



Gemeinde

**Billigheim**

Neckar-Odenwald-Kreis

# Bebauungsplan „Seniorenzentrum“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Billigheim

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 28.05.2020

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

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	4
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>7</b>
5.1	Vorhabensbeschreibung	7
5.2	Feuerwehr und Löschwasserbedarf	8
5.3	Technische Infrastruktur	8
5.4	Verkehrerschließung	9
5.5	Plandaten	9
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>9</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	11
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	14
7.3	Hochwasserschutz und Starkregen	14
7.4	Klimaschutz	14
7.5	Immissionen	15
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>15</b>
8.1	Zeitplan	15

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Der „Arbeiter-Samariter-Bund (ASB)“ plant den Bau eines Seniorenzentrums in Billigheim. Die Planung sieht die Errichtung eines zweistöckigen Seniorenzentrums mit zwei ambulant betreuten Wohngemeinschaften mit insgesamt 24 Plätzen sowie 20 weiteren betreuten Wohnungen vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Seniorenzentrums zu schaffen. Das Vorhaben wird seitens der Gemeinde Billigheim unterstützt.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Errichtung des Seniorenzentrums soll laut Kreissenorenbericht dringend benötigter altersgerechter Wohnraum in Billigheim geschaffen werden. Mit der Errichtung eines Seniorenzentrums wird dies in zentrumsnaher Ortslage umgesetzt.

# 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 2.370 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- 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 zuerst genannten Verfahrenserleichterungen „Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht“ wird Gebrauch gemacht. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung und der planungsrelevanten Belange findet aber eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Seniorenzentrum“ liegt auf der Gemarkung Billigheim und befindet sich rund 200 m südöstlich vom Ortskern von Billigheim am Wirtschafts- und Zufahrtsweg „Mühlenweg“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 2165 und 2161 in Teilen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,76 ha.

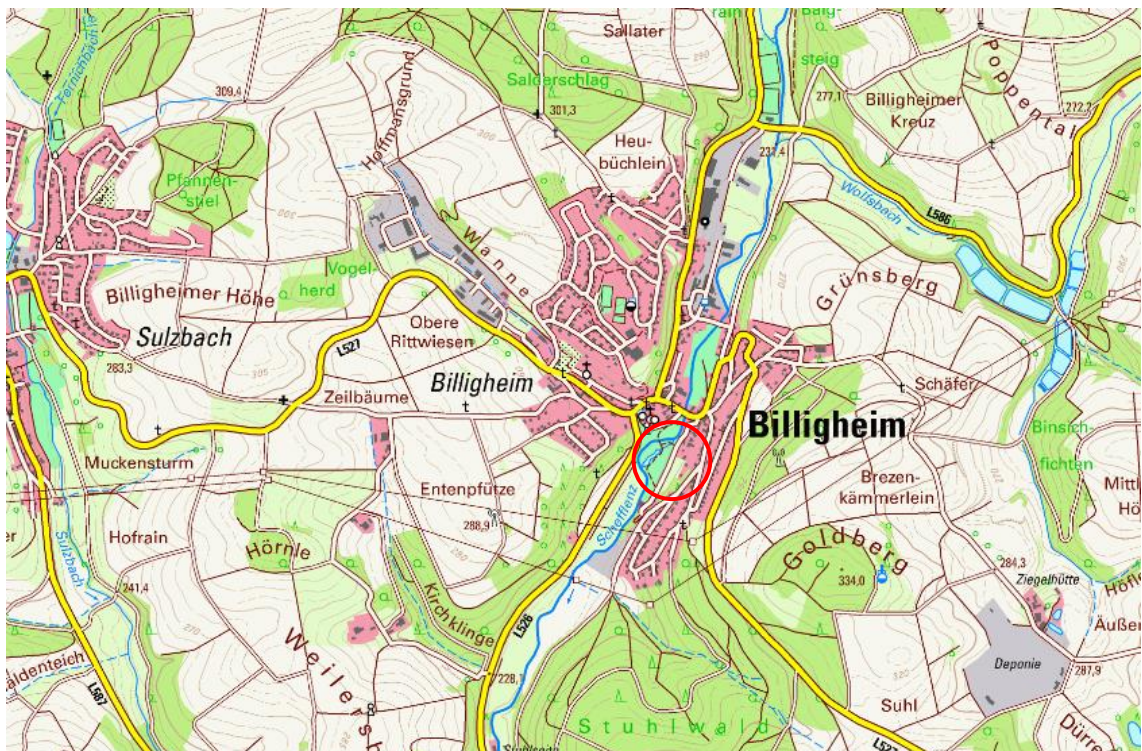


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

#### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird durch die folgenden Flurstücke begrenzt: 2166/1 im Norden und Nordosten, 2166/2, 2174 und 2175 im Osten, 2176 und 2162 im Süden sowie durch das Flurstück 29/2 im Westen. Hier befindet sich auch der Schlosspark von Billigheim.

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut und wird als Wiesenfläche mit wenigen Gehölzbeständen genutzt. In der Umgebung des geplanten Seniorenzentrums herrscht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vor. Besonders in nördlicher und östlicher Richtung prägt die Wohnbebauung des Wohngebiets „Roth“ die Siedlungsstruktur. Die Bebauung im Südosten wird dabei überwiegend durch die angrenzenden dichten Gehölzstrukturen abgeschirmt. Weiter südlich, in rund 100 m Entfernung, befindet sich das frühere Sägewerk von Billigheim. Auf dem ehemaligen Sägewerk-Areal findet sich heute nur noch Wohnnutzung.



Das Gelände des Plangebiets fällt insgesamt leicht von Osten nach Westen, um etwa 6 m, von 231 m ü.NN auf 225 m ü.NN ab.

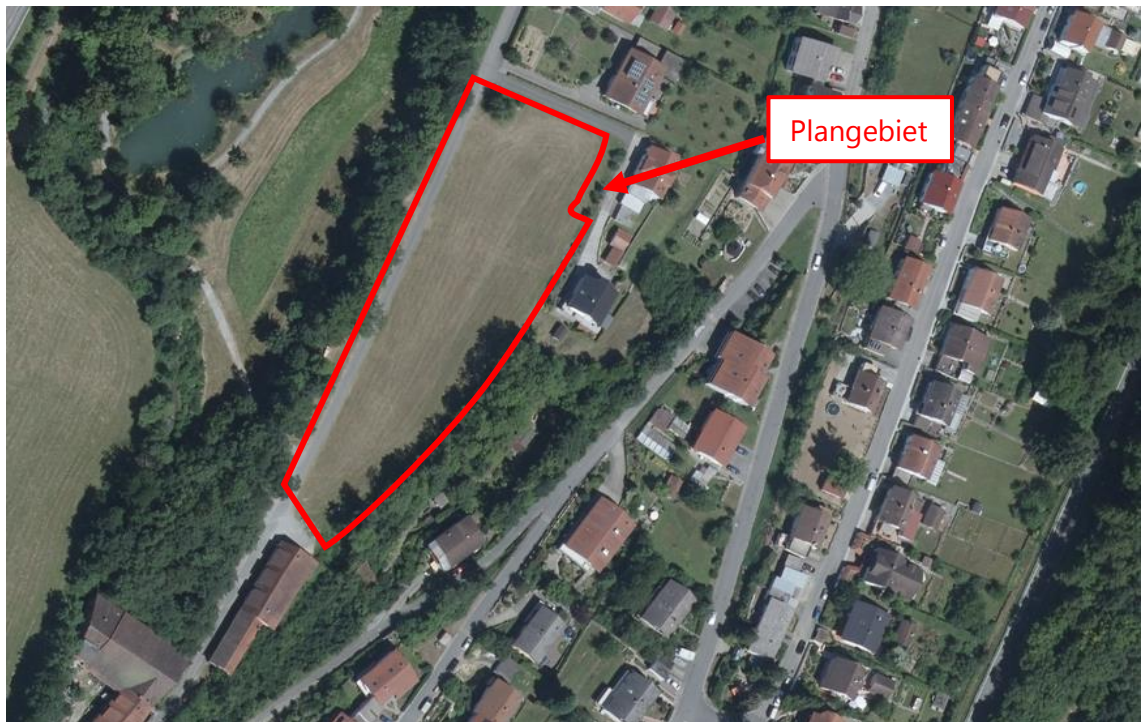


Abb. 2: Luftbild (Quelle: LUBW)

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt über den bestehenden „Mühlenweg“, welcher bisher ausschließlich als asphaltierter Wirtschafts- und Zufahrtsweg mit einer Breite von rund 3,0 m für das Areal des ehemaligen Sägewerks und für die angrenzenden Anwohner genutzt wird.

Der bestehende „Mühlenweg“ und die angrenzenden Flurstücke des Plangebietes wurden vorab vermessen. Hierbei wurde festgestellt, dass sich der bestehende „Mühlenweg“ außerhalb der dazugehörigen Parzelle befand. Dieser wurde aus diesem Grund herausgemessen und mit dem Flurstück 2161 verschmolzen.

### **Technische Ver- und Entsorgung**

Im Bereich des asphaltierten Wirtschafts- und Zufahrtswegs (Mühlenweg) befinden sich bereits ein Regenwasserkanal und Wasseranschlüsse, welche entlang des „Mühlenwegs“ verlaufen. Am nördlichen Rand grenzen eine bereits vorhandene Stromleitung sowie eine Telefonleitung an das Plangebiet an. Es ist angedacht, das Planareal an dieses bestehende Leitungsnetz anzubinden.

### **Altlastensituation**

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

### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### Landesentwicklungsplan 2002

Die Gemeinde Billigheim zählt laut Landesentwicklungsplan 2002 zum ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Rhein-Neckar. Darüber hinaus zählt sie in der Region Rhein-Neckar zum Mittelbereich Mosbach.

#### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Die Gemeinde Billigheim bildet zusammen mit Schefflenz ein Kleinzentrum (Doppelzentrum).

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt. Die Fläche grenzt an eine „Siedlungsfläche Wohnen (Bestand)“. Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet nicht festgesetzt.

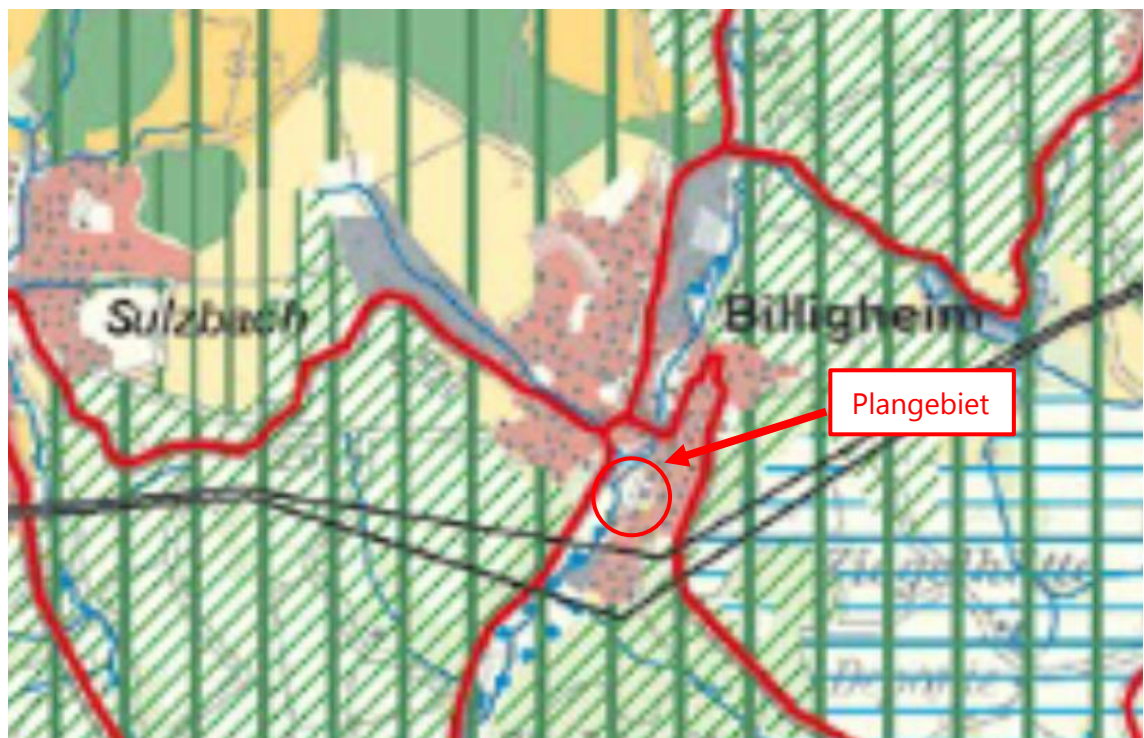


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)



## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Schefflenzthal als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und als Sonderbaufläche dargestellt.

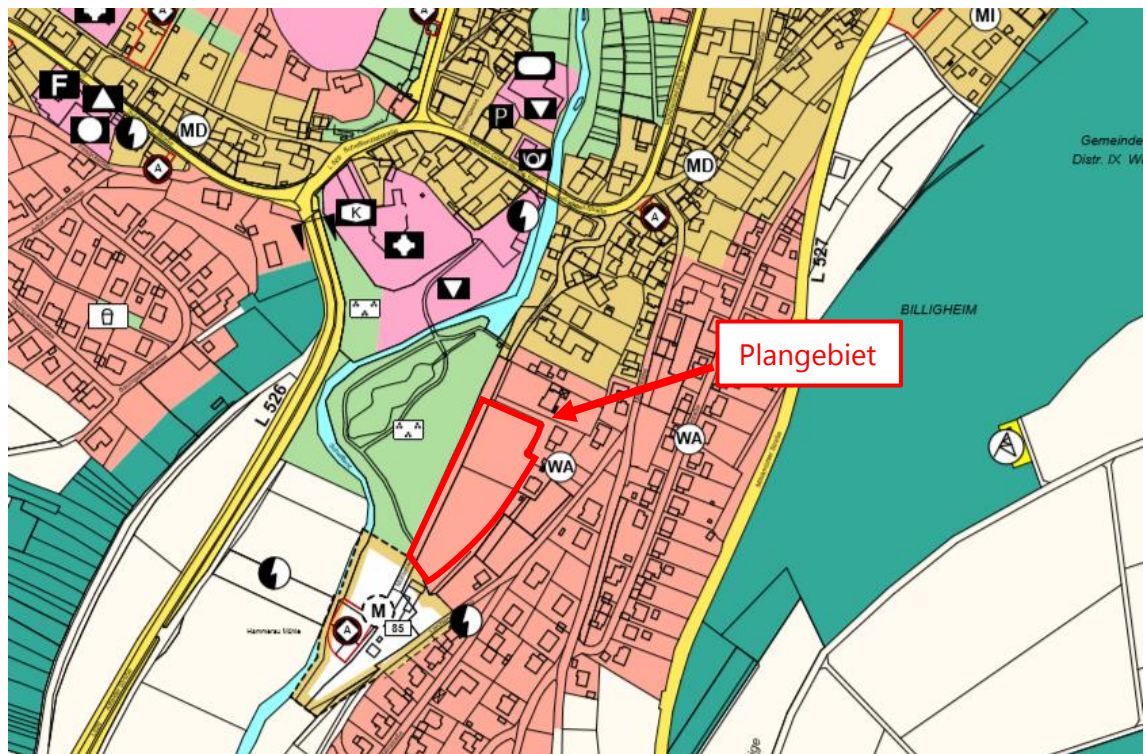


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen digitalisierten Flächennutzungsplan (Quelle: IFK)

### 4.3 Schutzgebiete

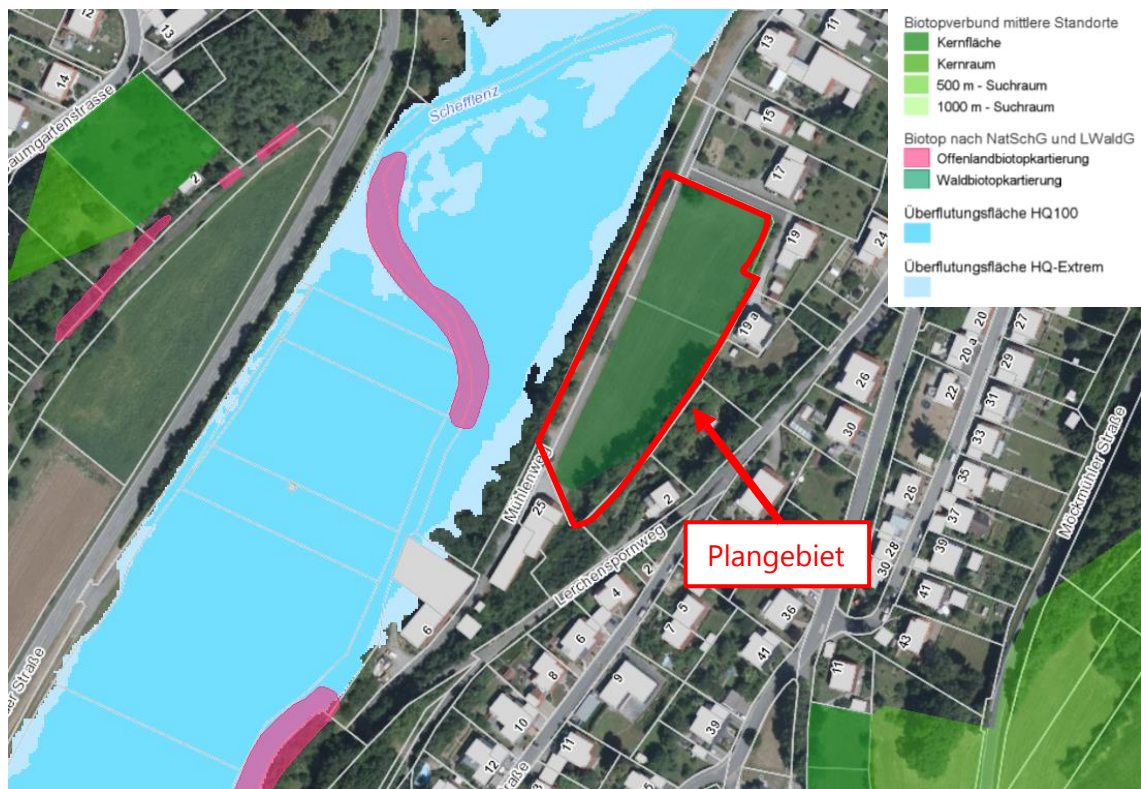


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: LUBW)

Es befinden sich folgende Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung:

#### **Biotopverbund**

Annähernd das gesamte Flurstück Nr. 2165 wird als „Kernraum“ des Biotopverbunds mittlerer Standorte ausgewiesen.

#### **Überschwemmungsgebiete – HQ<sub>100</sub> / HQ<sub>extrem</sub>**

In etwa 20 m und 15 m Entfernung, westlich angrenzend an das Plangebiet in der Schefflenzaue, befinden sich ein Überschwemmungsgebiet im Bereich von HQ<sub>100</sub> und eine Überflutungsfläche des HQ<sub>extrem</sub>. Die Planung wird somit aufgrund der räumlichen Entfernung und des ansteigenden Geländes in östlicher Richtung nicht berührt.

#### **Gesetzlich geschützte Biotope**

In mindestens 40 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Offenlandbiotopkartierung „Schefflenz zwischen Billigheim und Allfeld“. Die Planung wird auch hiervon nicht berührt.

Weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.



## 5. Plankonzept

### 5.1 Vorhabensbeschreibung

Im Plangebiet soll auf dem Gelände des ASB am asphaltierten Wirtschafts- und Zufahrtsweg „Mühlenweg“ ein barrierefreies Seniorenzentrum mit ambulant betreuten Wohngemeinschaften und betreuten Wohnungen errichtet werden. Im Erdgeschoss sollen hierfür zwei betreute Wohngemeinschaften mit insgesamt 24 Plätzen sowie eine Tagespflege und ein Büro für den ambulanten Pflegedienst entstehen. Das Obergeschoss enthält weitere 20 betreute Wohnungen sowie einen großzügigen Aufenthaltsraum. Vor dem geplanten Gebäudekomplex sollen 20 Parkplätze errichtet werden sowie eine Unterstellmöglichkeit für Fahrräder. Die verkehrliche Erschließung soll über den vorhandenen Wirtschafts- und Zufahrtsweg (Mühlenweg) erfolgen.

Das Seniorenzentrum soll als dreiflügeliges Gebäude mit zwei Vollgeschossen erstellt werden. In Richtung Osten, auf der dem „Mühlenweg“ abgewandten Seite, tritt der Gebäudekomplex aufgrund der baulichen Integration in die Hangsituation als eingeschossiges Gebäude in Erscheinung. Durch die zurückversetzte Gebäudekante des mittleren Gebäudekomplexes im Bereich des ersten Obergeschosses wirkt die Bebauung optisch aufgelockert.

Im Folgenden sind die Ansichten zum geplanten Vorhaben (Planungsstand 08/2019) dargestellt:



Abb. 6: Ansicht von Norden Planungsstand 08/2019 (Quelle: Stefanie Stumpf: Architektur, Projektentwicklung, Interieur)



Abb. 7: Ansicht von Süden Planungsstand 08/2019 (Quelle: Stefanie Stumpf: Architektur, Projektentwicklung, Interieur)



Abb. 8: Ansicht von Westen Planungsstand 08/2019 (Quelle: Stefanie Stumpf: Architektur, Projektentwicklung, Interieur)

## 5.2 Feuerwehr und Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf, sowie die Eignung des asphaltierten Wirtschafts- und Zufahrtswegs „Mühlenweg“, für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr wird momentan von der Gemeindeverwaltung geprüft. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehrinsatzfahrzeuge auf dem Grundstück sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen und sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

## 5.3 Technische Infrastruktur

Die technische Versorgung (Strom, Telefon, Wasser) soll über das angrenzende bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser der Hof- und Dachflächen soll dabei über den vorhandenen Regenwasserkanal im bestehenden asphaltierten Wirtschafts- und Zufahrtsweg „Mühlenweg“ der Schefflenz zugeführt werden. Inwieweit ergänzend eine plangebietsbezogene Regenrückhaltung erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren mit der zuständige Fachbehörde im Landratsamt geklärt.

Das anfallende Schmutzwasser soll dem bestehenden Schmutzwasserkanal südlich des Plangebiets zugeführt werden.

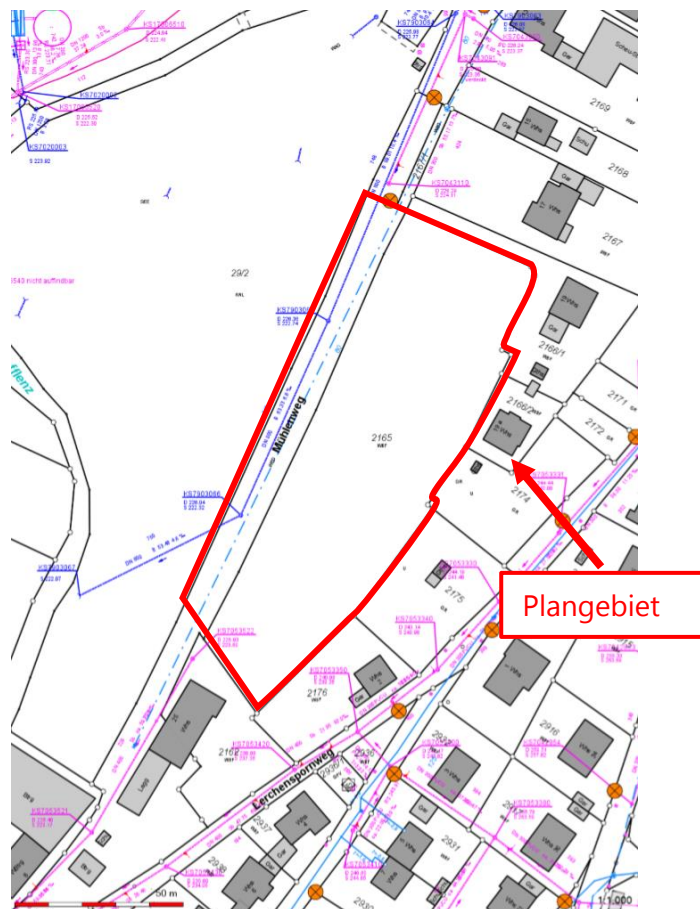


Abb. 9: Kanal- und Leitungsbestand (Quelle: Gemeinde Billigheim)

## 5.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über den bestehenden asphaltierten Wirtschafts- und Zufahrtsweg „Mühlenweg“ geplant. Der Wirtschaftsweg hat eine Breite von rund 3,0 m. Die Planung sieht vor, dass an diesem bestehenden Wirtschafts- und Zufahrtsweg eine Wendemöglichkeit sowie zwei Ausweichbuchten von je 2,0 m Breite eingerichtet werden sollen.

Durch Eintragung einer Baulast auf dem Flst. Nr. 2161, welches sich im Besitz der Gemeinde Billigheim befindet, soll die Errichtung von Stellplätzen auf dieser Fläche für das Seniorenzentrum ermöglicht werden.

## 5.5 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>		
Gesamtfläche des Plangebiets	7.511 m <sup>2</sup>	100 %
Sonstiges Sondergebiet „Seniorenzentrum“	5.925 m <sup>2</sup>	78,9 %
Verkehrsflächen	1.586 m <sup>2</sup>	21,1 %
Straßenfläche	524 m <sup>2</sup>	7,0 %
Fläche für Parkplätze	671 m <sup>2</sup>	8,9 %
Verkehrsgrün	391 m <sup>2</sup>	5,2 %

## 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 dem geplanten Vorhaben wird das Plangebiet als ein Sondergebiet „Seniorenzentrum“ (SO<sub>Sz</sub>) festgesetzt. Um die Hauptnutzung mit sinnvollen und für die Pflege und Betreuung erforderlichen zusätzlichen (Neben-)Nutzungen wie z.B. ärztliche Behandlung vor Ort oder Verwaltung zu ermöglichen, werden – neben betreutem Wohnen – auch die zugeordneten medizinischen, therapeutischen und betriebstechnischen Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem geplanten Vorhaben wird eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich am geplanten Vorhaben. Der



Versiegelungsgrad entspricht in etwa der umliegenden Wohnbebauung. Der zulässige Versiegelungsgrad wird somit im Hinblick auf die Ortsrandlage begrenzt.

Es werden neben der maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen die Höhenlage (Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 227,5 m ü.NN) sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen (235,0 m ü.NN) festgesetzt. Von der EFH darf maximal um 0,5 m abgewichen werden. Diese Festsetzungen sollen ein zu starkes Hervortreten der Kubatur des Gebäudes vermeiden. Die EFH liegt im Mittel etwa 1,1 m über dem bestehenden asphaltierten Wirtschafts- und Zufahrtsweg „Mühlenweg“. Das Gebäude kann somit auf der Talseite als maximal etwa 9,0 m hohes Gebäude in Erscheinung treten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete technische Einrichtungen und Aufbauten wie Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen auf maximal 5 % der Dachfläche um maximal 1,5 m überschritten werden. Ein Abstand von 2,0 m zum Dachrand ist einzuhalten. So soll gewährleistet bleiben, dass diese Überschreitungen das Erscheinungsbild der Gebäudekubatur nicht beeinträchtigen.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Orientiert an der Vorhabenplanung wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 95,0 m festgesetzt.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Es werden ergänzend zum Baufeld Flächen für Stellplätze ausgewiesen, um gemäß dem Vorhabenkonzept Parkplätze in Gebäudenähe am asphaltierten Wirtschafts- und Zufahrtsweg „Mühlenweg“ zu konzentrieren. Um eine größtmögliche Flexibilität in der Anordnung der Stellplätze zu ermöglichen, sind diese auf dem Baugrundstück innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen werden nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, um eine ungeordnete Verteilung durch einzelne Nebenanlagen auf dem Grundstück zu vermeiden.

Aus diesem Grund werden im Plangebiet nur Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf der hierfür ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen zugelassen.

### **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 Stadt- und Landschaftsbilds in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Hinweise zur Baufeldräumung und Gehölzrodung

### **Pflanzgebote**

Zur Eingrünung des Gebäudekomplexes werden im Norden und im Westen des Plangebiets Pflanzgebote entlang der Verkehrsfläche und der Zufahrt zu den angrenzenden Wohngebäuden festgesetzt.

## **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**

Um hohe Dachausbildungen zu vermeiden und damit die festgesetzte Gebäudehöhe voll ausgeschöpft werden kann, werden als Dachform nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5° zugelassen.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind sowohl bei der Dach- als auch Fassadengestaltung grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

## **6.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Regenwasserzisternen
- Geotechnik
- Halteeinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

# **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**

Das geplante Vorhaben kommt dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung bzw. Abrundung des Siedlungskörpers nach. Die zukünftige Bebauung nutzt ein vorhandenes Innenentwicklungspotential innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde Billigheim, ohne dabei die umgebende Bestandsbebauung zu beeinträchtigen. Im Zuge der Innenentwicklung kann mit der Realisierung des Vorhabens durch die Verdichtung flächensparend ein Seniorenzentrum mit den neuesten Standards im Ortsteil Billigheim geschaffen werden. Durch die Errichtung des Seniorenzentrums kann es für die angrenzenden Bewohner während der Bauphase zu kurzfristigen Beeinträchtigungen kommen. Dennoch ergeben sich durch die Schaffung von barrierefreiem altersgerechtem Wohnraum und Pflegemöglichkeiten überwiegend langfristige positive Effekte für die Einwohner der Gemeinde Billigheim.

### **Tiere und Pflanzen**

Die Teilfläche des Flst. Nr. 2161 besteht zum einen aus dem vorhandenen Wirtschaft- und Zufahrtsweg, welcher bereits vollständig versiegelt ist, sowie aus einem Grünstreifen. Das Flst.Nr. 2165 wurde bisher vollständig als Wiesenfläche genutzt. Durch die Planung kommt es zu verstärkten negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter. Durch die Planung wird eine Fläche von etwa 1.950 m<sup>2</sup> durch den geplanten Gebäudekomplex bebaut. Weitere etwa 671 m<sup>2</sup> werden durch Nebenanlagen bzw. Parkplätze sowie durch die Erweiterungen der Verkehrsfläche mit etwa 100 m<sup>2</sup> im Vergleich zur Bestandssituation versiegelt. Durch den Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wird der Lebensraum der dort vorkommenden Arten auf diesen Flächen zerstört.

### **Boden und Wasser**

Durch den vorgesehenen Gebäudekomplex geht die natürliche Bodenfunktion innerhalb des Plangebiets verloren. Dabei werden etwa 1.950 m<sup>2</sup> durch das Gebäude des geplanten Seniorenzentrums sowie etwa 520 m<sup>2</sup> durch Nebenanlagen und Stellplätze versiegelt. Zusätzlich wird der bereits bestehende Wirtschafts- und Zufahrtsweg um zwei Ausweichbuchten sowie um eine Wendemöglichkeit erweitert. Dies erhöht die Versiegelung um weitere 100 m<sup>2</sup>.

Mit Abtrag, Umlagerung und Verdichtung der Böden des Plangebiets im Zuge der Bebauung wird die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Im Bereich der Bebauung führt die Beeinträchtigung des Bodens infolge der Flächenversiegelung zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktion.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Gewässer. Die Planung hat auch keinerlei negativen Auswirkungen auf außerhalb des Plangebiets liegende natürliche Gewässer.

Negative Auswirkungen auf Grundwasser und Wasserhaushalt allgemein werden in erster Linie durch Versiegelungen und der damit einhergehenden Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses hervorgerufen. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrads aufgrund



der Errichtung des Seniorenzentrums wird somit auch der oberflächige Wasserabfluss erhöht.

Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche, sodass die Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserhaushalt (durch Versickerung, Verdunstung) weiter verringert und ein erhöhter Anteil dem Kanalsystem zugeleitet wird.

Durch die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Oberflächenbefestigung kann der Oberflächenabfluss vermindert werden.

### **Luft und Klima**

Art und Umfang der Planung stellen sich nicht als erheblich klimarelevant dar. Das Planungsziel, flächenschonend zu bauen und dabei das bereits vorhandene Baulandpotential im Sinne der Innenentwicklung zu aktivieren, trägt dazu bei, der weiteren Zersiedlung und dem damit verbundenen erhöhten verkehrsbedingten Ausstoß von CO<sub>2</sub> entgegen zu wirken.

Aufgrund der im Umfeld des Plangebiets weiterhin vorhandenen großzügigen Freiraumstruktur hat die vorgesehene Bebauung keine große Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion. Dennoch wird die rückwärtige Grundstücksseite sowie auch zwischen den Gebäudekörpern mit einer Grünfläche versehen und Bäumen bepflanzt.

Die Umweltauswirkungen auf das übergeordnete Klima und die Luft können aufgrund der Gebietsgröße als nicht erheblich bezeichnet werden.

### **Landschaftsbild**

Da im Umfeld des Plangebiets bereits mehrere Wohngebäude in zweigeschossiger Bebauung bestehen und sich südlich des Vorhabens die Gebäude des ehemaligen Sägewerks befinden, sind weitreichende Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht erkennbar. Durch die Bestandssituation im Umfeld ist dahingehend eine gewisse städtebauliche Vorprägung anzutreffen. Der Gebäudekomplex soll in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden, wobei das Gebäude im rückwärtigen Bereich als nahezu eingeschossiges Bauwerk in Erscheinung tritt. Da sich das geplante Vorhaben in die vorhandene Hangsituation einfügt, können zusätzliche negative Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermindert werden.

### **Fazit**

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die größten negativen Auswirkungen beim Schutzgut Boden und Wasser sowie Tiere und Pflanzen zu finden sind. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB jedoch nicht. Der Schaffung von zentrumsnahem altersgerechtem Wohnraum in einem bereits baulich geprägten Gebiet mit innerörtlichem Charakter wird zudem von der Gemeinde als zentrales Zukunftsprojekt ein hohes Gewicht beigemessen. Für die weiteren Schutzgüter treten keine erheblichen negativen Auswirkungen auf.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon durchgeführt. Dabei wird 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.

*Ergänzung nach Vorliegen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros für Umweltplanung/Simon.*

## 7.3 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt in etwa 20 m Entfernung zu einem Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub>. Dies bedeutet, dass ein Überschwemmungsereignis dort statistisch einmal in 100 Jahren auftritt. Die in etwa 15 m Entfernung befindliche HQ<sub>extrem</sub>-Überschwemmungsfläche ist davon statistisch noch seltener betroffen. Negative Auswirkungen durch Hochwasser sind demzufolge für das Plangebiet zum einen durch die vorhandene Entfernung und zum anderen durch das leicht ansteigende Gelände nach Osten in Richtung Plangebiet nicht zu erwarten.

Eine Gefährdung durch Starkregen ist für den Planstandort aufgrund seiner topographischen Lage unterhalb der angrenzenden Hangbebauung unwahrscheinlich. Mit aus Hanglagen einströmendem Starkregen ist eher nicht zu rechnen.

## 7.4 Klimaschutz

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Im konkreten Fall wird eine innerörtliche Wiesenfläche, welche bereits von drei Seiten von Bebauung umschlossen ist, einer neuen Nutzung zugeführt. Somit erfolgt eine Nachverdichtung in fußläufiger Nähe zum Ortskern. Dadurch wird ein neuer Siedlungsansatz am Rand der Ortschaft vermieden.

Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze, Gebäudezugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Es wird eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° empfohlen.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße die Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

## 7.5 Immissionen

Durch die bestehenden benachbarten Nutzungen sind keine erheblichen Immissionen auf das Plangebiet zu erwarten. Das in etwa 50 m Entfernung zum geplanten Gebäudekomplex befindliche ehemalige Sägewerk wird nicht mehr betrieben und als Wohngebäude genutzt.

Durch die Errichtung des Seniorenzentrums erhöht sich der Lärm durch den Anlieferungs- und Besucherverkehr sowie durch die Anfahrt der Mitarbeiter. Aus diesem Grund wurde eine Geräuschimmissionsprognose durch das Büro rw bauphysik erstellt. Dieses Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Geräuschimmissionen der TA Lärm werden an den umliegenden Wohngebäuden zu Tages- und Nachtzeiten eingehalten. Dies gilt auch für den um 6 dB reduzierten Richtwert, dem sogenannten Irrelevanzkriterium.
- Die zulässigen Maximalpegel werden tagsüber nicht überschritten, nachts werden sie dagegen an der straßenzugewandten Seite am Gebäude des Seniorenzentrums selbst überschritten. Da es sich nachts jedoch um eine private Nutzung bzw. um Wohnnutzung der Bewohner und deren Besucher handelt, ist diese Überschreitung unerheblich.
- Bei den Geräuschimmissionen des Anlagenzielverkehrs sind Überschreitungen ausgeschlossen. Hierbei bestehen keine Bedenken.
- Tieffrequente Schallimmissionen sind nicht zu erwarten.

Fazit: Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken, sofern die Emissionsvorgaben für die noch nicht abschließend geplante Haustechnik beachtet werden.

Diese Vorkehrung wird im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt, da es sich nicht um eine bauliche oder technische Vorkehrung handelt und damit lediglich das zulässige Maß vom Lärmemissionen bzw. -immissionen festgelegt werden würde (vgl. Komm. z. BauGB, 57. Lfg. Februar 2005: 464 +467).

## 8. Angaben zur Planverwirklichung

### 8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Herbst 2020 abgeschlossen werden und die Erschließung in der ersten Jahreshälfte 2021 erfolgen.



Aufgestellt:

Billigheim, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
**Partnerschaftsgesellschaft mbB**  
**LEIBLEIN – LYSIK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**