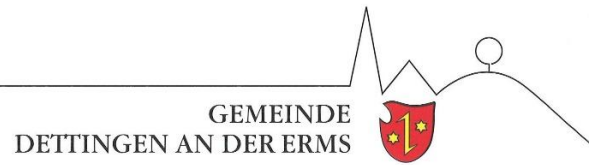


**Gemeinde**  
**Dettingen an der Erms**

**Landkreis Reutlingen**



# **Bebauungsplan**

## **„Schwalbenstadt II“**

### **Begründung**

**Aufgestellt:**  
**Pfullingen, den 28.06.2024**

**citiplan GmbH**  
**Wörthstraße 93**  
**72793 Pfullingen**

## **Bebauungsplan „Schwalbenstadt II“**

### **Gemeinde Dettingen an der Erms Landkreis Reutlingen**

## **Begründung**

### **A. Grundlagen**

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung**

##### **1.1. Anlass der Planung**

Bereits 1999 wurde das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Alters- und Pflegeheim“ ausgewiesen. Dies lässt darauf schließen, dass eine städtebauliche Weiterentwicklung der „Schwalbenstadt“ für soziale Zwecke bereits langfristig angestrebt wurde.

Der dringende Sanierungsbedarf des bestehenden gerontopsychiatrischen Pflegeheims „Königshöhe“ im Norden von Dettingen an der Erms und die bereits in Besitz der BruderhausDiakonie bestehenden Flächen im Süden im Bereich „Schwalbenstadt“ legen eine soziale Entwicklung durch die Verlagerung des gerontopsychiatrischen Pflegeheims nahe.

Durch die bereits vorhandenen sozialen Nutzungen in der Umgebung, vorrangig durch den Vorhabenträger BruderhausDiakonie – „Schwalbenstadt I“, Behindertenhilfe Ermstal, Werkstätten, Biolandhofs Bleiche - können Synergieeffekte durch kurze Wege genutzt werden. Die naturnahe Umgebung unterstützt dabei das Wohlbefinden der Pflege- und Betreuungsbedürftigen.

##### **1.2. Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schwalbenstadt II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Pflegeheims für gerontopsychiatrischen Erkrankungen, sowie ein Wohnheim mit Tagesstruktur für Personen mit Behinderung geschaffen werden, wodurch notwendige Pflegeplätze, sowie Arbeits- und Ausbildungsplätze im ländlichen Raum entstehen.

##### **1.3. Planverfahren**

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 30 BauGB aufgestellt.

## 1.4. Erfordernis der Planaufstellung

Zur Erreichung der oben genannten städtebaulichen und bauleitplanerischen Ziele ist es erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen.

## 2. Übergeordnete Planung

### 2.1. Regionalplan

Dettingen an der Erms gehört zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart und ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion.

Der Regionalplan Region Neckar-Alb weist den Bereich des Plangebiets und dessen Umgebung als bestehende und geplante Siedlungsfläche Wohnungen und Mischgebiet (überwiegend) aus. Eine Überlagerung oder ein Zielkonflikt mit regionalen Freiraumstrukturen ist nicht vorhanden.

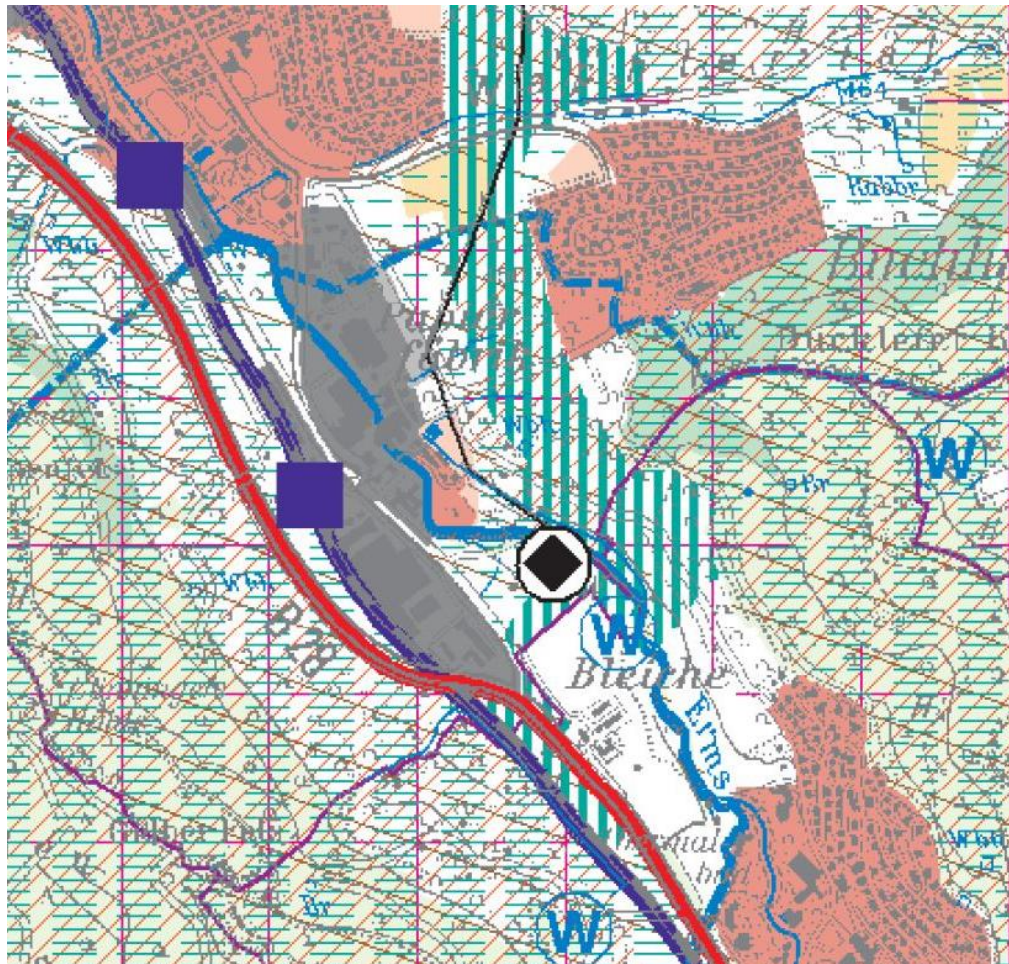
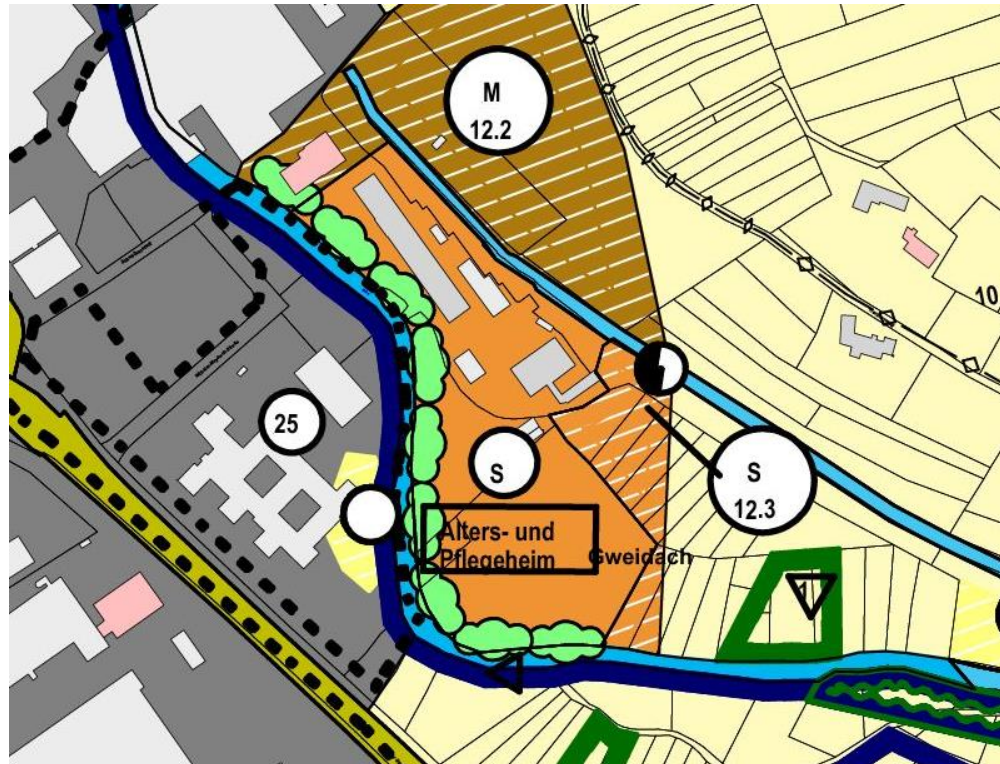


Abbildung: Ausschnitt Regionalplan Region Neckar-Alb, Raumnutzungskarte Dettingen an der Erms; Satzungsbeschluss 26.11.2013

## 2.2. Flächennutzungsplan



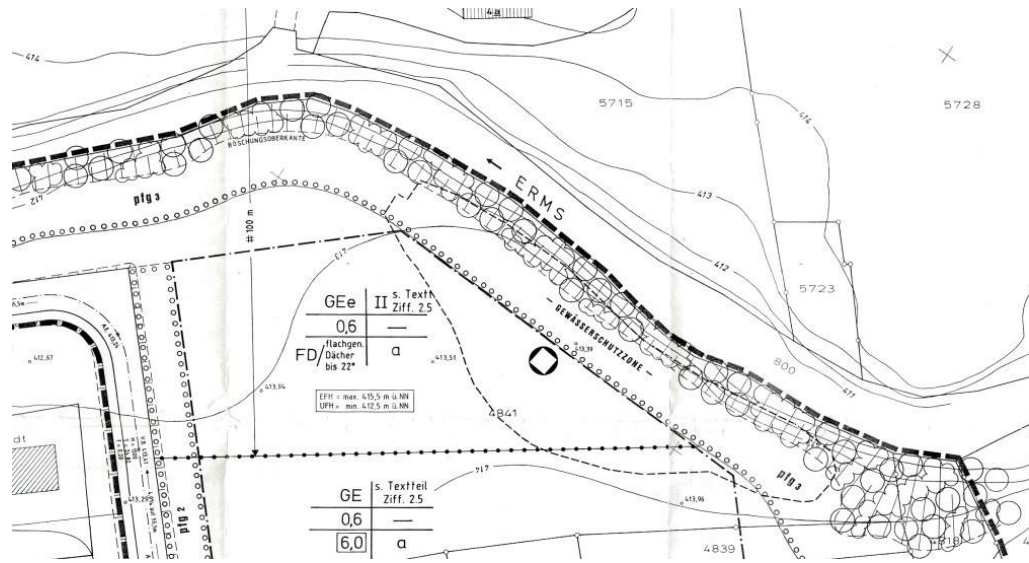
Flächennutzungsplan von Dettingen an der Erms – (In Kraft seit 17.04.1999)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (17.04.1999) ist die Entwicklungsfläche „Schwalbenstadt II“ als Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung „Alters- und Pflegeheim“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Schwalbenstadt II“ ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der nordwestliche Bereich des Bebauungsplans „Schwalbenstadt I“ liegt innerhalb des Geltungsbereichs „Schwalbenstadt II“. Die hier bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwalbenstadt II“ aufgehoben.



Ausschnitt Bebauungsplan „Schwalbenstadt I“

## **B. Beschreibung des Plangebiets**

### **1. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets**

Die maßgeblichen Nutzungen in der Umgebung sind:

Im Norden: Sonderbaufläche  
Im Osten: Landwirtschaftsfläche  
Im Westen: Gewässerlauf / Gewerbliche Baufläche  
Im Süden: Gewässerlauf / Landwirtschaftsfläche

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwalbenstadt II“ umfasst die Flurstücke 4841/2, 4841, 5715, 5723 und 5728. Er besitzt eine Fläche von ca. 1,4 ha und ist durch die entsprechende Signatur im Planteil, Maßstab 1:500, gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Flurstücke 5700, 4843, 4841/1 und 800 (Erms)  
Im Osten: durch die Flurstücke 5743, 5734, 5735, 5736, 5737, 5738 und 5739/1  
Im Süden: durch das Flurstück 800 (Erms)  
Im Westen: durch die Flurstücke 4841 und 800 (Erms)

### **3. Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich vor allem Grün- und Ackerflächen, sowie Teile des Gewässerlaufs der Erms.

## C. Städtebauliches Konzept

Die „Schwalbenstadt II“ (Ermsschleife) befindet sich am Ortsrand von Dettingen an der Erms. Sie liegt in direkter Nachbarschaft zu bereits bestehenden Einrichtungen der BruderhausDiakonie wie der „Schwalbenstadt I“, Behindertenhilfe Ermstal, Werkstätten und des Biolandhofs Bleiche. Durch umliegende Streuobstwiesen, Wanderwege und einer angemessenen Fläche, bietet die „Schwalbenstadt II“ optimale Bewegungsflächen für ein gerontopsychiatrisches Pflegeheim und bietet ganz bewusst die Möglichkeiten, dem natürlichen Bewegungsdrang von dementiell erkrankten Personen nachzugeben. Durch die großzügigen Flächen des Grundstücks und die Wanderwege in unmittelbarer Nähe kann das (begleitete) Verlassen der Einrichtung der Pflegebedürftigen zusammen mit Angehörigen, Betreuungskräften oder Ehrenamtlichen stattfinden. Dies fördert Begegnungen mit Spazierenden, Radfahrenden, aber auch Tieren auf dem nahegelegenen Biolandhof Bleiche. Diese positiven Reize und die gelebte Normalität ermöglicht insbesondere Menschen mit einem hohen Betreuungs- und Beaufsichtigungsbedarf gelebte Teilhabe. Gerade durch die sehr gute verkehrsgünstige Lage können Angehörige, Ehrenamtliche und Mitarbeitende mit dem ÖPNV (Bus und Ermstalbahn) problemlos die neue Einrichtung in der Schwalbenstadt II erreichen. Durch eine gute Parksituation im Bestand sowie in der Planungskonzeption ist auch die Erreichbarkeit mit dem PKW möglich. Dies bedeutet eine deutliche Verbesserung zum aktuellen Standort im Norden Dettingens („Königshöhe“).



Abbildung: Erschließungsplanung mit Stand der Gebäudeplanung (Reik Ingenieurgesellschaft mbH, 20.06.2024)

Gerade durch die räumliche Nähe zu dem inklusiv geführten Biolandhof und ortansässigen Unternehmen ist eine Vielzahl an Kooperations- und Synergienmöglichkeiten gegeben.

Es ist vorgesehen insgesamt 60 stationäre Plätze in der Pflegeeinrichtung zur Verfügung zu stellen. Jeweils 15 Bewohnende sind dabei einer Wohngruppe und damit einer überschaubaren Gemeinschaften zugeordnet. Neben dem gerontopsychiatrisches Pflegeheim soll noch ein Wohnheim mit Tagesstruktur für Menschen mit Behinderung, mit insgesamt 36 Wohnplätzen und 15 Plätze für Tagesstruktur, im Plangebiet entstehen.



## **D. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Aus den genannten Grundzügen der städtebaulichen Konzeption wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege und Betreuung“ festgesetzt. Das Plangebiet wird daher durch die Nutzungsform sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege und Betreuung“ (SO gem. § 11 BauNVO) definiert.

Durch die Festsetzung mit spezifischer Zweckbestimmung wird der Standort langfristig für ein Pflegeheim mit gerontopsychiatrischem Schwerpunkt und Wohnheim mit Tagesstruktur für Menschen mit Behinderung gesichert. Die genaue Zweckbestimmung gibt die konkrete Nutzung innerhalb der Fläche an.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine städtebauliche Ordnung hergestellt. Es wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäudekörper in Größe und maximalen Höhen an den bestehenden Gebäuden in „Schwalbenstadt I“ orientieren und zudem sich der bestehenden Baumstruktur unterordnet.

Die im Plangebiet festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist für die sonstige Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pflege und Betreuung“ auf 0,6 festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter des Plangebiets und lässt die notwendige funktionale Bebauung unter Berücksichtigung eines hohen Grünanteils im Plangebiet mit einer hohen Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden zu. Dies ist vor allem aufgrund der direkten Lager zur Erms mit ihrem hochwertigen Naturraum notwendig.

Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen im sonstigen Sondergebiet betragen 422 m bzw. 424,60 m über Normalnull (NN). Die Differenzierung innerhalb der Baugrenze ist notwendig, um unterschiedliche Höhen der geplanten Gebäude zu ermöglichen und die Maßstäblichkeit der Neubebauung, im Kontext der naturräumlichen Umgebung, zu wahren.

### **3. Bauweise**

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt, da die überbaubare Grundstücksflächen Gebäudekörper mit einer Gesamtlänge von über 50 m ermöglichen kann, jedoch keine Gebäude ohne seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen.

#### **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenze wird großzügig festgesetzt, um die Flexibilität im Planungsprozess als auch der funktionalen Ausnutzung, sowie ggf. betrieblich notwendige Nebenanlagen, zu ermöglichen.

#### **5. Nebenanlagen, Stellplätze**

Nebenanlagen können grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Dadurch wird eine gewisse städtebauliche Ordnung gewahrt und undefinierte Orte auf dem Grundstück vermieden.

Die ökologische Funktion des Gewässerrandstreifens wird durch ein Pflanzgebot gesichert. Diese Bereiche sind komplett von Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten.

Die für den Betrieb nach LBO BW notwendigen Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück anzuordnen.

#### **6. Verkehrliche Erschließung**

Die eingetragene private Verkehrsfläche mit Brückenbau über die Erms dient der internen Erschließung des Pflege- und Wohnheimes.

#### **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebot, Pflanzbindung**

Zur Minderung von Funktionsverlusten des Bodens sind Stellplatzbereiche mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Der Schutz des Gewässerrandstreifens (5,0 m ab Böschungsoberkante) vor schädlichen Einwirkungen muss gesichert sein. Daher sind bauliche Anlagen wie Gebäude, befestigte Wege oder Zäune unzulässig und die vorhandene Gehölz- und Krautvegetation in ihrer naturnahen Form dauerhaft zu erhalten. Zudem ist durch die passende Beleuchtung darauf zu achten, dass schädliche Auswirkungen auf die Tierwelt vermieden werden.

Im Zuge des Artenschutzes sind Rodungen von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden/Schuppen lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes sind Rodungen nur nach Kontrolle durch einen Biologen zulässig, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

Es sind zudem bauliche Maßnahmen erforderlich, um Vogelschlag zu vermeiden. Daher sind großflächige Fensterfronten ab einer Größe von 1,5 m<sup>2</sup> mit entsprechenden Maßnahmen wie Reflexionsfolien oder ähnliches zu versehen.

Zum Schutz vor so genannter Lichtverschmutzung sind ebenfalls Vermeidungsmaßnahmen speziell in der Außenbeleuchtung zu treffen. Insekten orientieren sich nachts unter anderem stark am Licht von Mond und Sternen, weshalb vor allem Beleuchtung mit „kaltem Licht“ zu vermeiden ist.

## **8. Pflanzgebot**

Pflanzgebot 1:

Mit den Festsetzungen für die Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern wird die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vom Dach verzögert und wirkt sich somit positiv auf die Regenwasserableitung sowie das Kleinklima aus. Neben einer Verzögerung wird bereits auf den Dachflächen ein Teil des Niederschlagswassers verdampft und wieder an die Luft abgegeben. Des Weiteren können durch begrünte Dachflächen positive thermische Effekte erzielt werden, welche sich vorwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf auswirken.

#wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt

## **E. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

### **1. Dachaufbauten**

Die Dachform selbst ist nicht festgesetzt und bietet daher dem Bauherrn auf der Sonderbaufläche mit einer sehr spezifischen Zweckbestimmung eine gewisse Flexibilität.

Flachdächer, flach geneigte Dächer (bis 10°) sowie Flachdächer von Nebenanlagen sind zu begrünen, wodurch der Regenwasserabfluss gepuffert wird und sich positiv auf das Stadtklima auswirkt.

### **2. Fassadengestaltung**

Um eine Integration in die Umgebung zu gewährleisten und eine unerwünschte Blendwirkung in der Umgebung zu vermeiden, sind reflektierende Fassadenmaterialien nicht zulässig.

### **3. Gestaltung nicht überbauter Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Wege**

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

Eine naturnahe Gestaltung wird grundsätzlich empfohlen.

### **4. Stützmauern und Einfriedungen**

Generell sind Stützmauern im gesamten Geltungsbereich nur ausnahmsweise, aufgrund topografischer Verhältnisse, zulässig. Im sonstigen Plangebiet sind Einfriedungen nur mit Hecken und Zäunen zulässig, wobei nicht heimische Arten ausgeschlossen sind. Es ist jedoch darauf zu achten, dass diese einen außenliegenden Bewuchs aufweisen müssen und die Gesamthöhe auf 1,80 m beschränkt ist.

### **5. Niederspannungsfreileitungen**

Zum Schutze der Natur und Landschaft werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

## **F. Umsetzung der Planung**

### **1. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Alle Grundstücke im Plangebiet sind Privateigentum (BruderhausDiakonie). Die private Erschließung der Fläche schließt an die „Wilhelm-Maybach-Straße“ an. Es ist der private Neubau einer Brücke über die Erms zur Erschließung notwendig. Durch eine ausreichende Dimensionierung der Straßen- und Brückenfläche ist zudem die Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesichert. Für Rettungswege ist zusätzlich eine Zufahrt über die Straße „Schwalbenstadt“ möglich.

Das anfallende Regenwasser wird nach entsprechender Behandlung in die Erms geleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Hebeanlage und durch eine Druckentwässerung, die unter oder in der neu zu bauenden Brücke verläuft, an den Bestand in der „Wilhelm-Maybach-Straße“ angeschlossen.

### **2. Arten- und Umweltschutz**

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse und Hinweisen zu Schutzgebieten, Postal Landschaftsökologie und Planung (28.06.2024) durchgeführt.

Aufgrund der Relevanzprüfung werden weitergehende Untersuchungen zur Ermittlung einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppen Käfer, Reptilien, Vögel, Fledermäuse und Haselmaus notwendig

### **3. Umweltbelange**

Im Bebauungsplanverfahren ist gem. § 2a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen.

#Umweltbericht ist in Bearbeitung

## G. Überschlägige Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,44	ha	100	%
Sonderfläche	1,25	ha	88	%
Gewässer (Erms)	0,04	ha	3	%
Verkehrsfläche (privat)	0,15	ha	9	%

## H. Anlagen

Anlage 1	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse zu Schutzgebieten	Stand 28.06.2024 Pustal Landschafts- ökologie und Planung, Pfullingen
----------	---	--

Aufgestellt: Pfullingen, den 28.06.2024

citiplan GmbH

Diese Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zugrunde.

Dettingen an der Erms, den .....

.....  
Bürgermeister Michael Hillert