



Gemeinde Walzbachtal

Ortsteil Wössingen Bebauungsplan "Bitschengäble III"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

20.10.2015

Begründung



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Vorbemerkungen	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes.....	4
1.1 Allgemeine Informationen zur Flüchtlingsproblematik.....	4
1.2 Gemeinschaftsunterkünfte in Walzbachtal	5
1.3 Standort der Gemeinschaftsunterkunft in Wössingen.....	5
1.4 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung und Verfahrensart.....	5
2 Lage und Größe des Plangebietes.....	6
3 Bestand	6
4 Städtebauliches Konzept.....	7
4.1 Gebäudeplanung.....	7
4.2 Verkehrliche Erschließung	9
4.3 Technische Erschließung.....	9
5 Übergeordnete Planungen.....	9
6 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	10
6.1 Schutzgebiete.....	10
6.2 Hochwasserschutz	10
6.3 Denkmalschutz.....	10
6.4 Altlasten	10
7 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	10
8 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
8.2 Maß der baulichen Nutzung	11
8.3 Nebenanlagen.....	12
8.4 Bauweise.....	12
8.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	12
8.6 Zufahrten	12
8.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
8.8 Pflanzgebote	12

9	Örtliche Bauvorschriften	12
9.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	12
9.2	Einfriedungen.....	13
9.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	13
9.4	Müllbehälter	13
9.5	Zahl der Stellplätze	13
10	Städtebauliche Kenngrößen.....	13

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)
- Wassergesetz (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777)
- Landesbodenschutz- und -altlastengesetz (LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 815)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

1.1 Allgemeine Informationen zur Flüchtlingsproblematik

Die zunehmende Zahl internationaler Konflikte führt zu einem Anstieg der Flüchtlingszahlen. Wurden im Jahr 2005 in Deutschland lediglich knapp 50.000 Asylsuchende und Flüchtlinge gezählt, so ist die Zahl bis 2014 auf über 200.000 angestiegen. Für 2015 wird von weiter steigenden Zahlen ausgegangen.

Die Rangliste der Herkunftsländer hat sich dabei erheblich verschoben. 2005 kamen die meisten Menschen aus Serbien, gefolgt von der Türkei und Irak. Durch den seit Jahren tobenden Bürgerkrieg stellten im Jahr 2014 Menschen aus Syrien mit Abstand die meisten Anträge, gefolgt von Serbien, Eritrea und Afghanistan.

Rechtlich ist zwischen Flüchtling und Asylbewerber zu unterscheiden. Die Anerkennung als Flüchtling beruht auf der Genfer Flüchtlingskonvention und bezieht sich auf Personen, die sich aufgrund begründeter Furcht vor Verfolgung von staatlichen oder anderweitigen Stellen wegen ihrer Hautfarbe, Religion, Staatsangehörigkeit, Zugehörigkeit zu einer bestimmten sozialen Gruppe oder wegen ihrer politischen Überzeugung außerhalb ihres Heimatlandes befinden. Antrag auf Asyl können gemäß Art. 16a des Grundgesetzes Flüchtlinge stellen, die durch staatliche Stellen verfolgt werden und die direkt (also nicht über sichere Drittstaaten) nach Deutschland eingereist sind.

Der Antrag auf ein Asylbegehren wird beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge gestellt werden. Dort wird über die Rechtmäßigkeit des Antrages entschieden:

- Bei einer positiven Entscheidung werden Asylsuchende als asylberechtigt gemäß Art. 16a des Grundgesetzes oder als Flüchtling gemäß Genfer Konvention anerkannt. Damit erhalten diese Personen auf Aufenthaltsrecht für drei Jahre und Ansprüche auf Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch. Nach drei Jahren werden die Gründe überprüft.
- Bei einer negativen Entscheidung z.B. wenn kein Grund für ein Asylbegehren vorliegt, muss die asylsuchende Person Deutschland verlassen. Dies kann in Form einer freiwilligen Ausreise oder einer Abschiebung erfolgen. Bis zu dieser Ausreise gelten abgelehnte Personen als geduldet.
- Über einen großen Teil der Anträge wird nicht abschließend entschieden („formale Entscheidung“), da Deutschland für die Bearbeitung nicht zuständig ist. Der Asylsuchende wird in das zuständige Land zurückgeschickt.

2014 wurden knapp 130.000 Asylanträge bearbeitet. Hiervon wurden ca. 33 % abgelehnt und ca. 26 % anerkannt. Über 35 % wurde nicht entschieden. Bei ca. 6 % handelte es sich um sonstige Fälle. Hinzu kommen Flüchtlinge, die keinen Asylantrag stellen.

Flüchtlinge und Asylbewerber werden nach dem „Königsteiner Schlüssel“ auf die Bundesländer verteilt. Dieser wird jedes Jahr nach der Bevölkerungszahl und der Steuereinnahmen der Länder neu berechnet. Im Jahr 2015 nimmt das Land Baden-Württemberg 13 % der ankommenden Asylsuchenden auf. Die Unterbringung der Asylsuchenden in Baden-Württemberg erfolgt nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz von 2014.

In einem ersten Schritt werden Flüchtlinge in den Landesaufnahmestellen untergebracht. Derzeit bestehen drei LEAs in Baden-Württemberg, weitere sind in Planung. Nach ca. vier bis sechs Wochen erfolgt eine Verteilung auf die Landkreise als Untere Aufnahmebehörde, hierbei werden dem Landkreis Karlsruhe ca. 4 % der Flüchtlinge des Landes zugeteilt. Die Unterbringung im Landkreis erfolgt gemäß § 9 FlüAG in Gemeinschaftsunterkünften sowie in Wohnungen. Nach spätestens 24 Monaten müssen die Flüchtlinge in der Regel die Gemeinschaftsunterkunft verlassen. Sofern ihr Antrag auf Asyl anerkannt wurde, erfolgt eine Anschlussunterbringung gemäß § 18 FlüAG.

Die Kommunen sind gemäß § 8 Abs. 3 FlüAG zur Mitwirkung bei der Unterbringung von Flüchtlingen verpflichtet. Aufgrund ihrer derzeit hohen Anzahl haben Flüchtlinge bis Ende 2015 Anspruch auf 4,5 m² Fläche (inklusive Gemeinschaftsräume). Ab 2016 erhöht sich dieser Anspruch auf 7 m².

1.2 Gemeinschaftsunterkünfte in Walzbachtal

Die Gemeinde Walzbachtal beabsichtigt die Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften mit jeweils 80 Plätzen. Dabei sollen in den beiden Ortsteile Jöhlingen und Wössingen Gemeinschaftsunterkünfte entstehen. Die Ermittlung geeigneter Standorte erfolgte durch das Landratsamt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Architekturbüro Sand & Partner aus Waghäusel.

1.3 Standort der Gemeinschaftsunterkunft in Wössingen

Als Standort für die Gemeinschaftsunterkunft im Ortsteil Wössingen ist eine Fläche in nördlichem Anschluss an den Ortskern vorgesehen. Hierbei handelt es sich um eine derzeit unbebaute potenzielle Erweiterungsfläche für den Friedhof. Allerdings ist aufgrund der steigenden Zahl an Feuerbestattungen die Notwendigkeit dieser Erweiterung in absehbarer Zeit nicht gegeben. Eine anderweitige Nutzung ist daher möglich. Die Fläche ist in kommunalem Besitz und weist gemäß einer Standortuntersuchung des Büros Sand & Partner eine grundsätzliche Eignung für die Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft auf.

1.4 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung und Verfahrensart

Derzeit ist die Fläche nicht durch einen Bebauungsplan überplant, im Flächennutzungsplan ist sie als geplante Friedhofsfläche enthalten. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft ist daher die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch den gegebenen baulichen Zusammenhang wird die Planung seitens des Landratsamtes als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt werden. Damit entfällt die Notwendigkeit einer Umweltprüfung wie auch der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke 545, 546 und 10811, teilweise miteinbezogen wird das Flurstück 530/1. Die Größe des Plangebietes beträgt 0,47 ha.

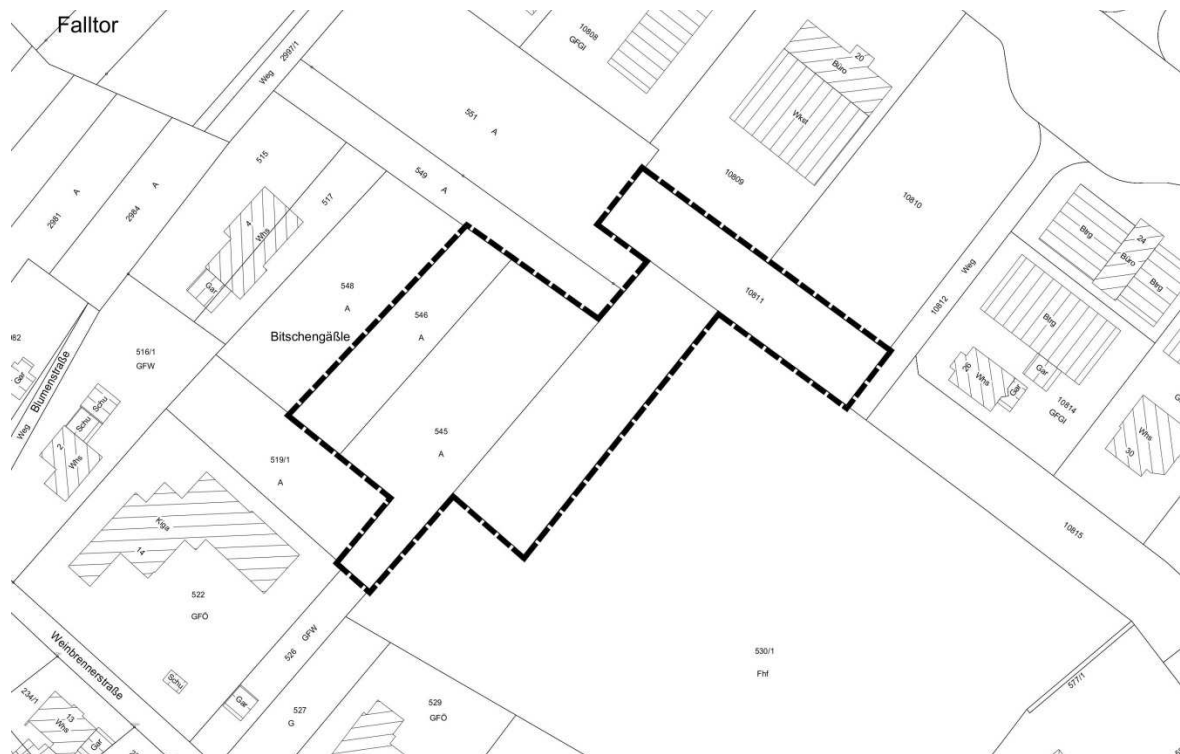


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

3 Bestand

Das Plangebiet umfasst eine bisher unbebaute Fläche in Angrenzung zum Ortskern von Wössingen. Es wird eingegrenzt durch den Friedhof im Osten, die evangelische Kirche bzw. der Kindertagesstätte Oberlinhaus im Süden sowie dem Gewerbegebiet Bitschengäßle II mit einigen Betriebsgebäuden im Norden. Im Westen befinden sich ein privates Wohnhaus sowie Freiflächen. Die Nutzung des Plangebietes besteht derzeit aus einer Bewirtschaftung als Grünland.

Das Gelände besitzt ein ausgeprägtes Gefälle. Während sich der höchste Punkt an der Brettener Straße auf ca. 205 m + NN befindet, fällt es nach Süden auf ca. 197 m + NN ab.



Bild 2: Blick nach Südwesten auf das Plangebiet



Bild 3: Zufahrt von der Brettener Straße



Bild 4: Nördlicher Teil des Plangebietes



Bild 5: Luftbild mit Geltungsbereich

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Gebäudeplanung

Dem Bebauungsplan liegt ein Entwurf der Gemeinschaftsunterkunft des Büros Sand & Partner zugrunde. Projektiert ist ein der Hanglage angepasstes, gestaffeltes Gebäude mit zwei Geschossen in Massivbauweise. Der nahezu quadratische Grundriss soll dabei mit einem Innenhof versehen werden, die Zimmer für die Flüchtlinge werden auf der West, Süd und Ostseite angeordnet. Im Norden sowie zum Innenhof befinden sich Neben- und Gemeinschaftsräume sowie Räume für das Personal.

Der Entwurf berücksichtigt bereits den ab 2016 erhöhten Flächenanspruch. Gilt derzeit noch die Vorgabe von 4,5 m² je Flüchtling, so müssen ab 2016 7 m² je Flüchtling bereitgestellt werden. Die Zimmer werden daher mit jeweils zwei Personen belegt. Insgesamt soll das Gebäude 80 Personen eine Unterkunft bieten.



Bild 6: Lageplan der geplanten Gemeinschaftsunterkunft



Bild 7: Grundriss Ebene 1

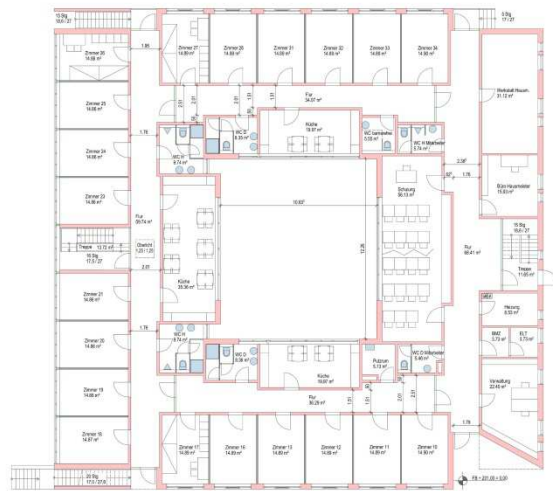


Bild 8: Grundriss Ebene 2



Bild 9: Schnitt



Bild 10: Ansicht von Osten

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung soll über die Brettener Straße von Norden erfolgen. Auf Flurstück 10811 wird eine Stichstraße angelegt, welche hinter dem Friedhof nach Südwesten abknickt und somit die Zufahrt und Zuwegung zum Gebäude bildet. Vorgesehen werden ca. zehn Stellplätze. Da die Flüchtlinge im Allgemeinen ohne Auto ankommen, dienen diese vorwiegend dem betreuenden Personal und sind als ausreichend anzusehen.

4.3 Technische Erschließung

Es ist vorgesehen, die Ver- und Entsorgung durch Verlängerung der bestehenden Leitungen und des Kanals in der Brettener Straße zu gewährleisten. Alternativ wird derzeit ein Anschluss an die Kanalisation in der Weinbrennerstraße geprüft.

5 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal überwiegend als geplante Friedhofsfläche dargestellt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist eine Abweichung von der Darstellung des FNP zulässig. Der FNP wird im Zuge der nächsten Fortschreibung angeglichen.

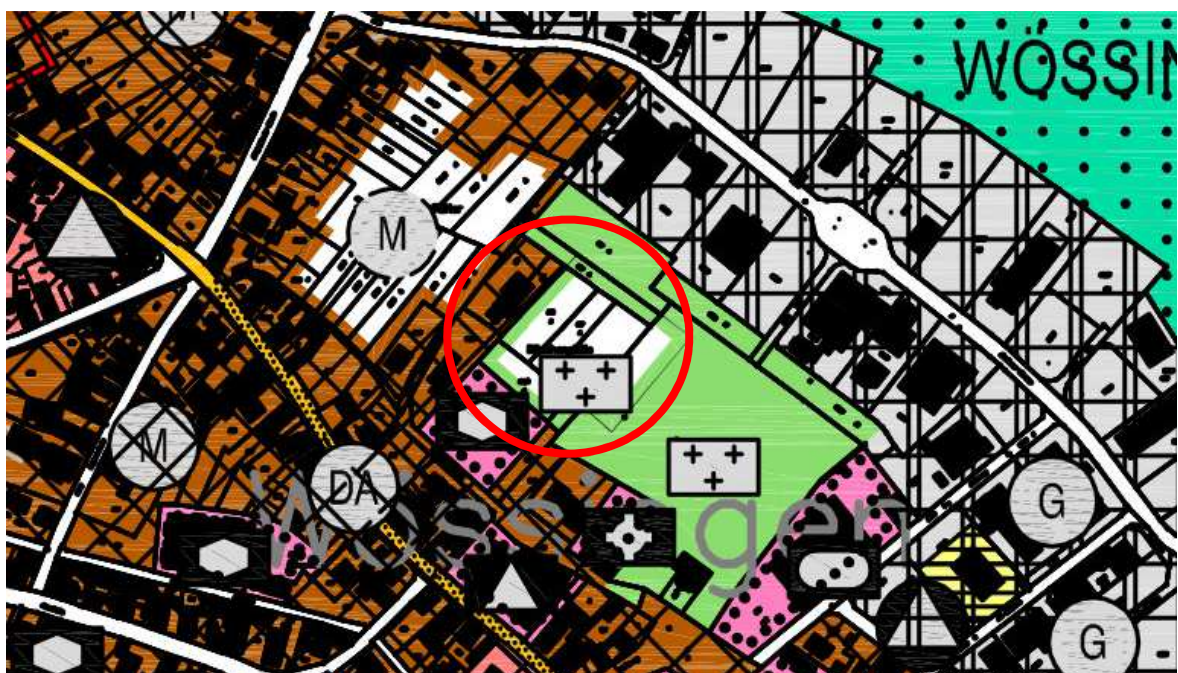


Bild 11: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan

6 Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

6.2 Hochwasserschutz

Für die Gemeinde Walzbachtal liegen noch keine gültigen Hochwassergefahrenkarten vor. Durch die Hanglage des Plangebietes kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Überschwemmungsgefahr nicht vorliegt.

6.3 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

6.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

7 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist derzeit baulich nicht genutzt und wird als Grünland bewirtschaftet. Die bestehende artenarme Vegetation lässt auf nährstoffreiche Böden mit mäßiger Wasserdurchlässigkeit schließen. Die Fläche wird regelmäßig gemäht.

Eingefasst wird die Fläche im Westen von Gehölzen, u. a. einer Baumgruppe aus mehreren Obst- und Nussbäumen. Östlich des Plangebietes befindet sich der Friedhof, welcher vom Plangebiet durch eine Thuja-Hecke abgegrenzt ist.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Relevanzprüfung durch das Büro Arguplan aus Karlsruhe durchgeführt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass insbesondere mit Vorkommen von häufig vorkommenden Brutvogelarten auszugehen ist. Ebenso konnten Vorkommen von Eidechsen nicht ausgeschlossen werden. Dagegen gab es keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen oder Faltern.

Auf Grundlage dieser Relevanzprüfung wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung zu Vögeln und Reptilien durchgeführt. Dabei konnten drei Brutvogelarten im Plangebiet nachgewiesen werden, darunter jedoch keine Arten der Roten Liste Baden-Württemberg. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände durch Umsetzung der Planung nicht eintreten, wenn die Räumung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit erfolgt. Zauneidechsen wurden keine nachgewiesen, weder im Plangebiet noch in geeigneten Strukturen in Angrenzung zum Plangebiet konnten Tiere angetroffen werden.

Für das Schutzgut Mensch besitzt das Plangebiet keine Bedeutung. Es verfügt über keinerlei Erholungsausstattung und ist auch nicht durch Wege erschlossen. Durch das angrenzende

Gewerbegebiet kann sich temporär eine Lärmbelastung ergeben, diese ist aufgrund der Betriebsstruktur jedoch nicht als erheblich einzustufen.

Durch die fehlende Versiegelung sind die Bodenstrukturen im Plangebiet weitestgehend intakt. Durch Umsetzung der Planung erfolgt eine partielle Versiegelung der Fläche. Aufgrund der vergleichsweise geringen absoluten Versiegelung werden jedoch keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser erwartet. Auch bezüglich Luft und Klima ergeben sich keine erheblichen Verschlechterungen, die Auswirkungen auf angrenzende Gebiete haben könnten.

Das Plangebiet befindet sich in einer teilintegrierten Lage und wird eingefasst durch erhebliche Gehölzbestände, die auch nach Umsetzung der Planung erhalten bleiben. Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

Zusammengefasst wird festgestellt, dass mit der vorliegenden Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf ist nicht gegeben.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient explizit der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge. Aus diesem Grund wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dabei wird geregelt, dass im Plangebiet eine Unterkunft zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern gemäß FlüAG errichtet werden darf.

Derzeit ist ein Rückgang der Flüchtlingszahlen nicht absehbar, es ist daher davon auszugehen, dass die Unterkunft viele Jahre in Betrieb sein wird. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt keine Notwendigkeit mehr zur Unterbringung ergeben, kann das als Massivbau geplante Gebäude umgenutzt werden. Hierfür ist allerdings eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die Zulässigkeit der neuen Nutzung zu gewährleisten.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Auf Grundlage des vorliegenden Baukonzeptes ist dieser Wert als ausreichend anzusehen, eine städtebaulich nicht gewünschte Entwicklung wird gleichzeitig ausgeschlossen. Eine Überschreitung dieses Wertes mit Zufahrten, Stellplätzen o.ä. wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen so dass insgesamt 60 % der Sondergebietsfläche versiegelt werden dürfen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Damit wird die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes ermöglicht.

Das Gebäude befindet sich in einer Hanglage, die maßgebende Erschließungsstraße liegt ca. 4 m über dem Eingangsgeschoss. Gemäß der vorliegenden Planung soll dieses Eingangsgeschoss auf einer Höhe von 201,00 m + NN errichtet werden (Rohmaß). Im Bebauungsplan wird daher eine

maximale Erdgeschossfußbodenhöhe von 201,50 m+NN festgesetzt, so dass noch eine Flexibilität bei der Ausarbeitung des Entwurfs besteht.

Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich von dieser Erdgeschossfußbodenhöhe. Sie wird auf 8 m begrenzt. Damit fügt sich das Gebäude in die bauliche Umgebung ein. Die Planung sieht die Errichtung eines zusätzlichen Sockelgeschosses im südlichen Gebäudeteil vor, damit können unter Ausnutzung der Hangsituation Wohnräume geschaffen werden.

8.3 Nebenanlagen

Durch den Betrieb der Gemeinschaftsunterkunft kann sich das Erfordernis zur Errichtung von Nebenanlagen ergeben. Diese werden auch außerhalb des Baufensters zugelassen, um die notwendige Flexibilität in den Abläufen zu gewährleisten.

8.4 Bauweise

Festgesetzt ist eine offene Bauweise, das geplante Gebäude wird die maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m deutlich unterschreiten.

8.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpools)

Analog zu Nebenanlagen können Garagen und Stellplätze auch außerhalb des Baufensters angelegt bzw. errichtet werden.

8.6 Zufahrten

Die Zufahrt in das Plangebiet darf ausschließlich von der Brettener Straße erfolgen. Andere Zufahrten sind ausgeschlossen.

8.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG hat die Räumung des Baufeldes außerhalb der Brutperiode im Zeitraum von Oktober bis Februar zu erfolgen.

8.8 Pflanzgebote

Aus ökologischen Gründen sind innerhalb des Plangebietes mindestens fünf gebietsheimische, hochstämmige Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch die Nähe des Plangebietes zum Ortskern werden an die Gestaltung des Gebäudes besondere Anforderungen gestellt. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben und Materialien ist nicht zugelassen.

Die Planung sieht die Ausbildung von Flachdächern oder flach geneigten Pultdächern vor. Durch den Verzicht auf hohe Dachräume soll die Einbindung des Gebäudes in die Umgebung unterstützt werden. Durch Dachbegrünungen kann diese weiterhin verbessert werden.

9.2 Einfriedungen

Eine Einfriedung der Gemeinschaftsunterkunft mit massiven Mauern würde dem Ziel einer möglichst intensiven Integration der Flüchtlinge entgegenstehen und zudem das Ortsbild negativ verändern. Aus diesem Grund sind Einfriedungen nur als Draht- oder Holzzäune oder als Hecken zulässig.

An das Plangebiet grenzen gewerbliche Grundstücke an. Unbefugtes Betreten birgt dabei eine erhebliche Unfallgefahr. Aus Gründen der Sicherheit ist das Plangebiet zu diesen Grundstücken wie auch den westlich angrenzenden Grundstücken zwingend mit einer Einfriedung zu versehen.

9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Soweit betriebsbedingt nicht anderweitig erforderlich sind unbebaute Flächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

9.4 Müllbehälter

Es ist davon auszugehen, dass durch die Gemeinschaftsunterkunft relativ große Mengen an Müll anfallen. Damit Beeinträchtigungen der Anwohner wie auch des Ortsbildes vermieden werden, sind Aufstellflächen für Müllbehälter innerhalb des Gebäudes oder in geeigneten Einhausungen vorzusehen.

9.5 Zahl der Stellplätze

Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass Flüchtlinge ohne Auto in Deutschland eintreffen. Somit ergeben sich keine hohen Anforderungen an die Zahl der Stellplätze. Um jedoch Beeinträchtigungen für Anwohner möglichst gering zu halten, sind für die Anlage mindestens acht Stellplätze herzustellen. Diese sollen vornehmlich dem Personal dienen.

10 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,47 ha	100,0 %
Bauflächen	0,47 ha	100,0 %