

## Gemeinde Gomaringen

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne und Örtliche Bauvorschriften

# „GENERATIONEN CAMPUS GOMARINGEN“

**Entwurf vom 18.02.2025**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

# BEGRÜNDUNG

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Vorhabenplanung
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbelange
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Norden von Gomaringen auf dem Grundstück der Alteburgstraße 1 plant die Gesellschaft Generationen Campus Gomaringen Immobilien GmbH & Co. KG auf einer zuvor mit landwirtschaftlichem Anwesen bebauten Innenbereichsfläche die Entwicklung eines dreigeschossigen Wohnprojekts. Ziel der Gesellschaft ist, durch das Projekt Generationen Campus ein intergeneratives gemeinschaftliches Wohnprojekt zu realisieren, welches das selbstständige Leben in einer sorgenden Gemeinschaft für jedes Lebensalter ermöglicht. Die im Zuge des Quartiersimpulsprozess der Gemeinde Gomaringen in den Jahren 2022 – 2024 gegründete Gesellschaft fühlt sich dem sozialen, gemeinwohlorientierten und nachhaltigen Bauen und Wohnen besonders verpflichtet und verankert diese Prinzipien in die Planung, Realisierung und den konkreten Betrieb des Vorhabens.

Geplant ist ein Haus für alle Generationen mit einer innovativen Wohnform bei Pflegebedürftigkeit (Wohnbereich Pflege) und Familienwohnungen mit Garten im Erdgeschoss. Auf drei Ebenen werden sich 32 Wohnungen in verschiedener Größe und Zuschnitt verteilen. Das Grundstück hat eine Größe von 0,34 ha und bietet die Chance eine städtebauliche, zeitgenössische Nachverdichtung mitten im bestehenden Wohngebiet zu entwickeln. Die Architektur soll gemeinschaftliches Leben ermöglichen und gleichzeitig den persönlichen Rückzug in die eigenen vier Wände erlauben. Neben den einzelnen Wohnungen wird es einen Gemeinschaftsraum mit Küche im Erdgeschoss, eine Dachterrasse mit einer Orangerie, eine Atelier-Werkstatt, einen Co-Working Bereich, ein bis zwei Gästezimmer mit Bad und einen Außenbereich samt gemeinschaftlichen Nutzgarten geben. Der Generationen Campus soll sich auch für die Nachbarschaft und das „Quartier“ öffnen. Dabei spielen Gemeinschaftsflächen als Raum der Begegnung und als Möglichkeit flächeneffizient zu wohnen eine große Rolle. Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Singles, Menschen mit Behinderung sollen genauso angesprochen sein wie ältere Menschen.

Der Gemeinderat von Gomaringen unterstützt das Vorhaben und die hierbei durch Innenentwicklung entstehende Wohnbebauung und stellt zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auf Antrag der Generationen Campus Gomaringen Immobilien GmbH & Co. KG nach § 12 Abs. 1 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auf. Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche im Innenbereich handelt, soll hier die gesetzliche Möglichkeit des §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet werden.

## 2 **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

### 2.1 **Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB**

#### **Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB**

##### 1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

##### 2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Größe von ca. 3.380 m<sup>2</sup>. Demnach liegt die überbaubare Grundstücksfläche deutlich unterhalb des Schwellenwertes (20.000 m<sup>2</sup>).

##### 3. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung beschränkt.

##### 4. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

##### 5. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

#### 6. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1.
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

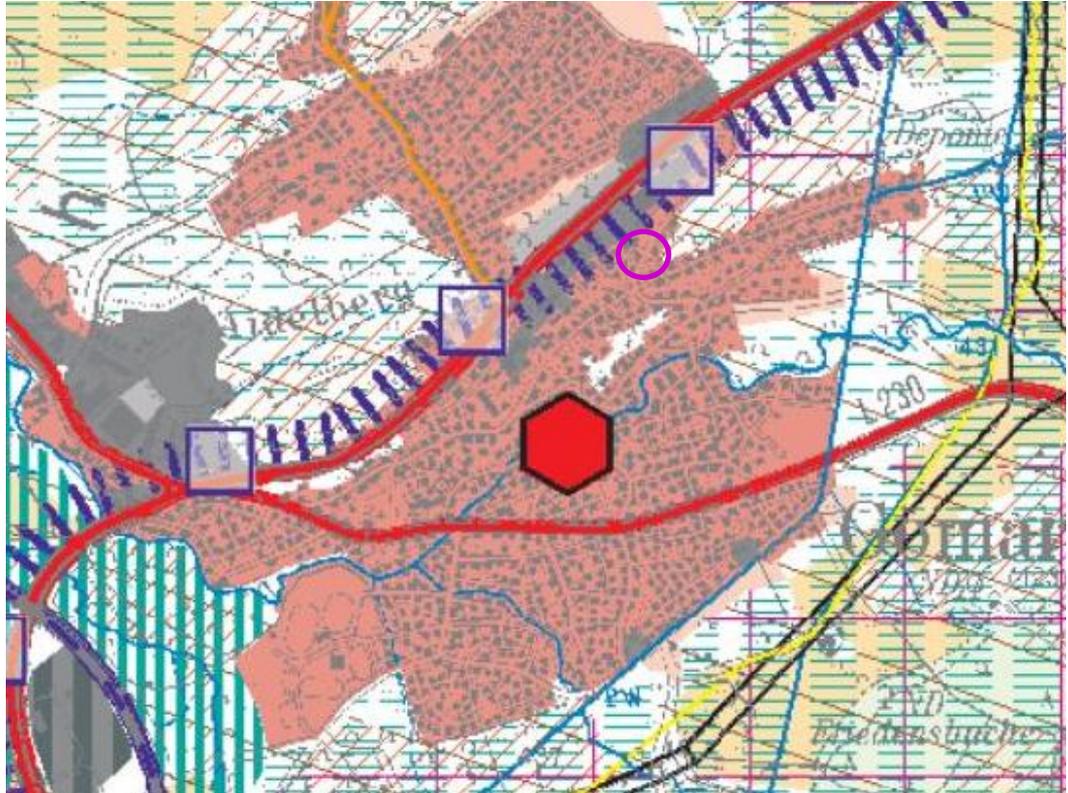
Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 7).

Auf die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird verzichtet. Eine frühzeitige Beteiligung wird zusätzlich durchgeführt.

Durch das Vorhandensein eines konkreten Vorhabens, welches durch den Bebauungsplan umgesetzt werden soll, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan, inklusive Vorhaben- und Erschließungspläne, aufgestellt.

## 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

### 3.1 Regionalplan



**Abbildung 1:** Auszug aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan, Verband Region Neckar-Alb vom 31.03.2015, violett markiert ist die Lage des Plangebiets

Die Gemeinde Gomaringen liegt gemäß Regionalplan, Verband Region Neckar-Alb vom 31.03.2015, in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart und ist als Kleinzentrum festgelegt. Für Kleinzentren ist für Wohngebiete eine Bruttowohn-dichte von 60 Einwohner pro ha vorgegeben.

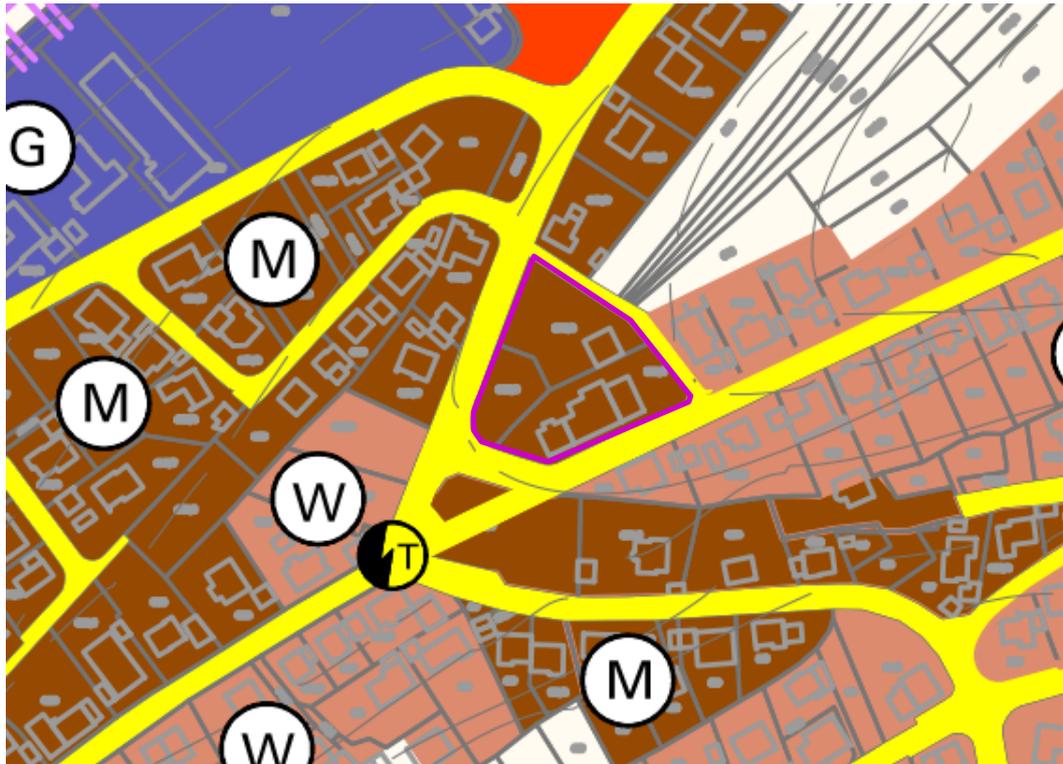
Das Plangebiet selbst ist als Siedlungsgebiet Wohnen und Mischgebiet (Bestand) dargestellt.

Im Regionalplan werden für das Plangebiet demnach keine Aussagen getroffen, die der Aufstellung des Bebauungsplans „Generationen Campus Gomaringen“ entgegenstehen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Steinlach – Wiesaz – Dusslingen – Gomaringen – Nehren vom 19.04.2013 das Planungsgebiet als bestehende gemischte Baufläche dargestellt.

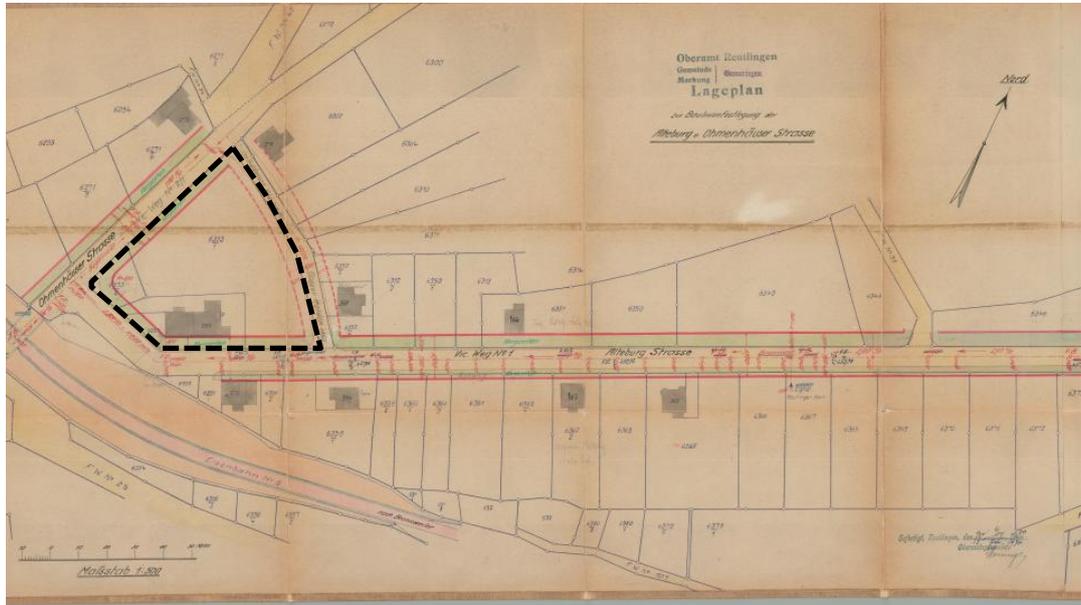
Da die Mischfläche ebenfalls dem Wohnen dient, kann das geplante Vorhaben des Generationen Campus mit Schwerpunkt Wohnen für alle Generationen als eine Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan angesehen werden. Das geplante Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan, vom 19.04.2013 violett markiert ist die Lage des Plangebiets

### 3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht der seit 13.01.1934 rechtsverbindliche Baulinienplan „Alteburg und Ohmenhäuser Strasse“, der mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes in diesem Bereich unwirksam wird. Außerhalb des Geltungsbereichs vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Generationen Campus Gomaringen“ bleibt der Baulinienplan „Alteburg und Ohmenhäuser Strasse“ gültig.



**Abbildung 3:** Rechtsverbindlicher Baulinienplan „Alteburg und Ohmenhäuser Strasse“ mit Plangebiet vorhabenbezogener Bebauungsplan „Generationen Campus Gomaringen“ (schwarz)

## 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 4.1 Lage im Siedlungsraum

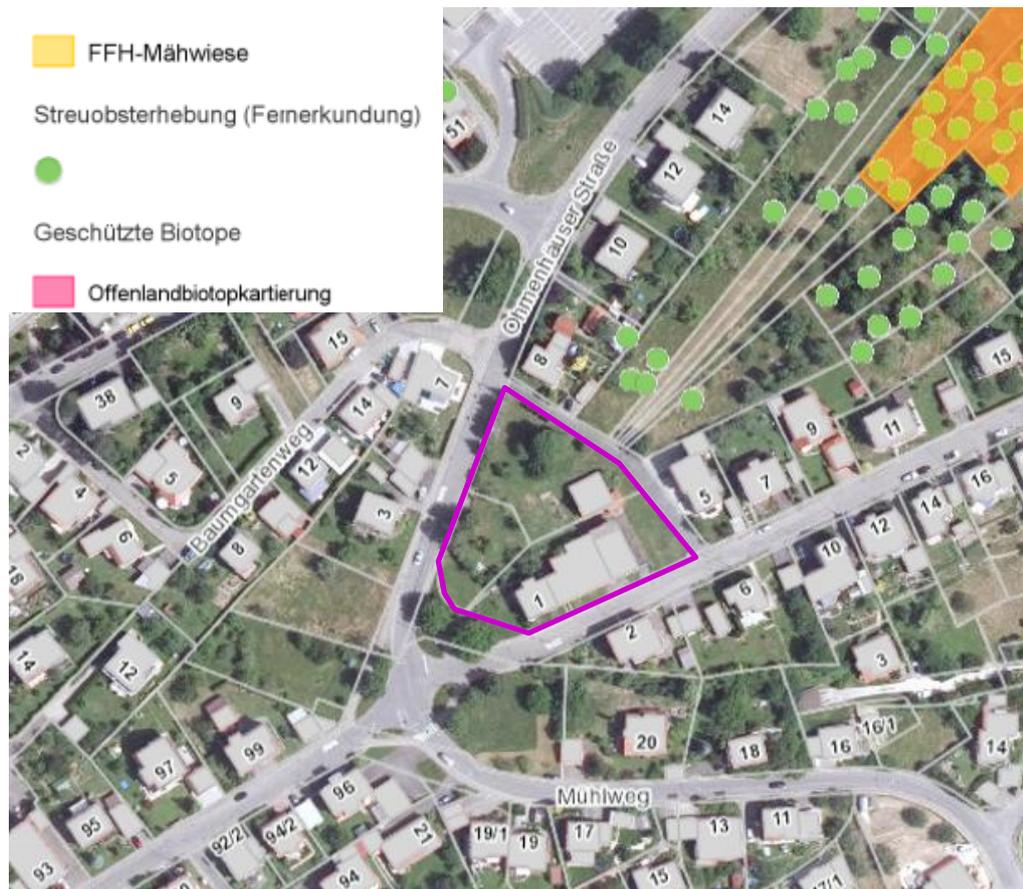
Die Gemeinde Gomaringen liegt verkehrsgünstig angebunden durch die Bundesstraße 27 im Kreis Tübingen zwischen Tübingen und Reutlingen. In der Gemeinde Gomaringen leben rund 9.270 Einwohner (Stand 30.06.2024). Zu der Gemeinde Gomaringen gehören die Ortschaften Gomaringen, Stockach und der Weiler Hinterweiler.

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Siedlungsgebietes von Gomaringen, am Kreuzungspunkt der Ohmenhäuser Straße und Alteburgstraße. Das Grundstück befindet sich im Innenbereich und grenzt zu allen Seiten an die vorhandene Wohnbebauung an. Auf der Fläche befand sich ein Bauernhaus mit Scheune und Hausgarten sowie einem Brunnen für Nutzwasser. Der Brunnen kann am bestehenden Standort nicht erhalten bleiben.



**Abbildung 4:** Luftbild (LUBW, zugegriffen am 11.10.2024), violett markiert ist die Lage des Plangebiets

## 4.2 Schutzgebiete



**Abbildung 5:** Schutzgebiete, LUBW<sup>1</sup> (zugriffen am 11.10.2024), violett markiert ist die Lage des Plangebiets

Schutzgebiete bzw. Offenland- / Wald-Biotope sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 130 Metern das Offenlandbiotop und die FFH-Mähwiese „Mähwiese II im Gewann Obere Halde nordöstlich Gomaringen“. Ebenfalls nordöstlich des Plangebiets sind gemäß der Streuobsterhebung (Feinerkundung) der LUBW-Streuobstbestände vorhanden.

Für das Plangebiet liegen keine Schutzgebiete vor.

## 4.3 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 6353/5, 6353/1, 6353/3.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

<sup>1</sup> LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>.

## 5 Vorhabenplanung

### 5.1 Konzeptionelle Idee

In der Gemeinde Gomaringen soll durch das Projekt Generationen Campus ein intergeneratives Wohnprojekt realisiert werden, welches das selbstständige Leben in einer sorgenden Gemeinschaft für jedes Lebensalter ermöglicht. Generationenübergreifendes Wohnen ist eine besonders nachgefragte Variante des gemeinschaftlichen Wohnens.

Das Besondere ist, dass der Altersmix in dem Haus nicht dem Zufall überlassen wird, sondern aktiv über die Vermietung gesteuert wird. Anspruch ist es, dass die Altersgruppen 0-35 Jahre, 35-65 Jahre und 65+ Jahre jeweils ca. zu einem Drittel im Haus vertreten sind. Von den 32 Wohnungen werden 16 Wohnungen für die Altersgruppe 65 + zur Verfügung gestellt. Da diese Altersgruppe maximal zu zweit, häufiger sogar alleine eine Wohnung beziehen, kann Wohnraum für ca. 20 Bewohner geschaffen werden. Weitere 16 Wohnungen werden gleichermaßen an Familien, Paare und Singles und 1-2 im Haus lebende Pflegekräfte vermietet, wodurch für ca. 40 Personen Wohnraum geschaffen werden kann. Sofern ein hoher Bedarf bei der Altersgruppe 65+ bestehen sollte, können auch 2-3 Wohnungen mehr an diese Altersgruppe vergeben werden. Grundsätzlich ist aber das generationsgemischte Wohnen ein ganz wesentliches Merkmal des Hauses und in der Präambel des Gesellschaftsvertrags festgehalten.

Die Vermietung erfolgt über die Generationen Campus Gomaringen Immobilien GmbH & Co. KG. Durch das Einbringen von Kapitaleinlagen ist jeder Gesellschafter anteilig am Wohnprojekt beteiligt und gleichzeitig können Ziele des Hauses – anders als in einer WEG – ganzheitlich strategisch verfolgt werden. Geplant ist ein Haus für alle Generationen mit einer innovativen Wohnform bei Pflegebedürftigkeit (Wohnbereich Pflege) und Familienwohnungen mit Garten im Erdgeschoss. Auf drei Ebenen werden sich 32 Wohnungen in verschiedener Größe und Zuschnitt verteilen. Innovative technische Lösungen mit Einbindung von künstlicher Intelligenz werden explizit begrüßt. Mögliche Forschungskooperationen mit der Universität Tübingen wurden bereits angebahnt.

Die Architektur soll gemeinschaftliches Leben ermöglichen und gleichzeitig den persönlichen Rückzug in die eignen vier Wände erlauben. Neben den einzelnen Wohnungen wird es einen Gemeinschaftsraum mit Küche im Erdgeschoss, eine Dachterrasse mit Orangerie für die Überwinterung der Pflanzen, eine Atelier-Werkstatt, einen Co-Working Bereich, ein bis zwei Gästezimmer mit Bad und einen Außenbereich samt gemeinschaftlichen Nutzgarten geben. Der Generationen Campus soll sich auch für die Nachbarschaft und das „Quartier“ öffnen. Dabei spielen Gemeinschaftsflächen als Raum der Begegnung und als Möglichkeit flächeneffizient zu wohnen eine große Rolle. Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Singles, Menschen mit Behinderung sollen genauso angesprochen sein wie ältere Menschen.

Der Generationen Campus möchte Impulse geben über neue Wohnmodelle nachzudenken, sie zu realisieren und Lösungsangebote für die Herausforderung des demographischen Wandels zu schaffen. Das Angebot soll sich an die jeweils aktuellen Lebensumstände anpassen.

## 5.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Grundstück hat einen nahezu dreieckigen Zuschnitt und liegt in seiner Längsachse auf dem Gomaringer Hornsattel. Durch diese Lage gibt es sehr attraktive Aussichten sowohl in Richtung Nordwesten nach Rottenburg und Herrenberg als auch in Richtung Süden auf den Albtrauf. Der Baukörper reagiert auf diese Disposition und ist so gestaltet, dass Wohnungen in alle Richtungen möglich werden und die Qualität der verschiedenen Orientierungen optimal ausgenutzt werden kann. Diese Rundum-Sicht war auch maßgebend für die architektonische Ausgestaltung.



Abbildung 6: Visualisierung der Planung, Danner Yildriz Architekten

## 5.3 Nutzungs- und Baukonzept

Die Umgebungsbebauung erscheint kleinteiliger als der vorgesehene Baukörper. Tatsächlich setzt der Entwurf kleinere Parzellen um, die allerdings durch ein alles überspannendes Dach und durchgehende Laubengänge miteinander verbunden werden. Diese Geste entspricht dem gemeinschaftlichen Konzept, unterschiedliche Nutzer aus verschiedensten Lebensphasen unter einem Dach zusammen zu bringen, ihnen eigene Individualbereiche in Form von Mietwohnungen zu schaffen aber auch verbindende Elemente und Räume, die die Gemeinschaft ermöglichen und stärken. Die Offenheit zwischen den Baukörpern ist ebenso Ausdruck des Nutzungskonzeptes, das nicht nur für sich, sondern auch für das Quartier mit gemeinschaftlichen Nutzungen und Angeboten einen Mehrwert bieten soll.

Die Gebäudeform des Bumerangs öffnet sich hin zu einer Grünspange. Der hierbei entstehende begrünte Innenhof geht in die angrenzenden Obstwiesen und die gewachsene Landschaft über.

Von der Kreuzung Alteburgstraße / Ohmenhäuserstraße ist der Haupteingang des Gebäudes geplant. Durch eine Rücknahme des Gebäudes wird die Verbindung zu dem gestalteten Vorplatz (teilweise außerhalb des Geltungsbereichs) hergestellt. Über diesen gelangt man zu einem zweigeschossigen Atrium, das als Multifunktionsraum und als Zugang zu dem Gebäudeensemble fungiert. Das Atrium ist sowohl formal als auch inhaltlich ein Gelenk, über das die verschiedenen Bereiche und Ebenen erschlossen werden und das als Treffpunkt und für Veranstaltungen dienen wird. Im Erdgeschoss sind weitere gemeinschaftliche Nutzungen und Sondernutzungen vorgesehen wie beispielsweise Gästezimmer, einen Wohnbereich Pflege und Personalwohnen für Pflegepersonal. Um die Baukosten und damit die

Mieten niedrig zu halten, wurde das Untergeschoss mit Tiefgarage in seiner Konstruktion und Größe so wirtschaftlich und klein wie möglich entwickelt.



**Abbildung 7:** Visualisierung der Planung, Danner Yildiz Architekten

## 5.4 Mobilitätskonzept

Die Mobilität der Bewohner und Gäste des Hauses soll so organisiert werden, dass die gesteckten Ziele der ökologischen Nachhaltigkeit gewahrt werden. Ganz konkret soll die Reduktion von Autos zum einen durch eine höhere Nutzungsdichte bestehender Autos sowie durch den Umstieg auf CO<sup>2</sup> ärmere Mobilitätsformen gelingen. Auch durch die Schaffung und Nutzung von Car Sharing Angeboten soll die Anzahl an Autos innerhalb des Hauses reduziert werden.

Art der Wohnung	Wohnungen	Stellplätze
Wohnungen < 100 m <sup>2</sup> (mit 1 Stp pro Wohnung)	23	23
Wohnungen > 100 m <sup>2</sup> (mit 2 Stp pro Wohnung)	9	18
Wohnungen bewohnt von Alterskohorte 65 + (abzgl. 0,5 Stp pro Wohnung)	16	-8
Teilauto-Stellplatz		2
Besucher Parkplätze		3
Pflege Cluster Wohnung		2
Optionale Besucher-Stellplätze		2
<b>Summe Gesamt Generationen Campus</b>		<b>40+2</b>

## 5.5 Freiraumkonzept und Artenschutz

Der ökologische Anspruch soll sich nicht nur in einer nachhaltigen Bauweise und im ausgearbeiteten Mobilitätskonzept wiederfinden, sondern sich in der Gestaltung der Freiflächen und Terrassenflächen fortsetzen. Die gegründete Arbeitsgruppe Garten befasst sich bereits jetzt intensiv mit Pflanzkonzepten im Garten und auf dem Dach und kann auf tiefe Expertise in der bestehenden Gruppe zu Botanik, Artenschutz und natürlichem Pflanzenschutz zurückgreifen. Eine für Insekten und

insbesondere Wildbienen attraktive Bepflanzung ist der Gemeinschaft ebenso wichtig wie das Anlegen eines Nutzgartens. Der Nutzgarten soll eine direkte Versorgung mit Obst und Gemüse ermöglichen und den Menschen die Natur und ihre Zusammenhänge näherbringen. Eine insektenfreundliche Bepflanzung trägt zur erfolgreichen Ansiedlung von Vögeln bei. Nistkästen für Mauersegler und Höhlenbrüter schaffen neben den gepflanzten Bäumen neue Lebensräume für Vögel. Fledermäuse finden ebenfalls in der dafür abschnittsweise vorbereiteten Holzfassade Unterschlupfmöglichkeiten.

## 6 Gutachten / Untersuchungen

### 6.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Um die artenschutzrechtlichen Belange im Vorfeld der Planung zu berücksichtigen, erfolgte für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Erfassung potenzieller Habitate nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der FFH-Richtlinie (Anhang IV) bzw. der Vogelschutzrichtlinie (Rote Liste Arten zzgl. Vorwarnlistenarten) geschützter Tierarten. Auf die „*Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, B-Plan Generationen Campus Gomaringen, HPC AG, Rottenburg, 19.12.2024*“ wird verwiesen.

Eine kurze zusammenfassende Darstellung erfolgt nachstehend:

#### „1. Zusammenfassung

*(...) Für Säugetiere – bis auf Fledermäuse – Amphibien, Wirbellose und Pflanzen, welche in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, liegen im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Für diese Artengruppen kann ausgeschlossen werden, dass im Zuge des Vorhabens die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 bzw. 4 BNatSchG ausgelöst werden. Gleiches gilt für europäische Rastvögel, Zugvögel und Wintergäste.*

*Dagegen kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG für die Artengruppe der Fledermäuse und Vögel sowie für die Art Zauneidechse im Zuge des Vorhabens nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.*

*Es werden folgende Maßnahmen empfohlen:*

- *Beschränkung des Rodungszeitraums:*

*Die im Plangebiet stockende Fichte sollte außerhalb der Brutzeit der Vögel gerodet werden. Ein geeigneter Zeitraum hierfür ist zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.*

- *Beschränkung des Abrisszeitraums:*

*Der Holzschuppen sollte außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse sowie Brutzeit der Vögel abgerissen werden. Unter Berücksichtigung beider Artengruppen ist der Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar geeignet.*

*Falls genannter Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist ein Besatz durch Vögel und Fledermäuse im Vorfeld der Abrissarbeiten durch eine/n externe/n Fachgutachter/in auszuschließen. Ggf. entsteht hieraus das Erfordernis zur Durchführung weiterer artenschutzrechtlicher Maßnahmen.*

*Ergänzung: Der Schuppen wurde Anfang Februar gemäß den genannten Auflagen (außerhalb der Aktivitätszeit) abgebrochen. Hierzu fanden direkte*

Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde vom Landratsamt Tübingen statt.

- *Vermeidung großflächiger Verglasungen:*

*Zum Schutz von Vögeln vor Kollisionen sollten Eckverglasungen und großflächige Verglasungen > 6 m<sup>2</sup> entsprechend gekennzeichnet werden. Dazu sollte ein geeignetes Vogelschutzglas verwendet werden; Aufkleber sind nicht wirksam.*

- *Kurzhalten der Vegetation:*

*Falls der Baubeginn (einschl. Baufeldvorbereitung) nach Ende März 2025 erfolgen soll, sollte die Vegetation im Plangebiet bis zum Baubeginn kurzgehalten werden, um eine Ansiedlung der Zauneidechse auszuschließen. (...)*

## 7 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2.1), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt.

Es werden ökologische Festsetzungen getroffen, die den Schutzgütern zugutekommen, wie:

- Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungsflächen
- Der Einsatz einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung,
- Dachbegrünung
- Die Begrünung der privaten Grundstücksfläche mit einem besonderen Fokus auf einer insektenfreundlichen, artenreichen Bepflanzung

### Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Das bestehende Wohnhaus mit Scheune und Schuppen wurde abgebrochen. Die Nachverdichtung kann von Nachbarn / Anwohner ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Gesunde Wohnverhältnisse werden nach einer erfolgreichen Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die Belichtung und Belüftung der angrenzenden Grundstücke bleiben gewährleistet. Das Wohnraumangebot in Gomaringen wird durch die Planung ergänzt.

## Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete, wie FFH-Gebiete, Vogel-, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, geschützte oder kartierte Biotope vorhanden. Auch angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen beurteilen zu können wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Die Relevanzprüfung ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass vor dem Hintergrund der nicht vorhandenen Habitatstrukturen kein weiterer Untersuchungsbedarf für geschützte Arten/Artengruppen vorliegt. Auf „*Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, B-Plan Generationen Campus Gomaringen, HPC AG, Rottenburg, 19.12.2024*“ wird verwiesen.

Das Plangebiet war mit einem Wohnhaus mit Scheune und Schuppen zu einem geringeren Anteil versiegelt. In der Folge ergeben sich durch die geplante Bebauung Auswirkungen auf die ökologische Funktion des Plangebietes.

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Begrünung vorgesehen, diese dienen als ökologische Trittsteine und sollen den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimieren. Zu diesen Minimierungsmaßnahmen gehören:

- Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen zu begrünen und hierbei auf eine strukturreiche, insektenfreundliche Bepflanzung zu achten,
- auf Flachdächern eine Dachbegrünung vorzusehen,
- private Erschließungswege sowie Stellplätze einen wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung anzubringen.
- Nistmöglichkeiten für Vögel (Mauersegel und Höhlenbrüter) sowie Fledermäuse anzubieten

## Schutzgut Fläche

Da das Plangebiet mit einer Fläche von 3.380m<sup>2</sup> lediglich mit einem Wohnhaus samt Scheune und einem Schuppen bebaut war und der Rest der Fläche als Hausgarten genutzt ist, entsteht hier ein größerer Eingriff in das Schutzgut Fläche.

Im Bestand sind lediglich ca. 574m<sup>2</sup> mit Gebäude und ca. 115m<sup>2</sup> als Hofflächen und Erschließungsflächen versiegelt. Durch die Planung werden ca. 1.640m<sup>2</sup> durch die geplante Bebauung und ca. 160 m<sup>2</sup> durch oberirdische Stellplätze und Tiefgaragenrampe versiegelt. Somit erfolgt ein größerer Eingriff in das Schutzgut Fläche.

Mit dieser geplanten Bebauung der Fläche im Innenbereich wird eine Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen minimiert, bzw. vermieden. Das vorhandene Potential von innerörtlichen untergenutzten Flächen wird genutzt und so eine nachhaltige Innenentwicklung für die Zukunft ermöglicht. Eine solche positive Innenentwicklung und Nachverdichtung mindergenutzter Flächen, sowie die Deckung des Bedarfs an Wohnen rechtfertigen die Konzeption und die Aufstellung des Bebauungsplans.

## Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird somit reduziert und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung,

gegenüber dem Bestand deutlich erhöht, da die Fläche momentan größtenteils aus Hausgarten besteht. Um eine Versickerung von Oberflächenwasser auch im Gebiet zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Oberflächenbelag der Stellplätze wasserdurchlässig zu erfolgen hat und die Flachdächer zu begrünen sind.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft relativ gering. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung mit einem hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Zudem besteht im Nordosten des Plangebietes eine zusammenhängende Grünfläche. Durch die Bebauung der bisher als Garten genutzten Fläche gehen klimaaktive Flächen verloren. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 3 Geschosse, die Begrünung der Dächer und durch die Festsetzung, die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, minimiert werden. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Von der geplanten Bebauung sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich gering bebauten Fläche wird das Ortsbild lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Insgesamt ist die lokale Veränderung des Ortsbildes positiv zu sehen, da hiermit der Innenbereich aktiviert und belebt wird.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter – Denkmalschutz**

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

### **Wechselwirkungen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Durch das Vorhaben wird Boden in Anspruch genommen. Er verliert einen Teil seiner Lebensraumfunktionen. Auch die Funktionen im Landschaftswasserhaushalt gehen verloren.

Die Bebauung ist mit einem Eingriff in das Landschaftsbild verbunden. Der Verlust von Gartenflächen bedeutet den Verlust klimaaktiver Freiflächen.

Die Einschränkung der klimarelevanten Funktionen und der Eingriff in das Landschaftsbild können sich ggf. negativ auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken.

Es ist festzustellen, dass im Planungsgebiet bestehende Wechselwirkungen verschiedener Schutzgüter vorliegen und vom Vorhaben beeinflusst werden. Die dargestellten Aspekte wurden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

### **Schutzgebiete**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zugute und dienen dazu, die Eingriffe zu minimieren oder zu vermeiden.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

## **8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **A1 Zulässige Vorhaben**

Die Vorhaben- und Erschließungspläne beschreiben das Bauvorhaben des Vorhabenträgers. Der Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde ist Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In ihm wird geregelt, zu welchen Leistungen, unter Beachtung der Vorhaben- und Erschließungspläne, der Vorhabenträger sich verpflichtet.

Wie unter Ziffer 2 beschrieben wird im vorliegenden Fall ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Entsprechen den Vorgaben des § 12 Abs. 3a BauGB wird für den vorliegenden Geltungsbereich „auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt“. Dies ist jedoch nur zulässig, wenn entsprechend unter der Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt wird, „dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet“. Durch die Festsetzung A1 wird diesem Umstand Rechnung getragen.

### **A2 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan sieht als Vorhaben ein Mehrgenerationenhaus mit Barrierefreien Wohnungen, Wohnnutzung, Gemeinschaftsräumen und einer innovativen Wohnform bei Pflegebedürftigkeit vor. Die städtebauliche Zielsetzung zur Umsetzung einer Generationen Campus an diesem Standort wird auf diese Weise langfristig gesichert. Das Nutzungskonzept wird im Zuge des weiteren Verfahrens ggf. fortgeschrieben und konkretisiert.

## **A3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A3.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **A3.2 Oberflächenbelag Stellplätze**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

### **A3.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

### **A3.4 Dachbegrünung**

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Dachbegrünung mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten.

### **A3.5 Anbringen von Nisthilfen**

Die Nisthilfen sind als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entsprechend artenschutzrechtlichem Gutachten erforderlich.

## **A4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A4.1 Pflanzverpflichtung**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

#### **Pflanzverpflichtung 1 (pz 1) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche**

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Plangebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

#### **Pflanzverpflichtung – Einzelbäume**

Die Pflanzfestsetzungen dienen neben der Freianlagengestaltung, dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Bauvorhabens und der Gliederung des Straßenraum. Die Baumpflanzungen minimieren den Eingriff in den Naturhaushalt indem sie Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten bieten.

## **9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die Begrünung der Dächer ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll. Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Die Wünsche des Investors bzgl. des angestrebten äußeren Erscheinungsbildes soll gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen gut in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Die Dach- und Fassadengestaltung sind entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 2/9 und 7/9 – 9/9 vom Vorhabenträger herzustellen.

Ganzflächig verspiegelte Fassaden oder reflektierende, grellfarbige und hochglänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, wenn sie sich baulich in die Fassade integrieren

### **B2 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zur Reglementierung der Werbeanlagen dient dem städtebaulichen Erscheinungsbild der baulichen Anlage.

### **B3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen zur Gestaltung des Ortsbildes und des Straßenraums getroffen.

### **B4 Antennen**

Die Reglementierung der Antennenanlagen wurde festgesetzt, da diese aufgrund ihrer Stadtbildprägung an der vorliegenden Stelle nicht gewünscht sind. Auf eine hochwertige Gestaltung der baulichen Anlage und des Straßenraumes wird Wert gelegt.

### **B5 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen werden aufgrund ihrer Ortsbildbeeinträchtigung ausgeschlossen.

### **B6 Stellplatzverpflichtung**

Da im Plangebiet aufgrund der Bewohner- und Nutzerstruktur nicht zu erwarten ist, dass je Haushalt mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen die Stellplatzanzahl sowohl an die Wohnungsgröße als auch die Nutzergruppe angepasst.

- Wohnungen kleiner als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplätze
- Wohnungen größer als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze
- Wohnungen für Ältere (Altersgruppe 65 +) unabhängig der Wohnfläche: 0,5 Stellplätze
- Cluster Wohnung Pflege: 2 Stellplätze
- Car Sharing (inkl. Privates Car Sharing): 2 Stellplätze
- Besucherparkplätze: 3 Stellplätze

Die Anzahl an Kraftfahrzeugen pro Wohneinheit ist stark von der jeweiligen Lebensphase der Bewohner abhängig. Junge Familien besitzen häufig zwei Autos wohnegen mit Erreichen des Ruhestands ein Auto ausreichend ist.

## 10 Flächenbilanz

Grundstück: 3.380 m<sup>2</sup>

## 11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind durch die Alteburgstraße und Ohmenhäuser Straße bereits erschlossen. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits im Eigentum der Generationen Campus Gomaringen Immobilien GmbH Co.KG. Damit sind keine weiteren bodenordnenden Verfahren mehr notwendig. Da die Planung sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist auch hier kein weiteres Verfahren erforderlich.

Weitere Regelungen, wie zum Beispiel zu verschiedenen Kostenfaktoren und deren Verteilung sowie über weitergehende Aufgaben zwischen der Gemeinde Gomaringen und dem Investor sind in den Vorhaben- und Erschließungspläne ebenso enthalten wie im Durchführungsvertrag.

**Hinweis:** Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Gomaringen, den 18.2.2025

.....

Steffen Heß, Bürgermeister