

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Haus am Schlossberg“



- Grundlagen des Bauleitplanverfahrens
- Standortentscheidung
- Warum wird ein „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ (V&E BPL) angewandt
- Wesentliche Festsetzungen des aktuellen V&E Bebauungsplans „Haus am Schlossberg“ (i.d.F. vom 27.04.2026)

stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler

Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

- Die geplanten Bauflächen liegen, **angebunden** an Wohnbauflächen, im sogenannten „Außenbereich“ (nur privilegierte bzw. besondere Bauvorhaben zulässig, § 35 BauGB)
- Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP „vorbereitender Bauleitplan“) der Gemeinde ist das Gebiet bereits überwiegend als „Wohnbaufläche W1“ dargestellt.
- Gemeinden sind in der Bauleitplanung (FNP, BPL) an die übergeordneten Leitbilder der **Raumordnung** gebunden (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnung regelt die strukturelle Entwicklung größerer Gebiete.
Relevante Ziele: Altersvorsorge und Altersversorgung (Stärkung der gemeindlichen Eigenständigkeit). Erhalt des Lebens- u. Wirtschaftsraums der örtlichen Bevölkerung
- Grundsatz (§ 1 Abs. 3 BauGB): Bauleitpläne müssen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung **erforderlich** sein.
- Auf Grundlage einer Umweltprüfung wurde ein **Umweltbericht** erstellt (§ 2 Abs. 4 BauGB), der berührte Schutzgüter / umweltrelevante Belange bewertet (Kleinklima, Wasser, Boden, Tiere/Pflanzen, Mensch, Landschaftsbild, Kulturgüter).

Standortentscheidung

- Der **Standort** wurde auf Grundlage einer „Flächenbedarfsanalyse zu Wohnflächenpotenzialen“ gewählt (W1). Vier alternativ geprüfte Standorte fielen aufgrund unterschiedlicher Gründe aus (Eigentumsverhältnisse, Landschaftsbild etc.).

Warum wird ein „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gem. § 12 BauGB angewandt?

- Direkter Vorhabensbezug – „Bebauungsplan mit Erschließungsvertrag und Baupflicht“
Auf Grundlage eines **Vorhaben- und Erschließungsplans** sowie eines **Durchführungsvertrags** zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger (Betreiber) wird die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt.
Zudem wird die Durchführung in einer bestimmten Frist und die Übernahme der Planungs- und Erschließungsmaßnahmen im Durchführungsvertrag festgelegt.
- Als „allgemeine Nutzungsfestsetzung“ wird in § 2 des Bebauungsplans festgesetzt:
„Gebiet für Wohnen und Soziales. Das Baugebiet dient der Unterbringung von ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie einer integrierten Tagespflegereinrichtung.“
Eine andere Nutzung z.B. ein Mehrfamilienhaus, kann nur mittels BPL-Änderung oder u.U. Neuaufstellung eines „Angebots-Bebauungsplans“ realisiert werden.

Wesentliche Festsetzungen:

- Grundflächenzahl **GRZ 0,5**
- Geschossflächenzahl **GFZ 1,0**
- **II+D**: 3 VGs zulässig, oberstes muss DG sein
- **III**: 3 Vollgeschosse zulässig
- Wandhöhe
II+D 7,70 m / **III** 9,90 m
- Firsthöhe
II+D 10,60 m / **III** 11,45 m
(je gemessen von OKRFB EG bis OK Dachhaut)
- Unterer Bezug OKRFB EG = 827,50 m üNN
- **Dachform**: Satteldächer mit Dachneigungen 15° - 25°
- Bis zu zwei Zwerchgauben nach Norden
- **Dacheindeckung**: rote Ziegel (Gauben auch Blechdächer)
- **Fassaden**: Putz / Holz sowie bis 50 % Solarenergie-Anlagen
- Nordseite **Abgrabungen / Stützwände** bis 4 m zulässig (Freiflächengestaltungsplan vorzulegen)
- „P“ öffentliche Parkplätze
- „St“ private Stellplätze
- „V“ verkehrsberuhigter Bereich

