



Gemeinde

Waldbrunn

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Seniorenheim Waldbrunn“

Gemarkung Waldkatzenbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 24.11.2023

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	6
5.1	Vorhabensbeschreibung	6
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
6.	Planinhalte	8
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften	9
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	10
7.	Auswirkungen der Planung	10
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	10
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
7.4	Starkregen	13
7.5	Immissionen	13
8.	Angaben zur Planverwirklichung	14
8.1	Zeitplan	14
8.2	Städtebauliche Verträge	14

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Um dem zukünftigen Bedarf an Pflegeplätzen gerecht zu werden, ist für das „Seniorenheim Waldbrunn“ in Waldkatzenbach in der Freiherr-von-Drais-Straße eine Erweiterung nordwestlich des bestehenden Gebäudetrakts geplant. Der Erweiterungsbau soll in Zukunft rund 60 zusätzliche Bewohner beherbergen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung des Seniorenheims sowie des geplanten Erweiterungsbaus und somit der langfristigen Bereitstellung von Wohnraum bzw. Pflegeplätzen im Hinblick auf den demographischen Wandel.

Um die bestehende und geplante Nutzung zu sichern bzw. zu regeln, wird ein Sonstiges Sondergebiet „Seniorenheim“ ausgewiesen.

Zudem werden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie örtliche Bauvorschriften getroffen, die gewährleisten, dass sich das Vorhaben städtebaulich verträglich in das Ortsbild einfügt.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 2.364 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den erstgenannten Verfahrenserleichterungen (Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht) wird Gebrauch gemacht. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung wird jedoch eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Waldbrunn im Ortskern von Waldkatzenbach an der Freiherr-Von-Drais-Straße.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 0,4 ha.

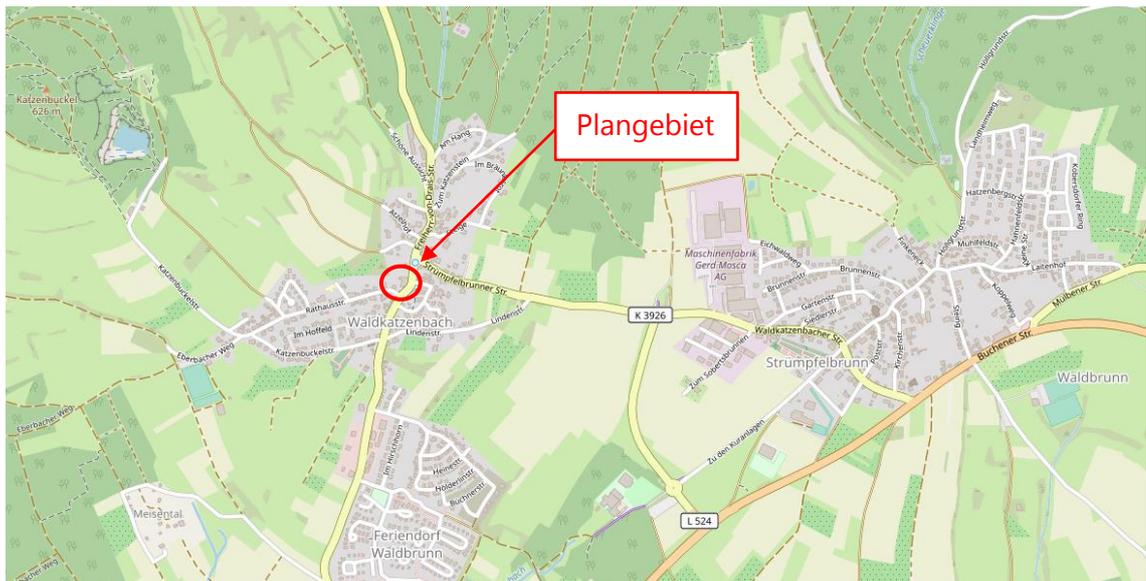


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: <https://www.openstreetmap.de>, 26.05.2023)

3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: <https://www.openstreetmap.de>, 26.05.2023)

Das Plangebiet liegt an der Freiherr-von-Drais-Straße und grenzt im Süden an die Rathausstraße, die dort in die Freiherr-von-Drais-Straße einmündet. Hier befinden sich eine Bushaltestelle mit Unterstand sowie einige Parkplätze.

Im südwestlichen Bereich befindet sich das Seniorenheim mit nördlich angegliedertem Anbau (um 2004), westlich davon eine parkähnliche Grünanlage mit einem südlich angegliederten Café. Im Norden befindet sich ein Kiesparkplatz, in dessen östlichem Bereich vor 2020 noch ein Wohnhaus gestanden hatte.

Nordwestlich des Plangebiets grenzen Wiesenflächen an das Areal an. Westlich und nördlich sowie im südöstlichen Bereich gliedert sich der Ortskörper mit Wohn- bzw. Mischbebauung an das Plangebiet an.

Topographie

Im Plangebiet steigt das Gelände von Norden nach Süden und von Osten nach Westen an. Besonders markant ist der Höhenversatz von rd. 3 m zwischen der derzeit als Parkplatz genutzten Fläche und dem eigentlichen Areal des Seniorenheims. Aufgrund dieser Geländesituation liegt das Untergeschoss des nördlichen Bestandsgebäudes frei und bildet ein sichtbares Geschoss.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist direkt über die Freiherr-von-Drais-Straße und die Rathausstraße erschlossen. Die Hauptzufahrt erfolgt über die Freiherr-von-Drais-Straße.

Technische Ver- und Entsorgung

Das bestehende Seniorenzentrum ist hinsichtlich Ver- und Entsorgung bereits an das örtliche Leitungsnetz angebunden.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan wird die Gemeinde Waldbrunn dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zugeordnet. Waldbrunn befindet sich zwischen den Mittelbereichen

Mosbach und Eberbach und liegt der Entwicklungsachse Heidelberg – Neckargemünd – Eberbach – Mosbach (– Neckarsulm) am nächsten.

Gemäß Plansatz 1.4 (Grundsatz) sind zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung Wohnungsbau sowie zur städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln, städtische und gemeindliche Zentren in ihrer Urbanität und Vitalität zu stärken, Kulturdenkmale als prägende Elemente der Lebensumwelt und Kulturlandschaft zu erhalten und innerörtliche Freiräume zu bewahren. Notwendige Siedlungserweiterungen sollen sich in Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und in Flächen sparender Form verwirklicht werden.

Mit der Planung wird dem Plansatz Rechnung getragen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

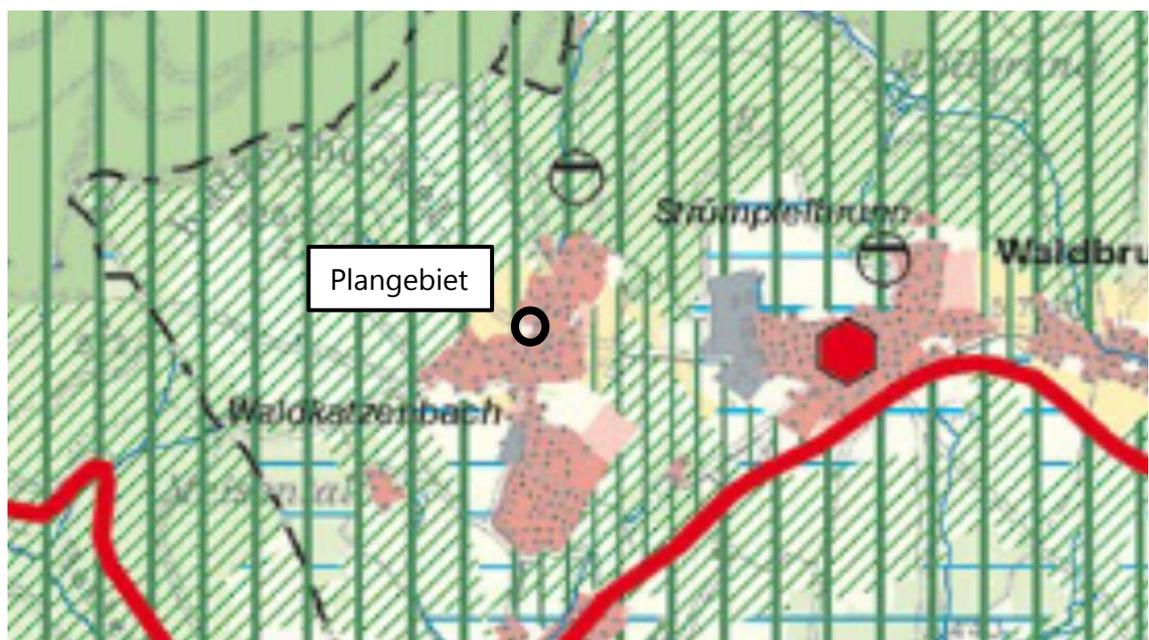


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Gemäß einheitlichem Regionalplan bildet die Gemeinde Waldbrunn zusammen mit der Gemeinde Neckargerach ein Kleinzentrum und liegt an der Entwicklungsachse Eberbach – Waldbrunn – Limbach – Mudau (– Amorbach).

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet zum Teil als Siedlungsfläche Wohnen sowie als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche dargestellt.

Restriktive regionalplanerische Vorgaben stehen der Planung nicht entgegen.

Gemäß Plansatz 1.4.1.1 (Grundsatz) soll der Wohnungsbau in allen Teilräumen der Metropolregion Rhein-Neckar eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen, insbesondere auch für [...] ältere und betagte Menschen [...], sicherstellen.

Mit der Planung der Seniorenheimerweiterung wird vorrangig Wohnraum für ältere und betagte Menschen geschaffen. Der Bebauungsplan entspricht somit diesem Grundsatz.

4.2 Flächennutzungsplan

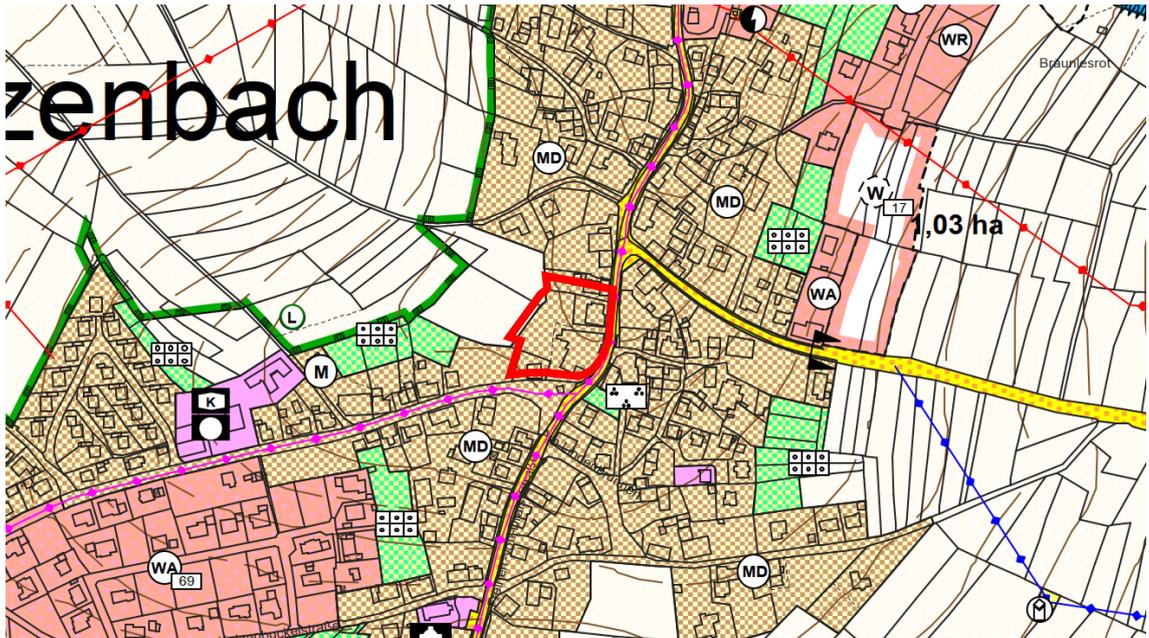


Abb. 4: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Neckargerach-Waldbrunn als Mischbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht nicht dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „im Wege der Berichtigung“ anzupassen.

4.3 Schutzgebiete



Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark Neckartal-Odenwald.

Weitere Schutzgebietsausweisungen werden durch die Planung nicht berührt. In ca. 60 m Entfernung nordwestlicher Richtung beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Winterhauch-Katzenbuckel“.

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Der geplante Erweiterungsbau des Seniorenheims ist als Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Dachterrasse geplant. Dazu wird das im Süden bestehende Café an der Rathausstraße abgerissen und der im Norden befindliche Kiesparkplatz überplant.

Im untersten Geschoss ist der Demenzbereich mit 12 Bewohnern und entsprechenden Räumen vorgesehen. Aufgrund der topographischen Situation ist dieses Geschoss bis auf den südlichen Bereich nahezu ebenerdig. Um eine ausreichende Belichtung im von Westen zu gewährleisten, wird es dort zusätzlich durch einen Geländeeinschnitt freigelegt und um eine Terrasse ergänzt. Zur Abfangung des Geländes sind mehrere Stützmauern vorgesehen.

Das erste Obergeschoss dient der Unterbringung des Bereichs für die Tagespflege sowie 14 pflegebedürftiger Bewohner. Der Eingang zur Tagespflege sowie der Übergang zum Hauptgebäude liegen aufgrund der topographischen Situation im Süden bzw. im zentralen Bereich östlich des Baukörpers auf Geländeneiveau. Ein Balkon ergänzt den

Gemeinschaftsbereich im Westen. Für die Tagespflege ist zusätzlich im südwestlichen Bereich eine Terrasse vorgesehen.

Das zweite Obergeschoss (ebenfalls mit Balkon) und das Dachgeschoss dienen der Unterbringung weiterer insgesamt 32 Bewohner sowie der entsprechend erforderlichen Räumlichkeiten. Das Dachgeschoss ist dabei im südlichen und nordöstlichen Bereich zurückversetzt angeordnet und gewährleistet somit eine städtebaulich verträgliche Staffelung des Baukörpers. Der südliche Teil wird dabei als Dachterrasse genutzt.

Insgesamt ist nach aktuellem Planungsstand mit rd. 60 Bewohnern zu rechnen.

Im Nordosten soll ein Parkplatz mit 10 Stellplätzen hergestellt werden. Gegenüber - außerhalb des Plangebiets - sind ca. 17 weitere Pkw-Stellplätze vorgesehen.



Abb. 6: Drohnenaufnahme (Quelle: Architekt Lothar Link)
mit skizzierter Planung (eigene Darstellung)

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die Zufahrt für die Tagespflege erfolgt über die bestehende Hofsituation im Südosten, unmittelbar nördlich der Bushaltestelle. Die Zufahrt und der Zugang zum Erweiterungsbau erfolgen von Nordosten über die Freiherr-von-Drais-Straße.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen des zukünftigen Erweiterungsbaus können am Bestand anknüpfen.

Löschwasserbedarf

Im Plangebiet ist für eine ausreichende Löschwasserversorgung eine Löschwassermenge von 96 m³/h über zwei Stunden vorzuhalten. Nach Berechnung durch die RBS wave GmbH stehen in Summe 107 m³/h Löschwasser über zwei Stunden zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung ist demnach gesichert.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet „Seniorenheim“ festgesetzt. Klarstellend wird die Nutzungsdefinition ergänzt, dass das Sondergebiet der Unterbringung eines Seniorenwohn- und -pflegeheims mit Betreutem Wohnen, Tagespflege sowie zugeordneten Pflege- und Betreuungseinrichtungen dient. Es sind ausschließlich Nutzungen wie Tagespflege, Betreutes Wohnen, Wohn- und Pflegeheime einschließlich zugeordneter medizinischer, therapeutischer, betriebstechnischer Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen sowie eine Cafeteria zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der geplanten Versiegelung durch den Erweiterungsbau wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Sie lässt für zukünftige Veränderungen bzw. An- und Umbauten noch ausreichend Spielraum.

Es werden neben der maximalen Anzahl von drei (Erweiterungsbau) bzw. vier (Bestandsbebauung) Vollgeschossen wird eine maximale Gebäudehöhe in Metern über Normal-Null definiert, mit der die Oberste Gebäudekante begrenzt wird. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete technische Einrichtungen und Aufbauten wie Aufzugschächten, Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen auf maximal 10 % der Dachfläche um 2,5 m überschritten werden. Ein Abstand von 1,5 m zum Dachrand ist einzuhalten. Somit soll gewährleistet bleiben, dass diese Überschreitungen das Erscheinungsbild der Gebäudekubatur nicht beeinträchtigen. Um jedoch zu gewährleisten, dass die gemäß PVPf-VO herzustellenden Photovoltaikanlagen realisiert werden können, werden diese nicht auf die Gebäudehöhe angerechnet.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der Vorhabenplanung wird im Sondergebiet eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 75 m festgesetzt.

Die Baugrenzen werden im Bereich der Bestandsbebauung recht großzügig gehalten. Im Bereich des geplanten Erweiterungsbaus orientieren sie sich jedoch, insbesondere an den Grundstücksgrenzen im nördlichen und westlichen Bereich, eng am Vorhaben. Durch Staffelung der Baugrenzen auf zwei verschiedene Höhenabschnitte (Baugrenze I und II), wird gewährleistet, dass der Baukörper ab einer bestimmten Höhe über Normal-Null (498,5 m ü.NN) einen geringeren Umfang erreichen kann. Durch diese spezifische Festsetzung soll eine reduzierte Höhenentwicklung des Baukörpers im Bereich der bestehenden Wohnhäuser gewährleistet werden.

Um zu gewährleisten, dass die geplanten Terrassen und Balkone an der südwestlichen Gebäudeseite realisiert werden können, ohne dass das Gebäude auf weniger als 5 m an die dort verlaufende Grundstücksgrenze heranrückt, werden dort separate Baugrenzen für Terrassen und Balkone festgesetzt.

Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden sie zusätzlich in den der Verkehrsfläche zugewandten Bereichen als Flächen für Stellplätze zugelassen, um bei der Ausgestaltung ausreichend Flexibilität zu gewährleisten.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Planentwurf aufgenommen:

- Festsetzung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas (Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen)
- wasserdurchlässige Beläge
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- zwingende Dachbegrünung für Flachdächer

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Um ein Mindestmaß an Eingrünung zu gewährleisten, werden Standorte für Baumplantagen vorgegeben.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In Anlehnung an die Bestandsbebauung werden Walm- und Mansardendächer zugelassen. Zusätzlich werden auch begrünte Flachdächer zugelassen, um eine Retentionsfunktion für Regenwasser zu ermöglichen. Die Dachneigung wird dabei auf 0-45° beschränkt.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten und harmonischen Gestaltung werden Vorgaben zur Gestaltung von Dachdeckung, technischen Aufbauten, Fassaden sowie Staffelgeschossen getroffen.

Werbeanlagen

Zur Wahrung eines gestalterisch attraktiven Umfelds und um Beeinträchtigungen des Ortsbilds zu vermeiden, werden sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgeschlossen.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität im Plangebiet und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Vorgehen bei zukünftigen Umbau-, Sanierungs- oder Abbrucharbeiten
- Archäologie / Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Starkregenereignisse
- Regenwasserzisternen
- Einfriedungen
- Immissionsschutz

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Mensch und Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind durch die geplante Erweiterung des Seniorenheims keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da sich die Nutzungsart nicht wesentlich verändert. Zur Überprüfung der sich aus der Nutzungsintensivierung ergebenden Lärmimmissionen wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Gebietes für die Bewohner des Pflegeheims Immissionskonflikte nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Um diese zu vermeiden sind ggf. organisatorische Maßnahmen im Betriebsablauf vorzunehmen.

Tiere und Pflanzen

Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht durch die Überbauung der noch unversiegelten Grünflächen größtenteils verloren. Um ein Mindestmaß an Bepflanzung zu gewährleisten, werden Pflanzgebote für Bäume im Randbereich festgesetzt. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten wird zudem eine insektenschonende Beleuchtung festgesetzt.

Boden und Wasser

Im Bereich der überbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren. Die größten Eingriffe entstehen somit bei den Schutzgütern Boden und Wasser. Zur Reduzierung der Eingriffe werden Vorgaben zu wasserdurchlässigen Belägen getroffen und zur Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern kann das auf den Dachflächen zurückgehaltene Niederschlagswasser durch Verdunstung direkt in den Wasserkreislauf zurückgelangen.

Luft und Klima

Durch die Überbauung der bestehenden Grünanlage mit Bäumen und Sträuchern und der weiteren Grünflächen geht die mikroklimatische Funktion in diesen Bereichen verloren. Durch den Ausschluss von Schottergärten sowie durch Pflanzvorgaben und die Dachbegrünung von Flachdächern sollen diese Eingriffe minimiert werden.

Landschaftsbild

Aufgrund der Lage am Übergang zur offenen Landschaft im Nordwesten wird durch den geplanten Neubau das Landschaftsbild verändert.

Mit der Nachverdichtung im Innenbereich ist geplant, flächensparend einen Baukörper zu errichten, der sich in Form- und Gestaltsprache an dem bestehenden Seniorenheim orientiert und sich somit in das bestehende Ortsbild einfügt. Eine erhebliche optische Beeinträchtigung durch die Planung ist daher nicht zu erwarten. Mit den Pflanzvorgaben

für drei Einzelbäume wird in den im Randbereich verbleibenden Freiflächen bestmöglich zur Minimierung möglicher Eingriffe in das Landschaftsbild beigetragen. Gegebenenfalls können zudem im Rahmen der Freiflächengestaltung Sträucher in den Randbereichen zur Eingrünung gepflanzt werden.

Darüber hinaus gilt beim Schutzgut Landschaftsbild eine Beeinträchtigung als ausgeglichen oder ersetzt, wenn und sobald das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Fazit

Durch die getroffenen Festsetzungen (z.B. Dachbegrünung, Pflanzvorgaben, Wasserdurchlässige Beläge etc.) können die zu erwartenden Eingriffe vermindert werden. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass der geplante Erweiterungsbau in der Bestandssituation im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einem vollständigen Neubau eines Seniorenheims auf der „grünen Wiese“ im Außenbereich vorzuziehen ist.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Europäische Vogelarten

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sollen die Baufeldräumung im Winterhalbjahr und eine anschließende regelmäßige Mahd ab Beginn der Vegetationsperiode erfolgen.

Zudem dürfen Abbruch-, Umbau- und Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden des Pflegeheims nur außerhalb der Brutzeit oder nach Kontrolle durch einen Fachkundigen durchgeführt werden.

Zusätzlich erfolgen CEF-Maßnahmen (Aufhängen von Mehlschwalbennester, Sperlingskoloniehäusern und Nistkästen für den Hausrotschwanz). Diese werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Der Eintritt von Verbotstatbeständen ist damit nicht zu erwarten.

Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Zauneidechse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann ein Vorkommen von Zauneidechsen ausgeschlossen werden. Durch regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung kann ausgeschlossen werden, dass sich Zauneidechsen im Baufeld aufhalten.

Fledermäuse

Für Fledermäuse ist der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten, da durch die Planung keine für Fledermäuse relevante Strukturen im Plangebiet betroffen sind. Vorsorglich wird für zukünftige Arbeiten an Bestandsgebäuden

(Abbruch / Umbau / Sanierung) jedoch ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass im Vorfeld betroffene Gebäude auf Fledermäuse zu untersuchen sind.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgesetzt:

- Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.
- Pflanzgebote, um die Frischluftbildung zu gewährleisten.
- Die festgesetzte Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Reduzierung des Regenwasserabflusses bei.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist verpflichtend, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

Durch die Maßnahmen werden dem Klimaschutz und der Klimaanpassung nach Einschätzung der Stadt ausreichend Rechnung getragen.

7.4 Starkregen

Nordwestlich des Plangebiet schließt die offene Landschaft an, aus der aufgrund der ansteigenden Topographie verstärkt mit Außengebietswasser bei Starkniederschlägen zu rechnen ist. Um das Außengebietswasser vom Siedlungskörper wegzuleiten, verläuft ein bereits langjährig bestehender Graben durch das angrenzende Wiesengrundstück. Grundsätzlich können Überflutungen bei Starkregenereignissen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Der Bauherr hat sich daher vor den Folgen von Starkregenereignissen zu schützen.

7.5 Immissionen

Zur Betrachtung etwaiger Lärmimmissionen bzw. -emissionen wurde durch die rw bau-physik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG eine Geräuschimmissionsprognose erstellt.

Dabei wurde geprüft, ob durch das geplante Vorhaben kritische Geräuschimmissionen zu erwarten sind, die sich auf die umliegenden Nutzungen oder die geplante bzw. bestehende Nutzung im Sondergebiet auswirken.

Das Gutachten kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

- *Durch den Betrieb des Seniorenheims werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft an allen Immissionsorten unterschritten und damit eingehalten. Eine gewerbliche Vorbelastung liegt nicht vor, sodass der Immissionsrichtwert*

durch den Betrieb des Seniorenheims voll ausgeschöpft werden kann. Damit ist die Fläche grundsätzlich für den Betrieb eines Seniorenheims geeignet.

- *Bei den Apartments innerhalb des Seniorenheims, welche überwiegend einen Pflegecharakter aufweisen, können Immissionskonflikte nicht sicher ausgeschlossen werden, die durch den für den Pflegeheimbetrieb erforderlichen Parkplatzverkehr verursacht werden. Ob diese aufgrund sozialer Adäquanz hinzunehmen sind oder eine architektonische Lösung anzustreben ist, ist im Zuge der Baugenehmigung zu entscheiden.*
- *Auch für die nach TA Lärm geltenden Maximalpegelbegrenzungen gelten die zuvor aufgeführten Punkte.*
- *Bedenken bezüglich des Anlagenzielverkehrs bestehen nicht.*

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Frühjahr 2024 abgeschlossen werden.

8.2 Städtebauliche Verträge

Um die Umsetzung der Planung zu gewährleisten, wird zwischen der Gemeinde Waldbrunn und dem Vorhabenträger (Investor) ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. In diesem wird geregelt, dass die Kosten für die Planung und die Realisierung des Vorhabens vollständig durch den Investor übernommen werden und die Errichtung des Erweiterungsbaus gemäß der Architektenplanung erfolgt. Dabei sollen insbesondere Sichtschutzmaßnahmen gegenüber dem benachbarten Flurstück Nr. 1/2 berücksichtigt werden:

- Zurückspringen der Dachterrasse um 3 m hinter die Attika gegenüber Flurstück Nr. 1/2 sowie Pflanzmaßnahmen als ergänzender Sichtschutz
- Sichtschutzmaßnahmen am Balkon im 1. OG gegenüber Flurstück Nr. 1/2

Zudem verpflichtet sich der Investor auf dem Flurstück Nr. 75 öffentliche Parkplätze herzustellen, um den dringenden Bedarf von öffentlichen Stellplätzen zu decken.

Der Städtebauliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen.

Aufgestellt:

Waldbrunn, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de