

STADT AACH



AUFHEBUNG EINES
TEILBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

PFLEGEHEIM LÄNGENBERGSTRASSE

GEMARKUNG AACH

SATZUNG + BEGRÜNDUNG

INHALT

A.	SATZUNG	2
B.	VERFAHREN	4
C.	BEGRÜNDUNG	6
D.	ABWÄGUNG	8
E.	KOMPENSATIONSMASSNAHMEN	18

A. SATZUNG

Der Gemeinderat der Stadt Aach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.10.2020 aufgrund von § 1 Abs. 3 und 8, § 8 sowie § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019 und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37) m.W.v. 01.03.2020 die Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans „Pflegeheim Längenbergstraße“ rechtsgültig seit dem 17.10.2016 als Satzung beschlossen.

1. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im Lageplan (Planzeichen 15.13 Planzeichenverordnung) und umfasst das Flurstück Nr. 1934 Teil

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 0,3415 ha.

2. AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Abs. 8 BauGB

Der vom Gemeinderat der Stadt Aach in der Sitzung vom 17.10.2016 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Pflegeheim Längenbergstraße“ und die Örtlichen Bauvorschriften „Pflegeheim Längenbergstraße“ bestehend aus:

- Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen vom 30.09.2016
- Begründung vom 17.10.2016
- Textlichen Festsetzungen vom 17.10.2016
- Örtliche Bauvorschriften vom 17.10.2016
- Umweltprüfung vom 29.09.2016

wird für den im Lageplan dargestellten Teilbereich (Geltungsbereich der Aufhebungssatzung) aufgehoben.

3. IN KRAFTRETEN

§ 10 Abs. 3 BauGB

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Aach in Kraft.

Aach, den 12.10.2020



Ossola
Bürgermeister



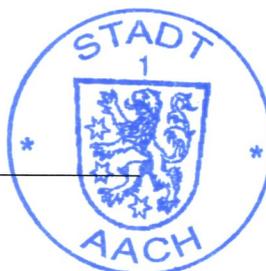
Die Beschlussfassung vorstehender Satzung wurde bekannt gemacht entsprechend der Satzung der Stadt Aach über die Form der öffentlichen Bekanntmachung durch Einrücken in das Mitteilungsblatt der Stadt Aach am 14.10.2020

Die Aufhebung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 14.10.2020 rechtsverbindlich.

Aach, den 14.10.2020



Ossola
Bürgermeister



B. VERFAHREN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37) m.W.v. 01.03.2020.

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) m.W.v. 01.12.2019

Naturschutzgesetz (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015 geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, 2008 S.4) m.W.v. 31.11.2017

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) m.W.v. 17.05.2019

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) m.W.v. 11.06.2019

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432) m.W.v. 12.04.2019

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 mit Stand: 31.12.2018 aufgrund Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)

2. VERFAHREN

Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt aufgrund von § 1 Abs. 8 BauGB entsprechend den Vorschriften des Gesetzbuches im Regelverfahren in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4 und 8 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Aufhebung der Örtlichen Bauvorschriften erfolgt nach § 74 Abs. 7 LBO nach den Vorschriften des mit ihm aufzuhebenden Bebauungsplan.

3. VERFAHRENSVERMERKE

§ 24 Abs. 1, § 3., § 4, § 10 BauGB

In der Sitzung vom 27.04.2020 hat der Gemeinderat die Aufstellung einer Aufhebungssatzung des Bebauungsplans beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat beschlossen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. Außerdem wurde beschlossen, die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.05.2020 veröffentlicht.

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 14.05.2020 bis 15.06.2020 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 15.06.2020 ihre Stellungnahme abzugeben.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.07.2020 die eingegangenen Stellungnahmen, sowie Bedenken und Anregungen bewertet und abgewogen und beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 30.07.2020 bis 31.08.2020 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 31.08.2020 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 12.10.2020 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss der Aufhebungssatzung gefasst.

C. BEGRÜNDUNG

1. AUFHEBUNGSBEDARF

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Pflegeheim Längenbergstraße“ rechtskräftig seit 17.10.2016 war erforderlich, um den Bau eines Pflegeheims zu ermöglichen. Insbesondere erfolgte die Planung, damit alte Menschen bei Pflegebedürftigkeit im Ort bleiben können. Dies dient in Zeiten des demografischen Wandels einer sachgerechten Versorgung der älter werdenden Bevölkerung in Aach. Der Bebauungsplan basiert auf den ersten Entwürfen eines potentiellen Investors. Die ursprüngliche Planung des Betreibers mit einem dreigliedrigen Baukörper, der sich um einen zentralen, nach Süden offenen Innenhof gruppiert musste jedoch aus wirtschaftlichen Gründen reduziert und kompakter ausgeführt werden. Gleichzeitig ist eine maximale Größe für ein Pflegeheim am Standort erreicht, so die ursprünglich geplante Erweiterung nach West nicht notwendig wird. Die mit dem Bebauungsplan überplante Fläche ist lediglich eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1934, welche im Eigentum der Pfarrpründestiftung der Erzdiözese Freiburg ist. Die Standorte und vor allem die Anzahl der Pflegebetten und die Betreuungsformen waren im Gemeinderat sehr umstritten. Mehrheitlich wurde deshalb entschieden einen Bebauungsplan für ein Pflegeheim mit maximal 45 Pflegeplätzen zu erlauben und als Betreiber der Pflegeeinrichtung den Evangelischen Stift Freiburg auszuwählen. Mit dem Eigentümer des Grundstückes, der Pfarrpründestiftung der Erzdiözese Freiburg wurde vereinbart, dass lediglich die Fläche für ein Pflegeheim überplant werden darf, welche auch für die Umsetzung der Planung notwendig ist und vom Investor für den Bau des Pflegeheimes auch als Erbbaugrundstück vertraglich vereinbart wird. Da die ursprüngliche Planung zunächst einen Baukörper für den Bau von 30 Pflegeplätzen und den Bau einer Tiefgarage in diesem Baukörper vorgesehen hatte und die Größe des im Bebauungsplans „Pflegeheim Längenbergstraße“ für einen im Westen möglichen Erweiterungsbau für die weiteren 15 Pflegeplätze vorgesehen war, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend gewählt. Zwischenzeitlich wurde durch die Umplanung auf die Tiefgarage verzichtet und in dem ursprünglichen Baukörper im Untergeschoss in welchem die Tiefgarage vorgesehen war, der Einbau von 15 Pflegebetten geplant und mit Baugenehmigung vom 17.09.2019 auch genehmigt. Die erforderlichen Stellplätze wurden an der westlichen Grundstücksgrenze des Erbbaugrundstückes Flurstück Nr. 1934/4 angeordnet. Aus diesen Gründen konnte auf einer kleineren Fläche als ursprünglich im Bebauungsplan „Pflegeheim Längenbergstraße“ vorgesehen war, die Zielsetzung der Stadt Aach und des Grundstückseigentümers verwirklicht werden.

Zwischen der Stadt Aach und der Pfarrpründestiftung der Erzdiözese Freiburg wurde auch vereinbart, dass die Grundstücksfläche, welche für den Bau der Erschließungsstraße benötigt wird, kostenlos in das Eigentum der Stadt Aach übergeht. Für die jetzt abgeschlossene Planung und Verwirklichung von 45 Pflegebetten ist der für den ursprünglich notwendigen Erweiterungsbau geplante Straßenkörper samt Wendehammer nicht mehr notwendig. Die Pfarrpründestiftung der Erzdiözese Freiburg hat deshalb auch nur das neugebildeten Straßengrundstück 1934/5 herausmessen lassen und der Stadt Aach übereignet. Die im Bebauungsplan „Pflegeheim Längenberg“ ausgewiesene restliche Fläche für die Straße und den Wendehammer, wurde nicht an die Stadt Aach übereignet. Die Erschließungsstraße wurde deshalb auch nur auf das erforderliche Maß (Flst.-Nr. 1934/5) ausgebaut.

Der Eigentümer des Grundstückes Flurstück Nr. 1934 die Pfarrpründestiftung der Erzdiözese Freiburg hat deshalb bei der Stadt Aach den Antrag gestellt, die geplante

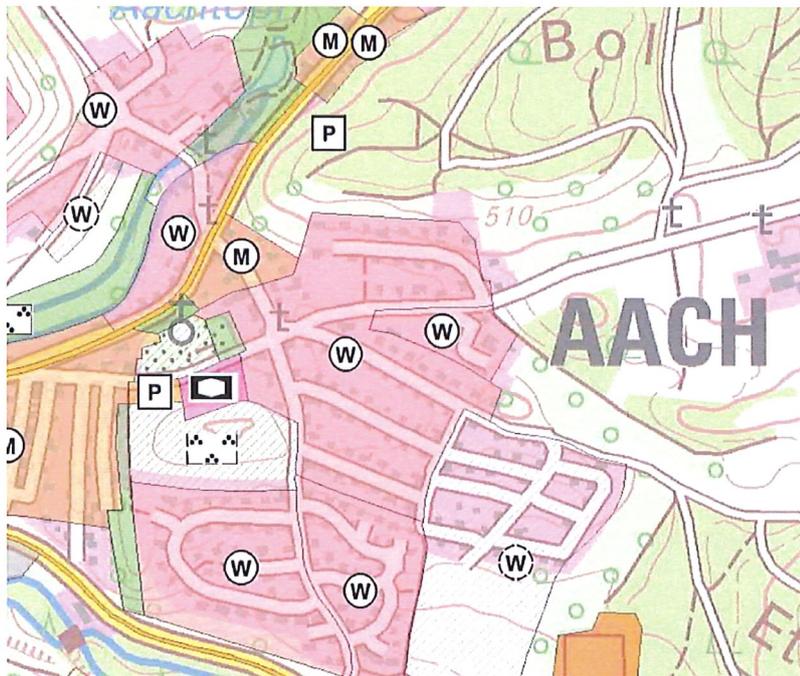
„AUFHEBUNGSSATZUNG PFLEGEHEIM LÄNGENBERGSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

Nutzung bzw. den Bebauungsplan für den ursprünglich geplanten Erweiterungsbereich für die Erweiterung des Pflegeheims um 15 Betten auf 45 Betten und die dafür erforderliche Fläche für die Straße mit Wendehammer aufzuheben. Damit soll der Vereinbarung zwischen der Pfarrpfündestiftung der Erzdiözese Freiburg und der Stadt Aach Rechnung getragen werden, dass nur so viel Grundstücksfläche des Gesamtgrundstückes Flurstück Nr. 1934 für den Bau eines Pflegeheimes mit 45 Pflegeplätzen zur Verfügung gestellt wird, wie dafür auch notwendig ist. Dem Eigentümer ist bewusst, dass durch die Aufgabe des geltenden Baurechts eine Wertminderung einhergeht, die aber aufgrund seines Wunsches keine Entschädigung durch die Stadt Aach auslöst.

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

§ 8 Abs. 2 BauGB



Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engen weist den Bereich des Plangebiets als Grünfläche aus. Nach Aufhebung des Bebauungsplans entspricht die Fläche wieder dem Flächennutzungsplan.

Hinweis: Berichtigung des Flächennutzungsplans für den nicht aufgehobenen Teil des Bebauungsplans „Pflegeheim Längenbergstraße“ wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung vorgenommen.

3. ABSTIMMUNGSGEBOT

§ 2 Abs. 2 BauGB

„AUFHEBUNGSSATZUNG PFLEGEHEIM LÄNGENBERGSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

Aufgrund der Reduktion der Plangebietsgröße für das Pflegeheim sind keine planungsrechtlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden Mühlhausen-Ehingen, Eigeltingen, Orsingen-Nenzingen, Volkertshausen und Engen erkennbar. Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

D. ABWÄGUNG

§ 1 Abs. 7 BauGB

Nachfolgend wird überprüft, ob der Bebauungsplan das Abwägungsgebot erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen geklärt. Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis.

Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die Stadt Aach hat alle öffentlichen und privaten Belange

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und
- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden

ermittelt und zusammengestellt.

1. BODENORDNUNG

Die Fläche des Plangebietes ist im privaten Eigentum. Für das Pflegeheim und deren Erschließung wurden bereits die Flurstück Nrn. 1934/4 und 1934/5 gebildet. Die Aufhebung des Bebauungsplans ist ausdrücklicher Wunsch des Grundstückseigentümers.

2. BAURECHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

§ 1 Abs. 5 BauGB

Die im Rahmen dieser Begründung getroffene Einordnung der planungsrechtlichen Situation im Umgriff der Aufhebungssatzung dient lediglich der Abschätzung der Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans.

Eine rechtsverbindliche Wirkung, insbesondere hinsichtlich des nach §34 bzw. §35 BauGB zu beurteilendem Gebiet ist damit jedoch nicht verbunden. Diese erfolgt im jeweiligen Fall durch die zuständige Genehmigungsbehörde.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich nicht mehr nach §30 BauGB. Der Planbereich liegt, bedingt durch die bestehende Bebauung, voraussichtlich im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in diesen Gebieten richtet sich somit nach §34 BauGB. Gegebenenfalls müssen sich Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein und darüber hinaus müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden

Der Bereich des Plangebiets ist bisher als mehrschüriges Grünland bzw. Streuobstwiese landwirtschaftlich genutzt. Eine Einstufung als Außenbereich im Innenbereich und somit der Beurteilung von Bauvorhaben nach §35 muss durch die zuständige Genehmigungsbehörde erfolgen. Nach Aussage des Grundstückseigentümers soll der Bereich auch weiterhin als Grünland genutzt werden.

3. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

§ 1 Abs. 6 Nr. 1-6 BauGB

Von der Aufhebung des Bebauungsplans gehen keine negativen und abwägungsrelevanten Auswirkungen auf

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge aus.

4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht nach Anlage 1 zu erstellen. Da die Fläche nicht mehr bebaut werden soll und sich an der Fläche gegenüber dem Zustand vor Erlass des Bebauungsplans „Pflegeheim Längenbergstraße“ keine Veränderungen ergeben, stellt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 3 Satz 2 BauGB fest, dass die Umweltprüfung des Büros ARCUS mit Stand vom 29.09.2019 für die Abwägung ausreichend detailliert und im Umfang ausreichend für die Aufhebungssatzung ist und übernimmt die Ergebnisse als Umweltbericht in die Begründung.

4.1. Naturräumliche Gliederung – Landschaftsbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Naturraums Hegau. Der Norden der Stadt Aach ist von den Waldgebieten des Dornsberg bestimmt, der Süden weist die typische Landschaftsstruktur des Hegau auf: extensive bis intensive Landwirtschaft, durchsetzt mit Hecken, Streuobstbeständen, Magerwiesen und Feuchtbiotopen an den Gewässern.

4.2. Auswirkungen auf Tiere

Streng geschützte Arten konnten bei den Ortsbegehungen nicht festgestellt werden und sind behördenseits nicht bekannt. Aufgrund des Fledermausgutachtens von Zinke (2015) muss davon ausgegangen, dass die festgestellten siedlungsrelevanten Arten auch an diesem Standort vorkommen:

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*)
Weißrandfledermaus (*Pipistrellus kuhli*)

Je nach Nahrungsangebot in der jeweiligen Ackerkultur sowie des Grünlandes kann die Fläche als Nahrungshabitat dienen. Die linearen Gehölzstrukturen südlich des Planbereichs stellen typische Leitlinien für Flugbahnen von Fledermäusen dar, die diese bei Nahrungssuche, aber auch vor Allem für Transitflüge zwischen Quartieren und Nahrungshabitaten nutzen.

Insgesamt ist die Fläche aber von geringer Bedeutung aufgrund der eingeschränkten Habitatsstrukturen und fehlender potentieller Quartiere im umgebenden Siedlungsbereich (wenig Altbäume, geringer Gebäudealt-/ Leerstand, überwiegende Einzelhaus-Wohnnutzung).

Im ganzen Naturraum bodenständig ist in den entsprechenden Habitaten die Zauneidechse. Im Umfeld des Planbereichs sind zwar einzelne geeignete Strukturen vorhanden (Steinriegel, Böschungen), doch sind dies voneinander räumlich und durch Nutzung getrennt. Wichtige Strukturen wie grabfähiger, offener Boden zur Eiablage sind nicht vorhanden. Hinzu kommt in den Randbereichen die Störung durch Fußgänger und Störung/ Verfolgung durch Hunde und Katzen. Daher wird lediglich von migrierenden Einzeltieren ausgegangen.

Habitats für Vögel sind außer in den südlichen Hausgärten nur noch im Baumbestand im Norden potentiell vorhanden. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Störung (Betrieb Kindergarten) sind hier allerdings nur sehr tolerante, häufige Arten zu erwarten. Die Feldflur ist aufgrund ihrer Lage im Siedlungsbereich für entsprechende Arten nicht geeignet.

Bedeutung für den Artenschutz: gering

Mögliche Beeinträchtigungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere. Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung/ Ausgleich sind nicht notwendig.

4.3. Auswirkungen auf Pflanzen

Aufgrund der überwiegenden Acker- und Grünlandnutzung finden sich nur kleinflächige, i.d.R. randständige Biotopstrukturen.

Acker:	konventionelle Bewirtschaftung (2015 Blümmischungseinsaat)
Grünland:	mittleres Wirtschaftsgrünland.
Böschungen	geringe Höhe, Grasreiche, ausdauernde Ruderalflur mit punktuell jungem Gehölzbestand.
Hecke	Neben den punktuellen Gehölzen der Böschungen befindet sich eine Hartriegelhecke südlich des Plangebiets angrenzend an Hausgärten. Ebenso wie die Gehölze der Böschungen wird sie offensichtlich unregelmäßig auf den Stock gesetzt, da der Aufwuchs nur 2-3 Jahre alt ist, aber nicht als Neupflanzung anzusprechen ist. Aufgrund der kurzen Entwicklungszeit und der Störungen durch die Nutzer der Trampelpfade sind die Gehölze nicht als Brutplätze für Vögel geeignet. Es wurden auch keine Nestanlagen gefunden.
Steinriegel	Im Acker am Nordwestrand des Plangebiets hat sich an einer kleinen Böschung ein Lesesteinhaufen aus Kiesel des Moränengrundes angesammelt, auf dem auch ein kleines Gehölz stockt. Grundsätzlich für Reptilien als Habitat geeignet, aber sehr kleinflächig und ohne ergänzende Habitatelemente.
Hausgärten	Südlich des Planbereiches schließt sich ein Wohngebiet mit Einzelhausbebauung an. Die angrenzenden Grundstücke nutzen die Grundstücksteile in einer Tiefe von ca. 20 m als Garten. Die meisten davon sind eher extensiv mit einem hohen Anteil an Bäumen und Sträuchern genutzt. Insbesondere die randständige Baumreihe aus Nadel- und Laubbäumen zu Grünfläche des Bebauungsplans „Pflegeheim Längenbergstraße“ ist gut ausgeprägt und wird durch eine Strauchunterpflanzung ergänzt. Ähnliches, wenn auch kleinflächiger und geringer ausgeprägt, ist der Baumbestand im Norden beim Kindergarten einzustufen.

Bedeutung Schutzgut Arten und Biotope: gering
Gehölzbestand im Süden mittel.

Mögliche Beeinträchtigungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen. Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung/ Ausgleich sind nicht notwendig.

4.4. Auswirkungen auf Boden

Mit den ökologischen Funktionen des Bodenpotentials wird die Ressource Boden als abiotischer Bestandteil im Ökosystem (Bodenschutz: nachhaltige Sicherung im Sinne des Ressourcenschutzes) und als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen beschrieben.

„AUFHEBUNGSSATZUNG PFLEGHEIM LÄNGENBERGSTRASSE“ BEGRÜNDUNG

Aach liegt im Jungmoränenhügelland. Als Böden finden sich im Osten von Aach skeletthaltige, meist mittel- bis tiefgründige Lehmböden.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	hoch (3)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	mittel-hoch (2,5)
Filter und Puffer für Schadstoffe:	mittel (2)
Gesamtbewertung:	mittel-hoch (2,5)
Standort f. natürliche Vegetation:	mittel (2)
Bedeutung Schutzgut Boden:	mittel

Mögliche Beeinträchtigungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt kein Verlust der Bodenfunktionen

Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung/ Ausgleich sind nicht notwendig

4.5. Auswirkungen auf Wasser

Das Wasserpotential umfasst die Fähigkeit der Landschaft, Grund- und Oberflächenwasser in ausreichender Menge und Güte für die Versorgung und die Ansprüche von Menschen, Tieren und Pflanzen nachhaltig bereitzustellen.

Oberflächenwasser

Mit der ökologischen Funktion des Oberflächenwassers wird die Ressource Oberflächenwasser als abiotischer Bestandteil im Ökosystem und als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen erfasst. Betrachtet werden Wassergüte und die natürliche Rückhaltung von Niederschlagswasser (Retention, Versickerung, Dämpfung von Hochwasserspitzen).

Oberflächengewässer sind durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

Grundwasser

Mit der ökologischen Funktion des Grundwassers wird die Ressource Grundwasser als abiotischer Bestandteil im Ökosystem und als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, mit der Nutzungsfunktion des Grundwassers wird die Gewinnung und Bereitstellung von Trinkwasser als Nahrungsmittel für Menschen erfasst.

Das Plangebiet befindet sich in der hydrologischen Einheit des Oberjura mit geringer Bedeutung für die Grundwasserbildung und als GW-Leiter. Es liegt in der Zone IIIB des WSG TB Hintenaus, Leimgrube, Bei der Mühle, Beuren a.d.A.

Bedeutung Schutzgut Wasser: mittel aufgrund Lage im Wasserschutzgebiet.

Mögliche Beeinträchtigungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung/ Ausgleich sind nicht notwendig

4.6. Auswirkungen auf Luft und Klima

Das Klima lässt sich definieren als der langfristige Aspekt des Wetters. Es wird beschrieben durch die statistischen Kenngrößen der verschiedenen meteorologischen Parameter, insbesondere Temperatur, Niederschlag, Luftfeuchte, Bewölkung, Sonnenschein und Wind. Baden-Württemberg gehört insgesamt zum warmgemäßigten Regenklima mittlerer Breiten mit überwiegend westlichen Winden.

Durch die Kuppenlage innerhalb der Siedlung hat die Fläche eine geringe Bedeutung als Frischluftquellgebiet. Da aber die umliegenden Siedlungsbereiche nicht von klimatisch kritischer Ausdehnung sind, keine nennenswerten Belastungssituationen (z.B. durch Gewerbegebiete) gegeben sind und durch den Aachlauf die Frischluftzufuhr für die Innenstadt gesichert ist, ist diese Funktion kaum von Bedeutung.

Bedeutung für Klima: gering

Mögliche Beeinträchtigungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima. Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung/ Ausgleich sind nicht notwendig.

4.7. Auswirkungen auf Landschaft

Gegenstand der Untersuchung zum Erholungspotential ist die Ermittlung der naturbedingten Voraussetzungen für die Erholung in der Landschaft, d.h. die Ermittlung derjenigen Bereiche, die von Bedeutung für Eigenart, Vielfalt und Schönheit von Natur und Landschaft als Voraussetzung für die Erholung des Menschen nach § 1 BNatSchG sind. Sie werden unter dem Begriff "Landschaftsbild" zusammengefasst.

Das Plangebiet stellt eine größere grüne Freifläche im Siedlungsbereich dar. Die Trampelpfade und der zahlreich vorhandene Hundekot deuten entsprechend auf eine regelmäßige Nutzung durch Spazier- und Fußgänger hin, teils als kurze Verbindung zur Innenstadt, teils als Naherholungsraum für kurze Spaziergänge.

Bedeutung Orts- und Landschaftsbild, Mensch, Erholung:

- gering für die Gesamtbevölkerung, da u.a. mit dem Aachtal weiterer, hochwertiger Erholungsraum zur Verfügung steht
- mittel für die angrenzenden Wohngebiete

Mögliche Beeinträchtigungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft. Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung/ Ausgleich sind nicht notwendig.

4.8. Wechselwirkung / Wirkungsgefüge

Die zu betrachtenden Auswirkungen beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Eine negative Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu erwarten.

4.9. Auswirkung auf Natura-2000-Gebiete

Gebiete der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG) sind nicht betroffen.

4.10. Auswirkungen auf den Menschen

Die Plangebietsfläche wird künftig wieder landwirtschaftlich zumindest als Grünland genutzt. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind entsprechende Immissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung prognostiziert.

Bedeutung für Menschen: gering

Mögliche Beeinträchtigungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch. Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung/ Ausgleich sind nicht notwendig.

4.11. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind für den Einflussbereich des Vorhabens nicht bekannt.

4.12. Vermeidung von Emissionen, sowie der Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen

Keine Auswirkungen.

Müllbeseitigung

Keine Auswirkungen.

Abwasserbeseitigung

Keine Auswirkungen

4.13. Nutzung erneuerbaren Energien und effiziente Energienutzung

Keine Auswirkungen.

4.14. Landschaftspläne sowie sonstige Pläne, insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz

Schutzgebiet	Auswirkungen durch geplante Bebauung	ja	nein
FFH-Gebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Vogelschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Vorrangbereich für wertvolle Biotop lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Naturschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Landschaftsschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Naturdenkmal	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Bannwald	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Schonwald	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Wasserschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Überschwemmungsgebiet Hochwassergefährdetes Gebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	

Naturschutzgebiete

im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Landschaftsschutzgebiet

im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

FFH-Gebiet

Das FFH-Gebiet Nr. 8218341 "westlicher Hegau " beinhaltet als wesentliche Zielbiotop Fließgewässer (Aach), Riede und Flachlandwiesen, die Hegauvulkane mit Felsformationen, Höhlen, Magerrasen sowie artenreichen Laub- und Schluchtwälder. Das Plangebiet liegt mit einem Minimalabstand von 165 m von Teilflächen des FFH-Gebiets entfernt, getrennt durch Siedlungsgebiete. Keiner der o.g. Biotoptypen findet sich im Plangebiet.

Es ist allerdings davon auszugehen, dass das Plangebiet für mehrere Fledermausarten (alle Anhang IV FFH-Richtlinie) in geringem Umfang (je nach

Ackerkultur) als Nahrungshabitat sowie Transitstrecke im Siedlungsbereich geeignet ist (vgl. dazu unten "Artenschutz"). Weitere Arten der FFH-Richtlinie sowie Vogelarten des Anhang I sind dagegen nicht zu erwarten aufgrund der geringen Habitatstruktur (Acker, Grünland, sehr kleinflächige, junge Gehölze) und der Lage an der Bebauung (Störung, Hunde, Katzen) (vgl. dazu unten "Artenschutz").

Bedeutung für das FFH-Gebiet: unbedeutend unter Beachtung des Artenschutzes (s.u.)

Fachplan Landesweiter Biotopverbund

im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden sind keine Flächen eingetragen.

Biotope nach Naturschutzgesetz und Landeswaldschutzgesetz

Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Biotope gem. § 32 NatSchG oder Waldbiotope gem. § 30a LWaldG vorhanden oder liegen im Bereich zu erwartender Auswirkungen des Plangebiets.

Zwar sind sowohl im Stadtgebiet als auch am Stadtrand geschützte Biotope zu finden, diese liegen aber durch breite Siedlungsbereiche getrennt von der Plangebietsfläche, sodass hier keine Wechselwirkungen anzunehmen sind.

Bedeutung für geschützte Biotope: nicht relevant

FFH-Mähwiesen

In Plangebiet sind keine FFH-Mähwiesen kartiert.

Generalwildwegeplan (GWP)

Im Bereich des Plangebiets sind keine Wildkorridore internationaler, nationaler oder landesweiter Bedeutung ausgewiesen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Tiefbrunnen Schlatterstüdle, Aach (WSG-Nr-Amt 335002) Auswirkungen auf das Schutzziel des Wasserschutzgebiets sind nicht zu erwarten.

Hochwassergefahrenkarten

Das Plangebiets liegt nicht im Hochwassergefahrenbereich.

Altlastenkataster

Im Bereich des Plangebiets sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.15. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Keine Auswirkungen.

4.16. Auswirkungen von Vorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im weiten Umfeld des Plangebiets sind keine Anlagen, bei denen eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, bekannt.

5. SONSTIGE BELANGE

§ 1 Abs. 6 Nr. 8-13 BauGB

Von der Aufhebung des Bebauungsplans gehen keine negativen und abwägungsrelevanten Auswirkungen auf die Belange

- der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- der Land- und Forstwirtschaft,
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- des Post- und Telekommunikationswesens,
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
- der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
- des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
- der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
- die Ergebnisse der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder der von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
- des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,
- die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

6. ABWÄGUNGSGEBOT

Die Stadt Aach hat auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf den Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften gefasst.

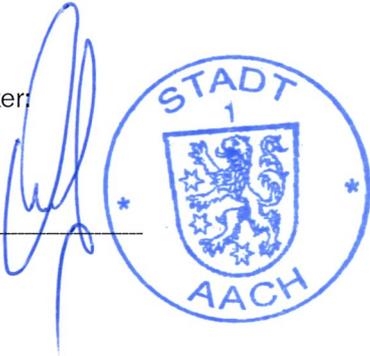
E. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Durch die gegenständliche Aufhebung des Bebauungsplans entstehen keine neue Bebauungsmöglichkeiten. Eine Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB ist aufgrund der Einstufung als Außenbereich im Innenbereich zwar nicht zu erwarten. Nach § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht für Vorhaben im Rahmen des § 34 BauGB kein Ausgleichserfordernis. Somit ist ein Naturschutzrechtlicher Ausgleich nur erforderlich, falls durch die Bebauung der Fläche nach § 35 BauGB ein Eingriff erfolgt. Die Kompensation dieses Eingriffs ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Da die Fläche in unverändertem Zustand verbleibt ist im Rahmen der Aufhebung ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

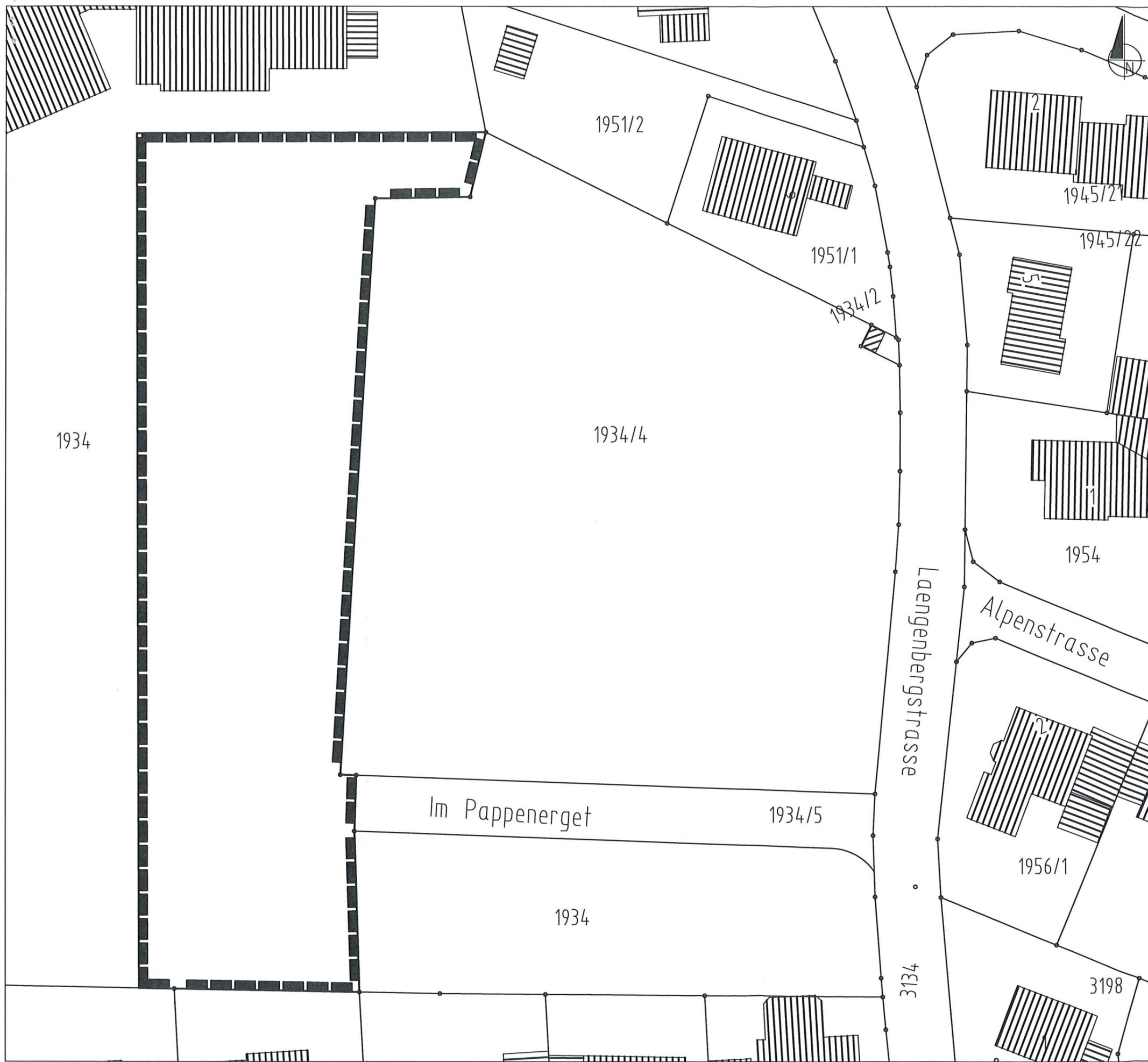
Aach, 12.10.2020

Bürgermeister:



Planer:

A handwritten signature in blue ink over a horizontal line. The signature appears to be "A. Lese".



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§2 Abs. 1 BauGB)	AM	27.04.2020
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§3 Abs. 1 BauGB)	VON BIS	14.05.2020 15.09.2020
ABLAUF DER FRIST ZUR ÄUSSERUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§4 Abs. 1 BauGB)	AM	15.08.2020
BESCHLUSS ZUR ANHÖRUNG UND OFFENLEGUNG	AM	13.07.2020
ABLAUF DER FRIST ZUR STELLUNGNAHME DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§4 Abs. 2 BauGB)	AM	31.08.2020
OFFENLEGUNG (§3 Abs. 2 BauGB)	VON BIS	30.07.2020 31.08.2020
SATZUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§10 BauGB i.V.m. §4 GO)	AM	12.10.2020
MIT DER ÖFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNG WURDE DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSKRÄFTIG (§10 BauGB)	AM	14.10.2020

PLANZEICHEN

SONSTIGE PLANZEICHEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
	MASSZAHLEN
	KURVEN- BZW. EINMÜNDUNGSRADIIEN IN [m]
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSNUMMERN
	HÖHENLINIEN
	BESTEHENDES GEBÄUDE WOHNUNGTUNG
	BESTEHENDES GEBÄUDE SONST. NUTZUNG

DIPL.-ING. (FH)
ANDREAS WIESER
FREIER ARCHITECT
FREIER STADTPLANER

UNTERE GIESSWIESEN 16
D-78247 HILZINGEN
TELEFON 0 77 317 7892-0
INFO@WIESER.AG
WWW.WIESER.AG

STADT AACH

AUFHEBUNGSSATZUNG
FÜR EINEN TEILBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS UND
DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

PFLEGEHEIM LÄNGENBERGSTRASSE

GEMARKUNG AACH

LAGEPLAN / RECHTSPLAN

MASSSTAB : 1:500
AACH, 01.10.2020

BÜRGERMEISTER

STADTPLANER

