegenden weiteren Unterlagen, wie Lageplan, Außenanlagenplan und Stellplatzberechnung liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage Vorhaben- und Erschließungsplan bei.

Weiterhin wurde das Baugrundgutachten zum Hochbau des Seniorenheimes als Anlage der Begründung beigelegt. Die Untersuchung ergab, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist. Daher muss das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Um den Kanal nicht zu überlasten wurde eine Festsetzung zur Retention des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zsuzsanna Schoser  
Ortsbauamt

#### Anlagen:

- Planzeichnung Nr. 5 vom 14.12.2022, col., A3 verkleinert
- Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen A4 (14 Seiten)
- Schriftlicher Teil vom 14.12.2022, s/w, A4 (7 Seiten)
- Begründung zum Bebauungsplan vom 14.12.2022, s/w, A4 (12 Seiten)
  - Anlage 1: Vorhaben und Erschließungsplan
    - Lageplan A3 (1 Seite)
    - Hochbau-Pflegeheim und Seniorenwohnen, Pläne A3 verkleinert (11 Seiten)
    - Lageplan zeichnerischer u. schriftlicher Teil, A3 verkleinert (1 Seite)
    - Abstandsflächenplan A3 (1 Seite)
    - Entwurf Außenanlagen verkleinert A3 (1 Seite)
    - Stellplatzberechnung A4 (5 Seiten)
  - Anlage 2: Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung A4 (19 Seiten)
  - Anlage 3: Verortung Nistkästen A4 (3 Seiten)
  - Anlage 4: Protokoll GERDA Ausbreitungsberechnung der Geruchsemissionen A4 (1 Seite)
  - Anlage 5: Baugrundgutachten A4 (108 Seiten)