

Gemeinde Bietigheim

Bebauungsplan „Alter Ortskern - Neuaufstellung, 1.Änderung, Kinderhaus St. Gabriel“

Entwurf / Stand 23.05.2024

Seite 1 von 19

Gemeinde Bietigheim

Bebauungsplan „Alter Ortskern - Neuaufstellung, 1. Änderung,

Kinderhaus St. Gabriel“



Bearbeiter:in: GO

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	04.06.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Bietigheim, den.....

.....

Constantin Braun, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB	am
--	----	-------

Satzungen

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Alter Ortskern - Neuaufstellung, 1. Änderung, Kinderhaus St. Gabriel“ und der örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bietigheim hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan „Alter Ortskern - Neuaufstellung, 1. Änderung, Kinderhaus St. Gabriel“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alter Ortskern - Neuaufstellung, 1. Änderung, Kinderhaus St. Gabriel“ und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils (Deckblatt) in der Fassung vom 23.05.2024 maßgebend.

§ 2 Änderungsinhalte

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Alter Ortskern - Neuaufstellung, 1. Änderung, Kinderhaus St. Gabriel“ betrifft den zeichnerischen Teil, der durch das Deckblatt in der Fassung 23.05.2024 geändert wird sowie die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in dem unter Ziffer B und Ziffer C dargestellten Umfang.

§ 3 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

- | | |
|---|-------------------------------|
| A – Zeichnerischer Teil (Deckblatt) | in der Fassung vom 23.05.2024 |
| B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 23.05.2024 |
| C – örtliche Bauvorschriften | in der Fassung vom 23.05.2024 |

Anlagen

- | | |
|----------------|-------------------------------|
| D – Hinweise | in der Fassung vom 23.05.2024 |
| E – Begründung | in der Fassung vom 23.05.2024 |

Weitere, gesonderte Anlagen

- | | |
|---|-------------------------------|
| Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung
(Büro Wald + Corbe) | in der Fassung vom 25.04.2024 |
|---|-------------------------------|

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Alter Ortskern - Neuaufstellung, 1. Änderung, Kinderhaus St. Gabriel“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Bietigheim, den.....

.....

Constantin Braun, Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans	6
Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
Ziffer 1 Art der baulichen Nutzung	6
Ziffer 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	7
Ziffer 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
Teil C - Örtliche Bauvorschriften.....	9
Ziffer 1 Dachform und Dachneigung	9
Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	10
1. Auffüllungen/ Aufschüttungen	10
2. Starkregenisikokarte und Hochwasser.....	10
3. Normen und Richtlinien.....	10
Teil E – Begründung	11
1. Planerfordernis/ städtebauliche Konzepte.....	11
2. Bestehendes Baurecht.....	12
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	13
4. Regionalplan	13
5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten	13
6. Verfahrensart	13
7. FFH-Schutzgebiete und Biotope	14
8. Artenschutz	14
9. Erschließung	14
10. Ver- und Entsorgung	14
11. Immissionsschutz.....	15
12. Klimaschutz und Klimaanpassung	15
13. Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	16
13.1 Änderungen im zeichnerischen Teil A (Deckblatt)	16
13.2 Änderungen im textlichen Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	16
13.3 Änderungen im textlichen Teil C – Örtliche Bauvorschriften	18

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

Siehe separates Deckblatt in der Fassung vom 23.05.2024. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung „Alter Ortskern - Neuaufstellung, 1. Änderung, Kinderhaus St. Gabriel“ gelten innerhalb des im zeichnerischen Teil A (Deckblatt) dargestellten Geltungsbereichs. Außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung gelten weiterhin unverändert die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alter Ortskern - Neuaufstellung“ vom 18.06.2020.

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

Im Geltungsbereich gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alter Ortskern - Neuaufstellung“ vom 18.06.2020 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Inhalte der 1. Änderung „Alter Ortskern - Neuaufstellung, 1. Änderung, Kinderhaus St. Gabriel“.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden in folgendem Umfang geändert:

Ziffer 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 und (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Bisherige Fassung der Ziffer 1 - WA, Allgemeines Wohngebiet, A1:

Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Diese Festsetzung entfällt ersatzlos.

Künftige Fassung der Ziffer 1 - Fläche für Gemeinbedarf, soziale Zwecke, Kindergarten:

Als Art der baulichen Nutzung wird eine „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindergarten“ nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Zulässig sind:

- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindergarten mit dazugehörigen Nebenanlagen.

Bisherige Fassung der Ziffer 1 - Fläche für Gemeinbedarf:

Als Art der baulichen Nutzung wird " Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Bildungseinrichtungen / Kirchen, Gebäude für kirchliche Zwecke / öffentliche Verwaltungen " festgesetzt.

Künftige Fassung der Ziffer 1- Fläche für Gemeinbedarf :

Als Art der baulichen Nutzung wird eine „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Bildungseinrichtungen / Kirchen, Gebäude für kirchliche Zwecke / öffentliche Verwaltungen / sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindergarten“ nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Zulässig sind:

- Schulen sowie sonstige Bildungseinrichtungen;
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen;
- Öffentliche Verwaltungen;
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindergarten mit dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen.

Ziffer 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Ziffer 3 Bauweise, abweichende Bauweise a1, entfällt ersatzlos.

Die Festsetzungen zu Ziffer 3 Bauweise - abweichende Bauweise - werden um folgenden Punkt ergänzt:

In der **abweichenden Bauweise (a4)** sind die Gebäude als Einzelhäuser zu errichten. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, Flurstück 133/2, muss angebaut werden. An den übrigen Flächen gilt die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelung.

Ziffer 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Bisherige Fassung der Ziffer 5.2 – Entwässerung, 2. Absatz:

Neue Bauvorhaben sind im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende häusliche bzw. betriebliche Schmutzwasser ist an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen. Das auf den neu versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück dezentral zu versickern. Die Anforderungen der Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten und die Lage im Wasserschutzgebiet sind zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass Bautätigkeiten der Erschließungsträger oder Bauherren durch eine Bauaufsicht

überwacht und die Einhaltung der grundwasserschützenden Ausführungsbestimmungen des Bebauungsplans durchgesetzt werden.

Künftige Fassung der Ziffer 5.2 – Entwässerung, 2. Absatz:

Neue Bauvorhaben oder wesentliche Umbaumaßnahmen an Gebäuden sind im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende häusliche bzw. betriebliche Schmutzwasser ist an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen. Das auf den neu versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück dezentral nach den geltenden Vorschriften ordnungsgemäß zu versickern, soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist. Die Eignung des Bodens zur Versickerung ist im Vorfeld zu ermitteln und zu dokumentieren. Die Anforderungen der Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten und die Lage im Wasserschutzgebiet sind zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass Bautätigkeiten der Erschließungsträger oder Bauherren durch eine Bauaufsicht überwacht und die Einhaltung der grundwasserschützenden Ausführungsbestimmungen des Bebauungsplans durchgesetzt werden.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

Im Geltungsbereich gelten die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alter Ortskern - Neuaufstellung“ vom 18.06.2020 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Inhalte der 1. Änderung „Alter Ortskern - Neuaufstellung, 1. Änderung, Kinderhaus St. Gabriel“.

Die örtlichen Bauvorschriften werden in folgendem Umfang geändert:

Ziffer 1 Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Ziffer 1.1 Gebäude an Baulinien, 2. Punkt, entfällt ersatzlos:

Gebäude an Baulinien sind - mit mittigem Dachfirst und gleicher Höhe der längs des Firsts verlaufenden Außenwände zu errichten.

Bisherige Fassung der Ziffer 1.3 – Dachaufbauten, 3. Absatz:

Die Gesamtlänge aller Gauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf zusammen nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

Der Abstand zwischen Gauben, Gegengiebeln und Dacheinschnitten sowie der Abstand zum Ortgang, Dachgrat oder -kehle und zu Grundstücksgrenzen muss jeweils mind. 1,50 m betragen.

Künftige Fassung der Ziffer 1.3 – Dachaufbauten, 3. Absatz:

Die **Gesamtlänge aller Gauben**, Gegengiebel und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf zusammen nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

Der Abstand von Dachaufbauten zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen.

Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Im Geltungsbereich gelten die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alter Ortskern - Neuaufstellung“ vom 18.06.2020 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Inhalte der 1. Änderung „Alter Ortskern - Neuaufstellung, 1. Änderung, Kinderhaus St. Gabriel“.

Ergänzend ist Folgendes zu beachten:

1. Auffüllungen/ Aufschüttungen

Am 1. August 2023 ist die Mantelverordnung in Kraft getreten. Diese umfasst unter anderem die neue Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist die Mantelverordnung zu beachten. Diese löst die technischen Regeln der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) ab.

Mit dem Schutzgut Boden ist schonend umzugehen. Der Schutz des Mutterbodens ist im § 202 BauGB geregelt. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist demnach in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

Im Bereich privater Versickerungsflächen ist versickerungsfähiger unbelasteter Boden aufzubringen. Eine nicht fachgerechte Verdichtung beim Einbau ist unbedingt zu vermeiden.

2. Starkregenrisikokarte und Hochwasser

Die Starkregengefahrenkarte Bietigheim und Informationen zum Hochwasser/Starkregen sind unter folgenden Link abrufbar: https://www.bietigheim.de/web/leben_bauen_starkregenrisikomanagement.html

3. Normen und Richtlinien

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Bietigheim, Malscher Straße 22, eingesehen werden.

Teil E – Begründung

1. Planerfordernis/ städtebauliche Konzepte

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Ortskern – Neuaufstellung“ soll die Sanierung und der Umbau des vorhandenen Kinderhauses St. Gabriel ermöglicht werden.

Das bestehende Kindergartengebäude liegt in zentraler Lage im Ortskern Bietigheims am Kirchplatz der Kirche „Heilig Kreuz“ und befindet sich teilweise in einem schlechten baulichen Zustand. Da das bestehende Gebäude und die bestehende Grundstücksfläche einen sehr geringen Erweiterungsspielraum bieten, hat der Gemeinderat die Sanierung und den Umbau des Gebäudes beschlossen.

Das im Jahr 1907 ursprünglich als Schwesterhaus gebaute Gebäude erfuhr in den vergangenen Jahrzehnten zahlreiche Umbauten und Erweiterungen als Kindergartengebäude. Bis dato besuchten 120 Kinder im Alter von drei Jahren bis zum Schuleintritt (Ü3) den Kindergarten. Durch die aktuell geplante Umbau- und Sanierungsmaßnahme werden die vorliegenden Defizite im Bereich der Grundrissstruktur / Erschließung und der Primärkonstruktion gemäß den Vorschriften des KVJS (Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg) neu geordnet. Weiter wird eine energetische Sanierung unter Berücksichtigung der aktuellen baulichen Anforderungen wie Brandschutz, Bauphysik und Herstellung der barrierefreien Erschließung durchgeführt. Neben einem Komplettrückbau des Dachgeschosses / Neuaufbau eines durchlaufenden Satteldaches und der mehrgeschossigen Bauteilerweiterung im Westen (zur Schaffung der geforderten Raumgrößen und vorgelagertem Laubengang mit Fluchttreppen = 2. Flucht- und Rettungsweg) beinhaltet die Sanierung weitere Arbeiten der Schadstoffsanierung, der Sanierung der Außenwände, dem Komplettrückbau und Neuinstallation der Technischen Gebäudeausstattung sowie die Neuorganisation der Vertikalerschließung mit Neuplatzierung eines zentralen Treppenhaus mit Aufzugsanlage. Insgesamt sollen 75 Kinder im Alter von drei Jahren bis zum Schuleintritt (Ü3) und 20 Kinder im Alter von einem Jahr bis unter drei Jahre (U3) im Kinderhaus St. Gabriel betreut werden. Der baurechtlich erforderliche Umfang der Außenanlagen ist auf dem Flurstück Nr. 133/1 des Kindergartengebäudes nachgewiesen. Zusätzlich soll die Möglichkeit einer angemessenen Erweiterung der Außenanlagen auf einem Teilbereich des benachbarten Flurstücks Nr. 136 der Kirche „Heilig Kreuz“ erfolgen.

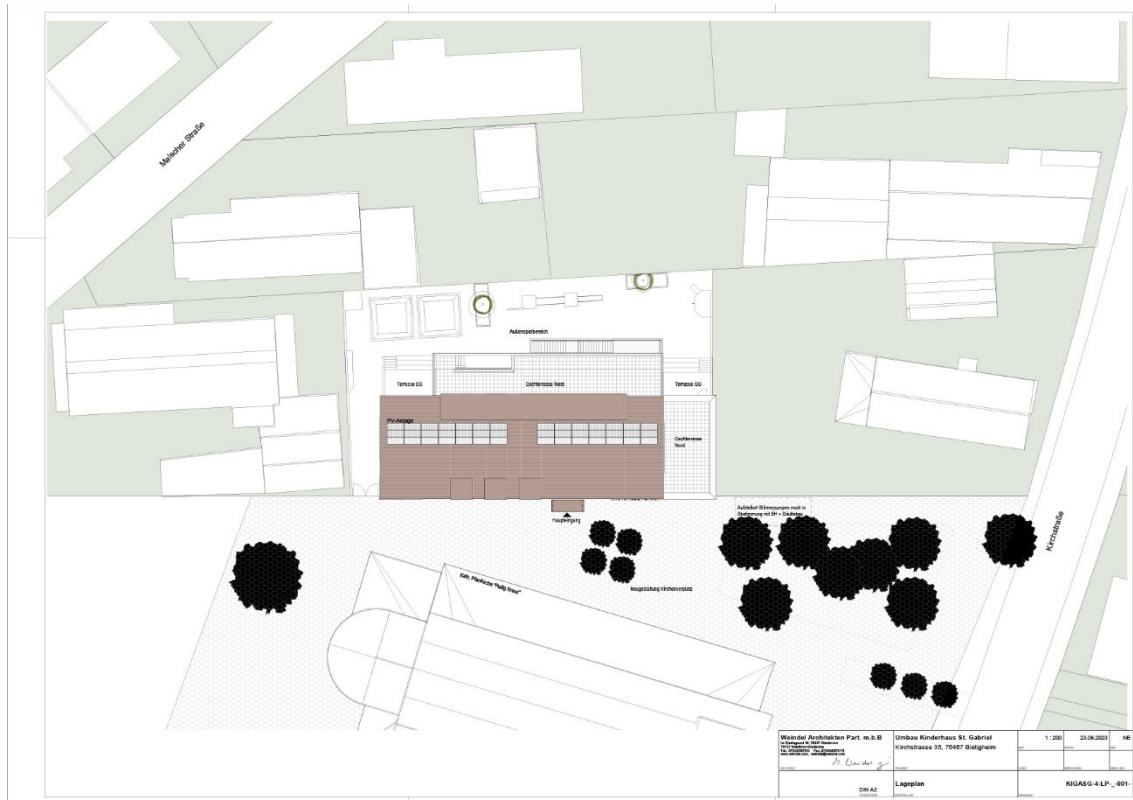


Abb.1 Lageplan Umbau Kinderhaus St. Gabriel, o.M. Quelle: Büro Weindel Architekten, Waldbronn (C) 23.06.2023

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Ordnung und zur angemessenen Entwicklung des Kindergartengebäudes und der Außenanlagen ist somit die Änderung des Bebauungsplanes „Alter Ortskern – Neuaufstellung“ als Bebauungsplan „Alter Ortskern – Neuaufstellung, 1. Änderung, Kinderhaus St. Gabriel“ erforderlich. Deshalb wird der bestehende Bebauungsplan geändert und in diesem Zuge das geltende Planungsrecht an die neuen Erfordernisse angepasst. Der zeichnerische Teil und die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften werden in Bezug auf den im Deckblatt umgrenzten Bereich geändert. Das vorgesehene Vorhaben kann so rechtssicher und zukunftsfähig entwickelt werden.

2. Bestehendes Baurecht

Auf Grund der städtebaulichen Erfordernis wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans geringfügig geändert. In diesem Teilbereich werden die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen durch die der 1. Änderung ersetzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Alter Ortskern - Neuaufstellung“ vom 18.06.2020 gelten mit Ausnahme der geänderten Regelungen auch im Geltungsbereich der 1. Änderung.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim, 3. Änderung, Rechtswirksamkeit am 25.09.2020, ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienendes Gebäude“ sowie als Fläche für den Gemeinbedarf „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude“ dargestellt. Die Nutzung des Kindergartengebäudes und sowie teilweise der Flächen als Kindergarten entspricht sozialen Zwecken und der sozialen Betreuung. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Regionalplan

Im gültigen Regionalplan 2003 des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein, Fortschreibung Stand März 2021, wird das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand (überwiegend Wohn-/ Mischnutzung) festgesetzt. Die teilweise Nutzung der Flächen zu sozialen Zwecken und der sozialen Betreuung entspricht der Mischnutzung. Somit entspricht die Planung den Zielen des Regionalplans.

5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage der Gemeinde Bietigheim und grenzt an den Kirchplatz der Kirche „Heilig Kreuz“, zwischen der Kirchstraße und der Malscher Straße gelegen, an. Im Plangebiet befinden sich das bestehende Kinderhaus „St. Gabriel“ sowie Flächen des Kirchplatzes.

Das Plangebiet in der Gemarkung Bietigheim umfasst das Flurstück Nr. 133/1 vollständig und einen Teil des Flurstücks Nr. 136 entlang der Kirchstraße.

Die maßgebliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.470 m².

6. Verfahrensart

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dieses Verfahren kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, gemäß § 13 a (4) BauGB auch für Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans. Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Im vorliegenden Fall kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich gem. § 13 a (4) BauGB um eine Bebauungsplan-Änderung;
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung;
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m²;
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 b BauGB;

- Das geplante Vorhaben erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung.

7. FFH-Schutzgebiete und Biotope

FFH-Schutzgebiete grenzen nicht an den Geltungsbereich an. Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung direkt auf FFH-Schutzgebiete auswirkt. Innerhalb des Geltungsbereichs und direkt angrenzend sind keine Biotope kartiert.

8. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (Büro Wald+Corbe, 25.04.2024) erstellt. Auf die Inhalte des Gutachtens wird verwiesen. Das Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten wurden hinsichtlich potenzieller Vorkommen im Bereich des Vorhabens abgeprüft. Eine Begehung am 25. April 2024 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab keine Hinweise auf relevante Vorkommen dieser Arten.

Bei den Vogelarten sind überwiegend gewöhnliche und weit verbreitete Arten vorhanden, bzw. werden erwartet. Fortpflanzungsstätten oder essenzielle Habitatstrukturen für Vögel sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Nach derzeitigen Erkenntnissen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) bis (4) ausgelöst.“

9. Erschließung

9.1. Erschließung / Parkierung / Motorisierter Verkehr

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr sowie mit Stellplätzen über die Kirchstraße, sowie über die Wilhelmstraße und die Malscher Straße bis zur Fläche des Kirchplatzes erschlossen. Der Kirchplatz ist nur für Fußgänger und Fahrradfahrer nutzbar sowie für die Rettungsfahrzeuge befahrbar.

9.2. Feuerwehrfahrzeuge / vorbeugender Brandschutz

Die Feuerwehr kann über die Kirchstraße, die Wilhelmstraße und die Malscher Straße bis zum Kirchplatz anfahren. Aufstellflächen sind unmittelbar an den Kindergarten angrenzenden öffentlichen Flächen des Kirchplatzes vorhanden.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung

Die Versorgung mit der technischen Infrastruktur (Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

10.2. Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

Regenwasserentsorgung

Zum Projekt der Sanierung und des Umbaus des Kindergartens auf dem Flurstück Nr. 133/1 wurde ein Entwässerungsantrag (Liepelt, Baiersbronn 10.01.2024; Genehmigung Bauverwaltungsamt Gemeinde Bietigheim, 24.01.2024) erstellt. Das Konzept kommt zur Regenwasserentsorgung zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: *„Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird über außen liegende Regenfallrohre und Flachdachentwässerer abgeleitet und der Grundleitung zugeführt. Das gesamte Regenwasser wird in die öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Das auf der Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Grundleitungen zusammengeführt und in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.“*

Nach Informationen der Gemeinde Bietigheim ist eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf dem Flurstück Nr. 133/1 auf Grund der geringen verfügbaren Fläche, die für die Außenspielflächen des Kindergartens beansprucht werden, nicht möglich.

Müllentsorgung

Die Mülltonnen sind an der Kirchstraße bereit zu stellen.

11. Immissionsschutz

Gemäß § 22 (1a) BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) gilt: *„Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielflächen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“*

Die bestehende Kindertagesstätte befindet sich in zentraler Lage am Kirchplatz Bietigheim und grenzt an diese Gemeinbedarfsfläche sowie an ein Allgemeines Wohngebiet an. Der Kinderspiellärm ist gemäß der Gesetzeslage im Wohnumfeld (z. B. Allgemeines Wohngebiet) und im öffentlichen Raum (z. B. Gemeinbedarfsfläche) zu dulden. Mit der Sanierung und dem Umbau der Kindertagesstätte wird die Nutzungsart nicht geändert und der Nutzungsumfang des Gebäudes wird reduziert. Im Vergleich zum Bestandsgebäude mit gesamt 120 Kindern werden im umgebauten Gebäude 90 Kinder betreut, sodass sich die Betreuungszahl reduziert. Damit ist bei reduzierter Kinderanzahl der Kindertagesstätte davon auszugehen, dass sich die Lärmimmission gegenüber der Bestandssituation reduziert. Aus den genannten Gründen, der Duldung des Kinderlärms sowie der Reduzierung der Lärmimmission, ist die Erstellung eines schalltechnischen Gutachten nicht erforderlich.

12. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 (5) Satz 2 BauGB), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1 a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, führt Sonderregelungen für die

Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch nicht ausgelöst.

Dem Klimaschutz wird im Plangebiet Rechnung getragen, indem die Festsetzungen zur Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (wo es möglich ist), die Zulässigkeit von Kies- und Schotterabdeckungen ausschließlich auf Wegen und Zufahrten und die Festsetzungen der Pflanzgebote die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima reduzieren.

Die bestehende Gebäude- und Firstrichtung im Plangebiet lassen mit einer Ost- und Westausrichtung eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu.

13. Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

13.1 Änderungen im zeichnerischen Teil A (Deckblatt)

Der zeichnerische Teil wird im Teilbereich „Allgemeines Wohngebiet, A1“ sowie in einem Teilbereich der „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Bildungseinrichtungen / Kirchen, Gebäude für kirchliche Zwecke / öffentliche Verwaltungen“ des am 18.06.2020 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Alter Ortskern - Neuaufstellung“ bzw. den im Deckblatt umgrenzten Bereich geändert. Für die Sanierung und den Umbau des Kindergartengebäudes und der angemessenen Erweiterung der Außenanlagen und der damit von der Gemeinde angestrebten Innenentwicklung ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung in diesem Bereich die Erhaltung und Weiternutzung des Kindergartenstandortes in zentraler Lage. Die Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung in unterschiedliche Zweckbestimmungen begründet sich mit der Lage und Nutzung des Kindergartengebäudes. Die Festsetzung des Baufenster auf der „Fläche für Gemeinbedarf“ ist städtebaulich vertretbar, da sich das Baufenster in Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt und das Bestandsgebäude bereits ähnliche Dimensionen aufweist. Zusätzlich zum Baufenster werden Höhenbegrenzungen, die Grundflächenzahl und eine abweichende Bauweise festgesetzt.

13.2 Änderungen im textlichen Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Begründung

Ziffer 1 Art der baulichen Nutzung

Begründung:

Als Art der baulichen Nutzung wird auf dem Flurstück Nr. 133/1 eine „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude

und Einrichtungen, Kindergarten“ festgesetzt. Das Kinderhaus „St. Gabriel“ befindet sich in zentraler Lage am Kirchplatz der Kirche „Heilig Kreuz“, dem eine öffentliche Grünanlage angegliedert ist und ist Teil des attraktiven Zentrums der Gemeinde Bietigheim. Zur Sicherung des Gemeinbedarfes liegt es im Interesse der Gemeinde, den Kindergarten in dieser wichtigen Lage im städtebaulich sensiblen Umfeld der Kirche zu sichern und das Angebot der Kinderbetreuung zu gewährleisten. Da das Bestandsgebäude des Kindergartens in einem baulich schlechten Zustand ist, soll mit der Sanierung und dem Umbau des Gebäudes sowie der Außenanlagen ein zukunftssicherer und moderner Kindergartenstandort für ganz Bietigheim gesichert und weiterentwickelt werden.

Da die angemessene Erweiterung der Außenanlagen des Kindergartens teilweise auf dem benachbarten Flurstücks Nr. 136 vorgesehen ist, wird die Zweckbestimmung der „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Bildungseinrichtungen / Kirchen, Gebäude für kirchliche Zwecke / öffentliche Verwaltungen“ aus den genannten Gründen um die Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindergarten“ erweitert.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen zur Zweckbestimmung der „Fläche für Gemeinbedarf“ bezieht sich ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung.

Ziffer 2 Maß der baulichen Nutzung

Begründung:

Bei Flächen für Gemeinbedarf bedarf es nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche. Zur Sicherung der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur und der vorhandenen Gebäudestruktur wird die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO bestehen für Flächen für Gemeinbedarf keine Orientierungswerte für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Zur Sicherung der vorhandenen, sanierten und umgebauten Gebäudestruktur auf dem bestehenden kleinen Grundstückszuschnitt des Kindergartengebäudes wird eine GRZ von 0,75 festgesetzt, die sich maßvoll in die Umgebung einpasst. Somit werden die öffentlichen Belange zur Gewährleistung des Angebotes der Kinderbetreuung gesichert. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Aus den gebäudetechnischen Anforderungen ergeben sich für die Sanierung und dem Umbau des Gebäudes höhere maximale Wand- und Firsthöhen. Diese maximal zulässigen Höhen orientieren sich an der Höhenentwicklung der Gebäude des angrenzenden „Allgemeinen Wohngebietes“ sowie an dem direkt benachbarten Kirchengebäude. Die maximal zulässige Wandhöhe unterschreitet die Wandhöhe des Seitenschiffes der Kirche.

Ziffer 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung und Bauweise

Begründung:

In der abweichenden Bauweise (a4) sind die Gebäude als Einzelhäuser zu errichten. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, Flurstück 133/2, muss angebaut werden. An den übrigen Flächen gilt die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelung.

Die abweichende Regelung der Bauweise begründet sich aus der städtebaulichen Bestandsituation und der Lage des Kindergartengebäudes im historisch gewachsenen Ortskern. Die einseitige Grenzbebauung des Einzelgebäudes an der nördlichen Grundstücksgrenze, Flurstück 133/2, entspricht dem Bestand und wird durch die Sanierung und den Umbau des Kindergartengebäudes nicht verändert. Somit dient die abweichende Regelung der Sicherung der städtebaulichen Struktur.

Ziffer 5.2 Entwässerung

Begründung:

Neue Bauvorhaben oder wesentliche Umbaumaßnahmen an Gebäuden sind im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende häusliche bzw. betriebliche Schmutzwasser ist an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen. Das auf den neu versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück dezentral nach den geltenden Vorschriften ordnungsgemäß zu versickern, soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist. Die Eignung des Bodens zur Versickerung ist im Vorfeld zu ermitteln und zu dokumentieren. Auf Grund der geringen Flächenverfügbarkeit für Versickerungsflächen und -anlagen im Bereich der Außenanlagen des Kindergartens ist eine Regenwasserversickerung nicht möglich. Auf die Inhalte des Regenwasserantrages Teil E, Ziffer 10.2, der von der Gemeinde Bietigheim genehmigt wurde, wird verwiesen.

13.3 Änderungen im textlichen Teil C – Örtliche Bauvorschriften

Ziffer 1.1 Gebäude an Baulinien, 2. Punkt

Begründung:

Zur Erleichterung der Sanierung und des Umbaus des Kindergartengebäudes wird die Dachform in Bezug auf den Dachfirst und der längs des Firsts verlaufenden Außenwände flexibilisiert. Die Dachform und Dachneigung entspricht weiterhin der gebietstypischen Dachlandschaft und das dem öffentlichen Raum zugewandte ortstypische Erscheinungsbild bleibt gewahrt.

Ziffer 1.3 Dachaufbauten

Begründung:

Zur Erleichterung der Sanierung und des Umbaus des Kindergartengebäudes wird der Abstand zwischen Gauben, Gegengiebeln und Dacheinschnitten flexibilisiert. Der Abstand der Dachaufbauten zur Außenkante der Giebelwand mit mindestens 1,00 m Abstand sichert weiterhin das ortstypische Erscheinungsbild der vorhandenen Dachaufbauten im Gebiet.