Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lange Gasse "

Örtliche Bauvorschriften "Lange Gasse "
Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Bedarf
4. Standortfindung
5. Gebäudeplanung
6. Überörtliche Planungen
6.1 Landesentwicklungsplan 2002
6.2 Regionalplan
7. Örtliche Planungen
7.1 Flächennutzungsplan
8. Angaben zum Plangebiet
8.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
8.2 Örtliche Rahmenbedingungen
9. Verfahren
10. Umweltverträglichkeit
10.1 Umweltbericht
10.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanz
10.3 Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz
10.4 Geruchsemissionen
10.5 Schalltechnische Untersuchung
11. Städtebauliche Konzeption
11.1 Erschließung
11.2 Bau- und Nutzungsstruktur
12. Maßnahmen zur Verwirklichung
12.1 Wasserversorgung
12.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
12.3 Stromversorgung
12.4 Müllentsorgung
12.5 Fernmeldetechnische Versorgung
13. Festsetzungen zum Bebauungsplan
13.1 Art der baulichen Nutzung
13.2 Maß der baulichen Nutzung
14. Örtliche Bauvorschriften
14.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
14.2 Abgrabungen, Stützmauern
15. Flächenbilanz

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage 2: Umweltbericht mit Grünordnungsplan
Anlage 3: Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung
Anlage 4: Ermittlung der Geruchsimmissionen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Anlage 5: Untersuchung der schalltechnischen Belange
Anlage 6: Baugrundgutachten

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Kusterdingen liegt zwischen Tübingen und Reutlingen oberhalb des Neckartals. Kusterdingen gehört zum Landkreis Tübingen. Die Gemeinde Kusterdingen besteht aus den Ortsteilen Immenhausen, Jettenburg, Kusterdingen, Mähringen und Wankheim.

Die Gemeinde Kusterdingen hat insgesamt ca. 8.888 Einwohner (Statistisches Landesamt, Stand Quartal 02/2023). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südwestlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Kusterdingen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Im Plangebiet möchte der Betreiber „Die Zieglerschen e.V.“ mit einem Investor 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 1287/1 mit zusammen ca. 0,5 ha errichtet.
Westlich angrenzend soll ein Randstreifen mit einer Breite von ca. 8 m der Flurstücke 1285, 1287/2, 1288, 1289 und 1292 als nicht überbaubare Grünfläche in das Plangebiet einbezogen werden.
Das Plangebiet des Bebauungsplans weist mithin eine Gesamtfläche von ca. 0,54 ha aus.
Um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplanten Gebäude zu schaffen, wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

Ziel des Projektes ist es, den steigenden Bedarf an Pflegeplätzen sowie an attraktiven Wohnraum 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 und das Gebäude Seniorenwohnen als gemeinsames Quartier in der Bevölkerung verankert ist und sich die Bürgerinnen und Bürger mit ihm identifizieren.

Das Quartier befindet sich in der Nähe zum Ortskern von Kusterdingen. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheke, Rathaus, Kirche und weitere Einrichtungen schnell erreichbar. Aus dem diakonischen Selbstverständnis heraus wird die Nachbarschaft in der Gemeinde gesucht und gelebt. Auf generationenübergreifende Kontakte mit den örtlichen Kindergärten, Schulen und Vereinen usw. wird Wert gelegt. Das Pflegeheim und die Anlage werden offen und einladend errichtet, schützen jedoch gleichzeitig die Privatsphäre und selbstständige Lebensführung der Bewohnerinnen und Bewohner.

3. Bedarf

In Kusterdingen wird von den „Zieglerschen“ bereits das Gemeindepflegehaus „Härten“ betreut. Das Haus bietet Platz für 30 Bewohnerinnen und Bewohner im Bereich der Dauerpflege und 14 betreute Wohnungen.
Der steigende Bedarf kann nicht über das bestehende Haus abgedeckt werden, dass aufgrund der Anforderungen der Landesheimbauverordnung eine Betriebserlaubnis nur bis 2031 hat. Eine Erweiterung des bestehenden Hauses in dem erforderlichen Umfang ist auf der Fläche nicht umsetzbar
Daher soll ein weiteres Haus in Kusterdingen zur Pflege älterer Menschen gebaut werden. Aufgrund des demographischen Wandels und der Überalterung der Gesellschaft

einschließlich Folgeeffekte wie eine drohende Vereinsamung im Alter soll das Pflegeheim zudem um Seniorenwohnungen ergänzt werden, um älteren Menschen auch losgelöst von einer Pflegedürftigkeit eine sozialverträgliche Wohnumgebung der kurzen Wege zu ermöglichen.

4. Standortfindung

Die räumliche Nähe des Standortes des neuen Pflegeheims zum Ortskern mit ca. 150m bietet eine optimale Ausgangslage zur Einbindung des Pflegeheims und der Seniorenwohnungen in die Gemeinde. Es haben bereits einige Abstimmungstermine zwischen der Gemeinde Kusterdingen und den „Zieglerschen“ zur gemeinsamen Entwicklung des Quartiers stattgefunden. Es besteht ein ausdrückliches Interesse an einer gemeinsamen Planung des Pflegeheims sowie einer gemeinsamen Neugestaltung des gesamten Areals. Das Quartier soll vor allem den Kontakt zwischen „Jung und Alt“ fördern. Die Nähe zum Gemeindezentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen begünstigt den Austausch mit anderen Personen und sorgt für altersgerechte, fußläufige Verbindungen innerhalb des Quartiers und in den Ortskern für Bewohner wie Externe. Um der Bewohnerschaft des Quartiers den Kontakt zu anderen Personen in der Gemeinde und im Quartier zu erleichtern und die soziale Integration zu fördern, ist beabsichtigt verschiedene Kooperationen zu etablieren. Bereits gute Kontakte sind zu vielen Vereinen und gesellschaftlichen Anbietern vorhanden. Weitere Vertiefung der Kooperationen sind v. a. zwischen den Ärzten, der Apotheke und den am Ort ansässigen Vereinen gewünscht.

Das bestehende Gemeindepflegehaus „Härten“ liegt ca. 250m nördlich des Ortskerns. Das bestehende Gebäude lässt sich nicht wirtschaftlich nach den Anforderungen der Landesheimbauverordnung sanieren. Da dort keine Erweiterung möglich ist, konnte in direkter Nähe südlich des Ortskerns die Flächen des Plangebiets erworben werden.

Die zuvor im Plangebiet bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude von zwei ehemaligen Hofstellen im Plangebiet wurden bereits abgebrochen.

5. Gebäudeplanung

Zur Einbettung des Quartiers in den Bestand der Umgebung und zur Anpassung der zulässigen Bebauung an die leicht steigende Topographie sind 2 getrennte Baukörper geplant. Diese werden parallel zur angrenzenden Straße und in einer Staffelung der zulässigen Gebäudehöhen vorgesehen.
Entsprechend der dörflichen Struktur ist entlang der „Langen Gasse“ ein schmaler Baukörper mit Wohnungen geplant, der von der Langen Gasse abgerückt ist. Die zulässige Gebäudehöhe unterschreitet die an das Plangebiet angrenzende Bebauung und die – bereits abgerissene – Bestandsbebauung, gemessen bis zur Firsthöhe.
Der größere Baukörper mit der Nutzung des Pflegeheims ist im rückwärtigen Bereich zur freien Landschaft angeordnet. Für den Gebäudekörper wird eine im Vergleich zum straßenseitigen Seniorenwohnen höhere Gebäudehöhe vorgesehen, die sich an die angrenzenden Gebäudehöhen außerhalb des Plangebiets orientiert.
Somit fügt sich die Baumasse in die örtliche Struktur ein.

Nutzung

Im Plangebiet entstehen ein Seniorenwohn- und Pflegeheim (Heim im Sinne des § 1 Abs. 1 HeimG und Pflegeheim im Sinne des § 71 Abs. 2 SGB XI) und Seniorenwohnungen. Das rückwärtige Gebäude stellt 60 Pflegeplätze als Einzelzimmer zur Verfügung, davon sind 4 Bewohnerzimmer rollstuhlgerecht. Die Zimmer haben eine Mindestgröße von 16,00 qm mit eigener Nasszelle. Die Pflegeplätze sind in den Obergeschossen in 4 Wohngruppen aufgeteilt mit jeweils dazugehörenden Wohn-/Küchen- und Essbereichen sowie Nebenräumen.

Ein separater Bereich im Erdgeschoss mit Tagespflege bietet noch zusätzlich 15 Tagespflegeplätze.
Weiterhin sind 2 Mitarbeiterwohnungen geplant.
Im Erdgeschoss befinden sich außerdem noch die Empfangs- und Büroräume für die Verwaltung des Pflegeheims sowie Pflegebad, Umkleiden, Lagerräume und Verteilerraum für Essen, Umkleiden und sonstige Nebenräume sowie die Technikräume.
Ein großer Mehrzweckraum steht den Bewohnern zur Beschäftigung, Anregung und Austausch zur Verfügung. Dort können interne Veranstaltungen wie Kaffeenachmittage, Vorträge, Musikveranstaltungen, Gottesdienste etc. stattfinden, aber auch private Bewohnerveranstaltungen wie Geburtstagsfeiern oder Jubiläen.
Zwei separate Wohnungen mit externem Eingang für beispielsweise pflegenahes Wohnen (betreute Wohnungen oder Mitarbeiterwohnungen) sind auch im Gebäude intergiert. Zu diesen Wohnungen gehören auch entsprechend 2 Stellplätze.
Weitere Stellplätze für das Pflegeheim (1 Stpl. pro 10 Plätze) stehen zur Verfügung, sowie auch überdachte Stellplätze für Fahrräder.

Im straßenseitigen Gebäude Seniorenwohnen ist im Untergeschoss eine Tiefgarage mit 18 PKW-Stellplätzen, Fahrradstellplätze und Nebenräumen geplant. In den darüberliegenden 3 Geschossen sollen jeweils 7 Wohnungen, insgesamt 21 barrierefreie Wohnungen mit Service erstellt werden.

Gebäude
Beide Gebäude werden in gleicher Bauweise errichtet. Der kompakte, dreigeschossige Baukörper mit Balkonen und Terrassen wird als Stahlbetonskelettkonstruktion ausgeführt. Treppenhäuser, Aufzugsschächte und ein paar einzelne statisch relevante Wände werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Außenwände werden als Lochfassade in Mauerwerk ausgeführt, die Innenwände in Trockenbauweise.
Diese gewählte Konstruktion ermöglicht eine große Flexibilität in Bezug auf Umbauten, Nachinstallationen oder auch Nachnutzungen.
Das Gebäude wird durch die Lochfassade, den Reibeputz und die großzügigen raumhohen Fensterelementen geprägt. Diese raumhohen Fensterelemente sind vor allem für bettlägerige Bewohner von Bedeutung, um den Außenraum für sie spürbar zu machen.

6. Überörtliche Planungen

6.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Kusterdingen dem „Verdichtungsraum“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3).:

- Verdichtungsräume sind bedeutende Wohnschwerpunkte und herausragende Wirtschaftsstandorte hoher Standortqualität. Sie zeichnen sich durch eine hohe wirtschaftliche Leistungskraft, ein breitgefächertes und hochwertiges Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, einen differenzierten Arbeitsmarkt und eine Vielzahl hochqualifizierter Arbeitsplätze aus.
- Eine zentrale entwicklungspolitische Aufgabe in Verdichtungsräumen ist daher, eine weitere Verschärfung nachteiliger Verdichtungsfolgen zu vermeiden, bestehende Belastungen zu verringern und die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Verdichtungsräume zu erhalten bzw. zu verbessern.
- Auf Grund der intensiven Raumbeanspruchung und der Knappheit von Freiräumen ist in Verdichtungsräumen ein besonders sparsamer Umgang mit dem verfügbaren Grund und Boden geboten und die weitere Freirauminanspruchnahme für Siedlungszwecke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind daher vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Flächenpotenziale zu nutzen.

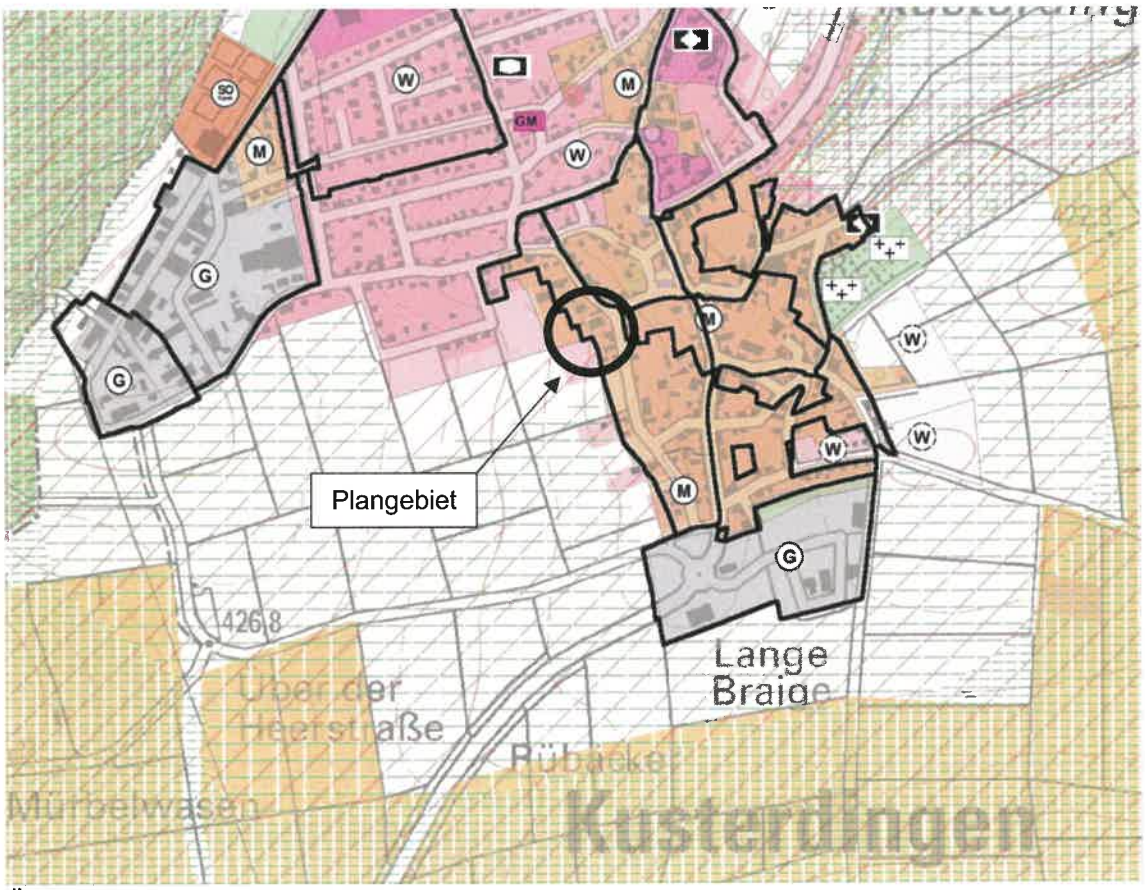
- Soweit der künftige Siedlungsflächenbedarf nicht im Bestand gedeckt werden kann, soll die Ausweisung von Neubauflächen grundsätzlich auf Siedlungsschwerpunkte und Siedlungsbereiche mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem, konzentriert werden.

Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans 2002.

6.2 Regionalplan

Der Regionalplan „Neckar-Alb 2013“ ist seit dem 10.04.2015 verbindlich. Kusterdingen wird im Regionalplan 2013 als Kleinzentrum im „Verdichtungsraum“ ausgewiesen
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Raumnutzungskarte überwiegend als Siedlungsfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 2013.



Übersichtsplan geoportal Raumordnung BW

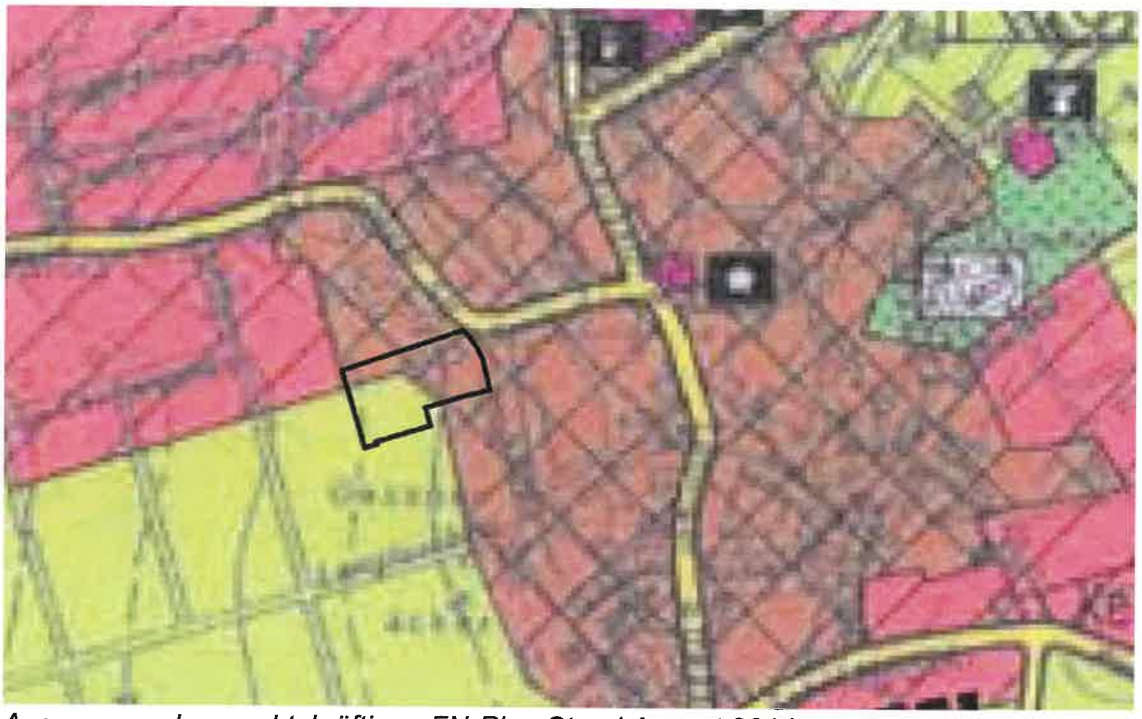
Das Plangebiet liegt im bisherigen Außenbereich teilweise im Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung.
Der Eingriff mit neuen Gebäuden in Ergänzung eines Bestandsgrundstückes in den Bereich des Vorbehaltsgebietes für Bodenerhaltung wird mit einer Tiefe von weniger als 50m, als planerische Unschärfe angesehen. Diese Flächen sind in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits als Bauflächen ausgewiesen. Die Gemeinde entscheidet sich durch die Nutzung der Bestandsflächen und die geringfügige Ergänzung im Außenbereich dafür, die Flächen für eine Bebauung heranzuziehen, um dem überwiegenden öffentlichen Interesse der Versorgung der Bevölkerung mit einem Pflegeheim und Seniorenwohnungen nachzukommen.

Es wurde zum Bebauungsplan ein Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt. Es werden zur Minderung des Eingriffs Maßnahmen, wie Dachbegrünung zur Pufferung des Niederschlagswassers, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen, festgelegt.
Im angrenzenden Außenbereich ca. 70m südlich des Plangebietes ist im Regionalplan die Signatur des regionalen Grünzuges (VBG) eingetragen. Ein Konflikt entsteht hieraus nicht.

7. Örtliche Planungen

7.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen -Tübingen vom August 2014 überwiegend im östlichen Teil als gemischte Baufläche und im Nordwesten als Wohnbaufläche dargestellt. Im Südwesten sind ca. 2450m² als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem rechtskräftigen FN-Plan Stand August 2014

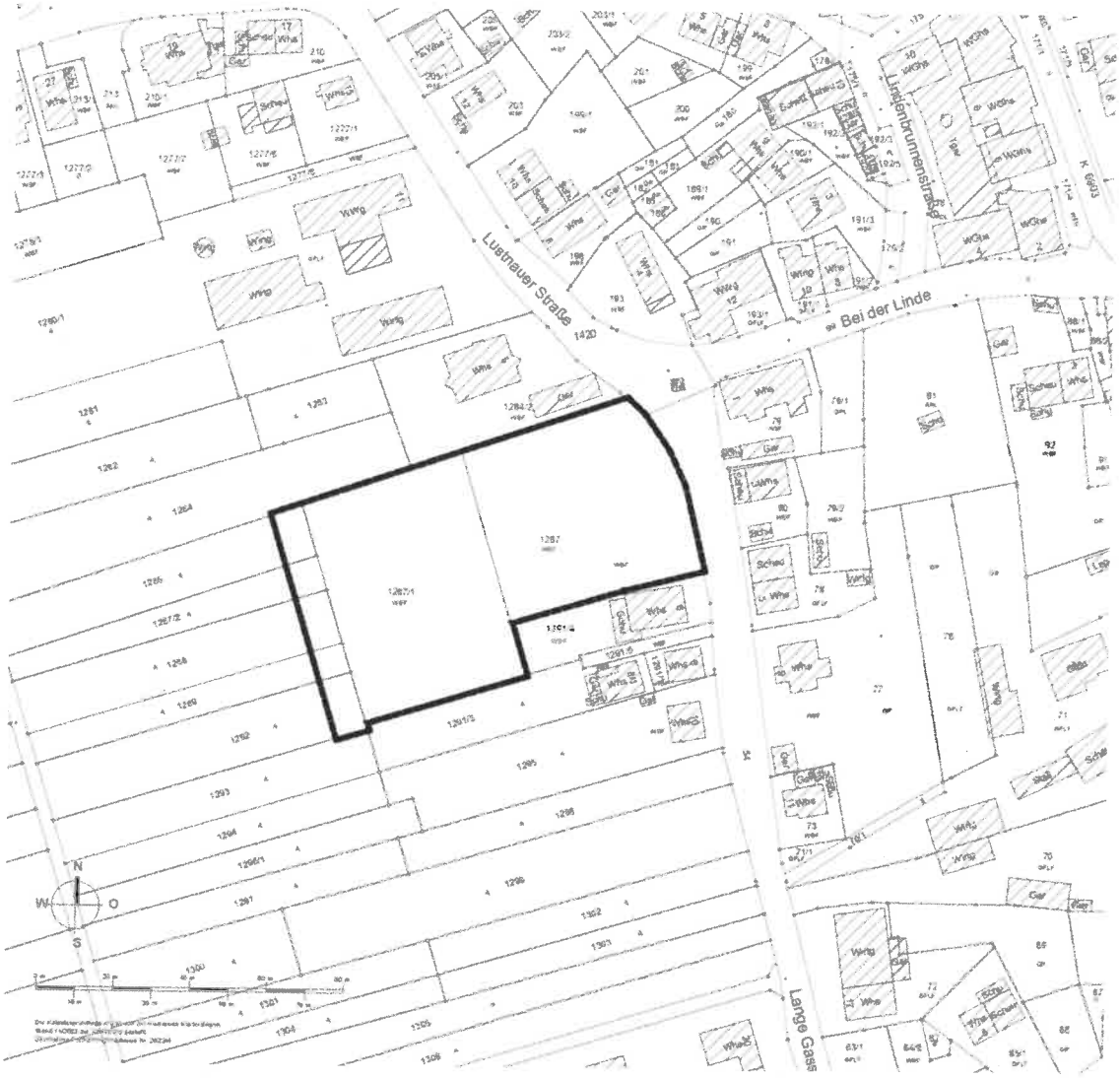
In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbands Reutlingen -Tübingen, Vorentwurf vom 27.03.2017 und Arbeitsplan Entwurf 2020 ist das Gebiet als gemischte Baufläche und zu einem geringfügigen Teil im Nordosten als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Aufstellungsbeschluss der 149. Flächennutzungsplanänderung, Reutlingen (4.75) erfolgte am 09.11.2023.
Die gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft wird in eine Sonderbaufläche "Heimbezirk / Alten- und Pflegeheim" geändert.

8. Angaben zum Plangebiet

8.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf Gemarkung Kusterdingen. Die Fläche in dieser Abgrenzung beträgt ca. 0,54 ha.



Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden	durch das Flst. 1284/2 und Teile des Flst.1284
im Osten	Lange Gasse, Flst. 54 und Lustnauer Straße, Flst. 1420
im Süden	durch die Flst.1291/3 und 1291/4
im Westen	durch Flst. 1285, 1288, 1289, und 1292

In das Plangebiet sind die Flurstücke Flst. 1287 und das Flurstück 1287/1 und Teilflächen der Flurstücke Flst. 1285, 1287/2, 1288,1289, 1292 einbezogen.

8.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Ortsbereich von Kusterdingen und fällt von West nach Ost leicht mit ca. 5% ab.
Die Fläche ist frei von Gebäuden. Der aktuelle Baumbestand wurde nach den bereits 2019 umgesetzten vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Winter 2022/23 gerodet. Im Westen des Plangebietes wird der Höhenunterschied zwischen dem Gebäude Pflegeheim und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit einer Böschung, im Süden und Norden durch eine Natursteinmauer eingefasst, angepasst.

9. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 10.04.2019 gefasst; als Bebauungsplan der Innenentwicklung sollte er im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fand im Zeitraum vom 23.04.2019 bis 23.05.2019 statt.
Am 14.12.2022 wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) (öffentliche Auslegung) und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB zum ersten Entwurf fand im Zeitraum vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 statt.
Da sich das Bebauungsplangebiet teilweise im Außenbereich befindet, kann das bisherige beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nicht fortgeführt werden. Das Aufstellungsverfahren wird auf das sog. Regelverfahren umgestellt. Soweit bisher im beschleunigten Verfahren auf Verfahrensschritte und -unterlagen verzichtet werden konnte, wurden diese nachgeholt.
Zur Weiterführung des Verfahrens wurde insbesondere ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt und die Ergebnisse in die 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfs eingearbeitet. Die planexternen Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzungen dem Bebauungsplan zugeordnet.

Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB ist in dem Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Entwurfs nicht notwendig, da sich das Planungsziel des Bebauungsplans nicht und seine Inhalte nur unwesentlich verändert haben. Die Entwicklung der 1. Änderung des Entwurfs ist nicht mehr für eine Unterrichtung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung i. S. d. frühzeitigen Beteiligung geeignet, insbesondere kann auf die Ergebnisse der bisherigen Beteiligungen abgestellt werden.

Die während der öffentlichen Auslegung bzw. Behördenbeteiligung zum ersten Entwurf eingegangenen Stellungnahmen werden in das weitere Verfahren zur 1. Änderung des Entwurfs einbezogen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Das nun anzuwendende Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird mit einem Beschluss zur Umstellung des Verfahrens und einem Beschluss zur erneuten Offenlage und zur erneuten Trägerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch und § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 Landesbauordnung BW zu der 1. Änderung des Entwurfs fortgeführt.

Der Bebauungsplan orientiert sich teilweise an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Kusterdingen- Süd Teilbereich 3“. Die Art und das Maß der Nutzung sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden auf das geplante Vorhaben abgestimmt.

In einer 2. Änderung des Entwurfs wird das vorliegende Baugrundgutachten vom 19.04.2022 (Anlage 6) und die Festsetzung einer vorgezogenen Schutzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgelegt.

10. Umweltverträglichkeit

10.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage beigefügt.

Im Zuge der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die hieraus entwickelten naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans und in diesen integriert.

10.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen oder zu kompensieren. Ausgeglichen bzw. kompensiert ist eine Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Ausweisung des Sondergebiets kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.
Aus dem Umweltbericht kann zum Ausgleich folgendes zitiert werden:

„Die Umweltprüfung verzichtet auf einheitliche ordinale Bewertungen zu allen Schutzgütern, da ein Vergleich zwischen den Schutzgütern im vorliegenden Fall auch ohne diese methodische Vereinheitlichung möglich ist. Die jeweilige Bestandsbeschreibung zu den Schutzgütern gibt einen zusammenfassenden Überblick. Die betroffenen Schutzgüter werden im Hinblick auf ihre Bedeutung betrachtet und den zu erwartenden Belastungen gegenübergestellt. Die Wirkungsprognosen erfolgen verbal-argumentativ unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen.

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne sowie durch plan-externe Maßnahmen im Bereich der Gemeinde Kusterdingen vollständig kompensiert.“

10.3 Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

Es wird auf den Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen. (Menz Umweltplanung, 07.03.2024) Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen sind zu beachten und werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die vorgezogenen Maßnahmen zur Anbringung von Nisthilfen wurden bereits im Jahr 2019 durchgeführt. Ein Plan mit den Standorten der Nistkästen wurde vom NABU in Abstimmung mit dem Bauherrn und der Gemeinde erstellt.
Die Verortung der Nistkästen wurde auf dieser Grundlage im Umweltbericht und der Maßnahmen – Anbringen von Quartierhilfen für Vögel und Fledermäuse dargestellt.

Die Dokumentation ist auch im Umweltbericht und als Hinweise zum Textteil, Maßnahme 3 dargestellt.

Folgende Nistgelegenheiten wurden als CEF-Maßnahme aufgehängt:
Bereich Gächt – innerörtlicher Streuobstbereich nördlich der Lederstraße:
- 3 Feldsperlingkästen,
- 2 Fledermauskästen
- 4 Haussperlingkasten

Bereich südlich der Straße „Bei der Linde“:
- 1 Haussperlingkasten

Bereich Holzwiesenstraße:
- 3 Fledermauskästen

Ergänzend wird nach Aufnahme des NABU, während der Aufhängung der Nistgelegenheiten 2019, eine Nistgelegenheit für ein Turmfalkenpaar vorgeschlagen, die in Maßnahme 3 ergänzt wird.
Der Abbruch der Gebäude ist bereits 2019 erfolgt.
Diese CEF-Maßnahmen sind wie oben aufgezeigt bereits umgesetzt.

Die Nistgelegenheiten an Gebäuden werden, wie unter Maßnahme 4 festgesetzt, an den künftigen Gebäuden umgesetzt.

Im Vorhinein zu den Baumfällarbeiten fand eine Baumkontrolle durch das Büro menz umweltplanung am 15.02.2023 statt. Eine Anwesenheit von Fledermäusen konnte nicht festgestellt werden. Baumhöhlen, welche als Tagesverstecke dienen können, wurden verschlossen. Rindenspalten wurden geöffnet, damit diese nicht mehr nutzbar sind. Die Fällungen konnten somit durchgeführt werden mit der Bedingung, dass diese bis zum 28.02.2023 abgeschlossen sind.

Das Plangebiet wird nach Westen in die bisherigen Ackerflächen um ca. 8,0m vergrößert. Ein Vorkommen der streng geschützten Spelz-Trespe (*Bromus grossus*) kann in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden. Dieses ist mit der vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahme 5 zu untersuchen. Um ein Vorkommen oder die Absenz der Art sicher nachweisen zu können, sind vor der Beanspruchung der Fläche Untersuchungen im Juni/Juli 2024 vor der Getreideernte notwendig. Bis zum Abschluss der Untersuchungen ist die bisherige Bewirtschaftung beizubehalten, eine Beanspruchung durch Baumaßnahmen ist bis dahin nicht möglich.
Hierzu wird die vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme 5 (CEF-Maßnahme) nach § 44 BNatSchG festgesetzt. Im Bereich des festgesetzten Hausgartens wird eine Teilfläche von 80 m² für die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) gesichert.

10.4 Geruchsemissionen

Die Geruchsimmissionen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden in einem Gutachten ermittelt. (IMA, Freiburg, 11.12.2023). Folgende Aussagen können daraus zitiert werden:
„Zur Beurteilung wird ein Immissionswert von 15 % angesetzt (siehe Ausführungen in Kapitel 3.2 [des Gutachtens]). Die Ergebnisse zeigen, dass dieser Wert im Plangebiet eingehalten wird.“

10.5 Schalltechnische Untersuchung

Es wurde eine Untersuchung der schalltechnischen Belange zum Bebauungsplan „Lange Gasse“ durchgeführt. (Bekon, Augsburg, 19.09.2023, Anlage der Begründung).

Es wurde untersucht, ob durch die zulässigen Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.
Folgendes Ergebnis kann daraus zitiert werden:

„**Gewerbelärmemissionen**
Es werden im Umfeld die Immissionsrichtwerte der TA Lärm deutlich unterschritten. Die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Spitzenpegel für nächtliche Parkvorgänge
Es werden im Umfeld die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Spitzenpegel deutlich unterschritten werden.
Bei der Berechnung der Beurteilungspegel wurde ein an der Straße geplanter Carport berücksichtigt.
Die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Planbedingter Fahrverkehr
Es werden im Umfeld die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschritten. Die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.“

11. Städtebauliche Konzeption

11.1 Erschließung
Das Plangebiet wird über die Lange Gasse erschlossen. Eine signifikante Änderung des Verkehrsaufkommens auf der Langen Gasse ist nicht zu erwarten.

11.2 Bau- und Nutzungsstruktur
Die überbaubare Fläche im Plangebiet wird entsprechend der 2 geplanten Gebäude abgegrenzt. Die Grundflächenzahl, sowie die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend der Planung festgelegt. Die Geschossflächenzahl wird im Durchführungsvertrag durch Verpflichtung des Vorhabenträgers konkretisiert.

12. Maßnahmen zur Verwirklichung

12.1 Wasserversorgung
Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser wird gewährleistet.

12.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
Die Schmutzwasserableitung erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal.
Die Ableitung des Regenwassers wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.
Es wurde bereits 2022 – noch auf der Grundlage der Ursprungsplanung – ein Baugrundgutachten zur Erstellung des Pflegeheims „Lange Gasse 2-4, erstellt; das Gutachten liegt als Anlage 6 an. Die Erkenntnisse zu der Durchlässigkeit der Lockerböden im Bereich des Baufensters haben wie folgt auch für die nunmehr vorliegende Planung Bestand:
„5.2.1 Versickerungsfähigkeit nach DWA A-138
Für die Planung und den Betrieb einer Versickerungsanlage werden gemäß des Arbeitsblattes DWA-A 138 kf-Werte von 1 x 10-6 m/s bis 1 x 10-3 m/s benötigt.
Die angetroffenen Böden weisen keine ausreichende Durchlässigkeit auf.
Anfallendes Niederschlagswasser kann vor Ort nicht versickert werden und muss in das öffentliche Mischwassersystem oder vgl. eingeleitet werden.“

Durch die Vorgaben der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen kann der Eingriff minimiert werden und zu starker Versiegelung der Stellplatzbereiche bei Neubauten entgegengewirkt werden.

Weiterhin wird eine Festlegung zur Retention des Niederschlagswassers in den Bebauungsplan aufgenommen

Die geplanten Gebäude werden mit einem Gründach ausgestattet. Dachbegrünung wird als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.
Somit entsteht ausreichend Retentionsfläche um das Regenwasser verzögert in den Mischwasserkanal einzuleiten, da der Boden auf dem Grundstück nachweislich nicht versickerungsfähig ist.

12.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

12.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

12.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

13. Festsetzungen zum Bebauungsplan

13.1 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Da die abstrakte Zweckbestimmung eines Mischgebietes nicht der angestrebten Nutzung entspricht und auch die abstrakte Zweckbestimmung eines der Wohngebietstypen nicht zutrifft, wird das Plangebiet entsprechend seiner bezweckten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung - Pflegeheim, Seniorenwohnanlage, Mitarbeiterwohnungen - festgesetzt. Im Plangebiet soll eine Wohnanlage sowohl für pflegebedürftige Senioren als auch in der Lebensführung selbstständige Senioren geschaffen werden, die durch die funktionale Beziehung beider Baukörper einschließlich der kurzen Wegeverbindungen einen auf Dauer ausgelegten, sozialen Kontakt im Plangebiet fördert und einer Vereinsamung im Alter entgegenwirkt. Das Plangebiet ist von dieser einseitigen Nutzungsstruktur geprägt. Daher ist weder eine mischgebietstypische Nutzungsart gegeben noch entspricht die auf die Bedürfnisse von Senioren angepasste und beschränkte Wohnanlage den gesetzlichen Zweckbestimmungen eines Wohngebietstyps.
Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Westen des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgelegt, um einen leichten Geländeanstieg auszugleichen. Die Fläche dient als Freifläche der Erholung der Bewohner des Plangebietes.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und die die maximale Gebäudehöhe bezogen auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ausreichend bestimmt.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 (3a) BauGB in Bezug auf die Geschossflächenzahl nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend der Planung festgelegt.

Entlang der Straße „Lange Gasse“ ist für das Gebäude Seniorenwohnen, entsprechend der dörflichen Struktur ein schmaler langgezogener Baukörper möglich. Dieser ist von der Straße zurückversetzt. An der Straße angrenzend, wird ein zum Baukörper vorgelagertes Sockelgeschoss mit Zufahrt zur Tiefgarage vorgesehen. Somit wird das 3-geschossige Gebäude in Hanglage zur Langen Gasse in die in Richtung Westen ansteigende Topographie integriert.
Der Baukörper wurde in seiner Gebäudehöhe an der Langen Gasse explizit zurückgenommen, um diese entlang der Langen Gasse an den Bestand anzugleichen. Die Nachbargebäude dort sind von ihrer maximalen Gebäudehöhe südlich ca. 1m und nördlich ca. 3,5m höher als die Neuplanung. Zusätzlich ist der Baukörper im Vergleich zu den außerhalb des Plangebiets angrenzenden Gebäuden weiter von der Straße zurückversetzt.
Die festgelegte maximale Gebäudehöhe von 10,0m fügt sich somit städtebaulich in die Umgebungsbebauung ein.

Im westlichen, rückwärtigen Teil des Plangebiets ist das Pflegeheim geplant. Die Gebäudehöhe wird dort aufgrund der etwas höher zugelassenen Geschosshöhen auf 11,50m begrenzt, was eine 3-geschossige Bebauung zulässt. Die Gebäudehöhe erreicht im Vergleich zu der außerhalb des Plangebiets angrenzenden Gebäude einen Mittelwert (ca. +1,0m / ca. - 1,5m).
Das Pflegeheim ist als Solitärgebäude in Richtung Außenbereich von der Bestandsbebauung an der Langen Gasse abgesetzt und die Einsehbarkeit ist aufgrund des straßenseitigen Gebäudes Seniorenwohnen von der Straße eingeschränkt. Die größere Kubatur ist städtebaulich vertretbar.

Die Festsetzung des Maßes von untergeordneten Bauteilen berücksichtigt für den Außenaufenthalt die Bewohnerstruktur.

Durch die Festlegung des extensiv begrünten Flachdaches und der Begrenzung der Gebäudehöhe sind die neuen Baukörper in Bezug auf die Umgebungsbebauung in der Nähe des Ortskerns städtebaulich vertretbar.

14. Örtliche Bauvorschriften

14.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Festsetzungen des bisherigen/angrenzenden Bebauungsplanes „Kusterdingen- Süd Teilbereich 3“ können, soweit sie durch den Bebauungsplan überplant werden, aufgrund der Planung des Pflegeheims und des Seniorenwohnens nur in Teilen übernommen werden.

Es wird aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung festgelegt, dass eine grelle und reflektierende Farbgebung unzulässig ist.
Um die Grundsätze der Innenentwicklung weitestgehend zu übernehmen, ist im Plangebiet eine verdichtete Bebauung vorgesehen.
Um die Gebäude in ihrer Höhe zu beschränken und trotzdem die Grundfläche bestmöglich auszunutzen, wird die Dachform Flachdach zugelassen.
Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes wird eine extensive Dachbegrünung auf den Flachdächern kombiniert mit dem Einsatz von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie festgelegt.

Um das Plangebiet in die umgebende Landschaft einzubinden, werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

Zur besseren Versickerung des Oberflächenwassers und der Gestaltung des Plangebiets, wird die Ausbildung von Stellplatzflächen und die Gestaltung der unbebauten Flächen geregelt.
Dem Vorhaben- und Erschließungsplan liegt eine Vorentwurfsplanung der Außenanlagen bei, aus dem die Durchgrünung des Plangebietes ersichtlich ist.

14.2 Abgrabungen, Stützmauern

Für die städtebauliche Vertretbarkeit der Solitärgebäude wird das Maß der zulässigen Nutzung festgesetzt. Aufgrund der nach Westen ansteigenden Topographie werden für die Gebäude einschließlich des Zufahrtsbereichs Abgrabungen notwendig, die teilweise auf Stützmauern bedingen; diese Stützmauern sind grenzständig zulässig.

15. Flächenbilanz

Sondergebiet	ca.	0,493 ha	90,8 %
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	0,002 ha	0,4 %
Private Grünfläche	ca.	0,048 ha	8,8 %
Gesamtgebiet	ca.	0,543 ha	100,0 %

Reutlingen, den 24.04.2024

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

Kusterdingen, den 24.04.2024

Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister

GEMEINDE KUSTERDINGEN · LANDKR. TÜBINGEN