



Gemeinde

Billigheim

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Mühlbacher Pfad I – 1. Änderung – Seniorenzentrum“

Gemarkung Sulzbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 20.03.2024

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	4
4.	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Schutzgebiete	7
5.	Plankonzept	9
5.1	Standortwahl	9
5.2	Vorhabensbeschreibung	9
5.3	Änderungen nach der Frühzeitigen Beteiligung	10
5.4	Umfang der Planänderungen	10
5.5	Erschließung und Technische Infrastruktur	10
5.6	Plandaten	12
6.	Planinhalte	12
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
6.2	Örtliche Bauvorschriften	14
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	14
7.	Auswirkungen der Planung	15
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	15
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	17
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	19
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	19
7.5	Immissionen	20
7.6	Verkehr	21
8.	Angaben zur Planverwirklichung	22
8.1	Zeitplan	22

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Für das Planareal besteht seit 18.02.1997 der rechtskräftige Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad“. Dieser sieht für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ sowie eine private Grünfläche und eine Parkplatzanlage vor. Aus diversen Gründen konnte das Baugebiet in den letzten Jahrzehnten aber nicht umgesetzt werden.

Nun beabsichtigt die Aktiv Wohnbau GmbH aus Neckarsulm den Neubau eines Seniorenpflegewohnheims in Billigheim-Sulzbach mit ca. 90 Betten sowie ca. 11 barrierefreien Wohnungen. Die Gemeinde Billigheim unterstützt das Vorhaben. Der bisherige Bebauungsplan ist daher zu ändern und an das neue Konzept anzupassen.

Der Bedarf für ein Seniorenzentrum ergibt sich durch die zunehmende Alterungstendenz in der Gemeinde Billigheim. Der Altersquotient, also der Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung zwischen 20 und 65 Jahren, lag gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg im Jahr 2022 bei 34,9%. Bis zum Jahr 2040 soll dieser laut Prognose auf 47,1% steigen. Der daraus entstehenden Nachfrage nach Pflege- und Betreuungsplätzen in der Gemeinde soll mit dem geplanten Vorhaben entsprochen werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Errichtung des Seniorenzentrums schafft die Möglichkeit, ein entsprechendes Pflege- und Betreuungsangebot innerhalb der Gemarkung Sulzbach bereitzustellen. Das Spektrum sozialer Einrichtungen in der Gemeinde Billigheim wird dadurch erweitert und das örtliche Angebot an barrierefreiem senioren- und pflegegerechtem Wohnraum bedarfs- und zukunftsgerecht ausgebaut.

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 4.012 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 zuerst genannten Verfahrenserleichterungen „Verzicht auf

Umweltprüfung und -bericht“ wird Gebrauch gemacht. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung und der planungsrelevanten Belange fand eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Sulzbach, westlich des Friedhofs. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 5402, 6925 und 6926. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.710 m².

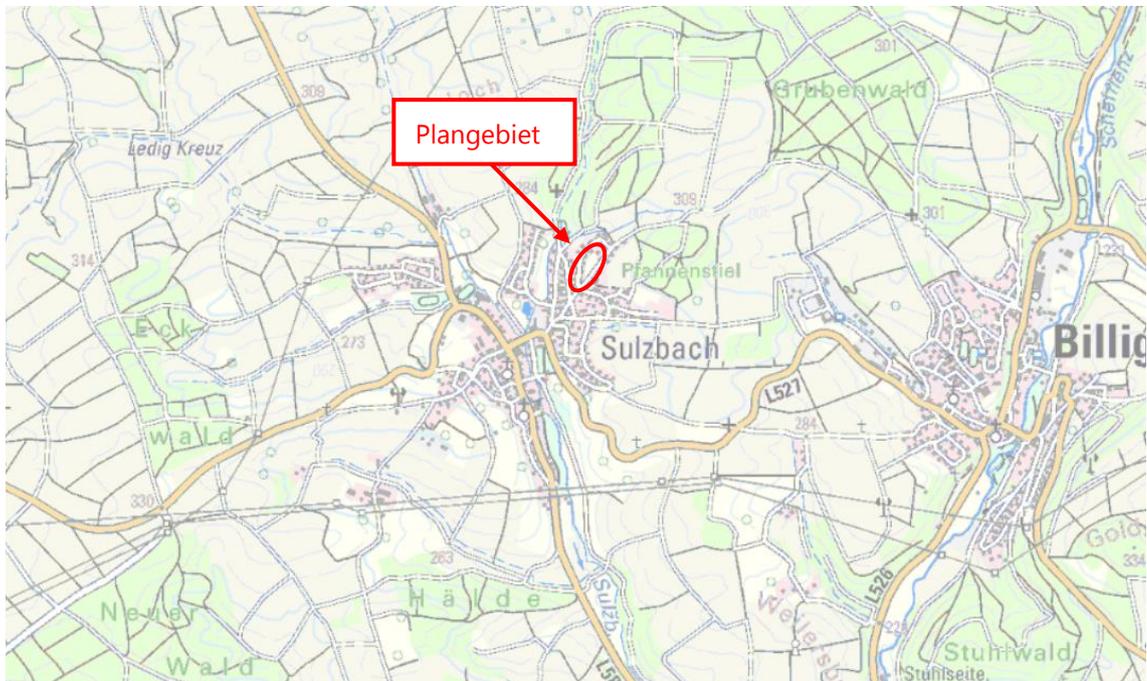


Abb. 1: Auszug aus der digitalen topographischen Karte (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg 2022)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Straße Friedhofweg im Wohngebiet Mühlbacher Pfad. Nach Norden und Westen wird das Plangebiet durch die Flurstücke 5403, 5404, 5405, 5406, 5407, 5408, 5408/1, 6937, 6935 sowie 6927 begrenzt.

Das Plangebiet stellt sich zu einem großen Teil als Wiesen- und Gartenfläche mit ca. 15 Obstbäumen sowie als Parkplatzfläche mit Pflanzbeet dar. Rund 25% des Plangebiets sind im Bestand durch den Parkplatz versiegelt.

In der Umgebung des Planareals ist nach Westen und Norden (in Richtung Ginsterweg) Wohnbebauung vorzufinden. Auf der gegenüberliegenden Seite des Friedhofswegs liegt östlich der Friedhof der Gemarkung Sulzbach. Der Abstand von mindestens 10 m zu

Friedhöfen gemäß § 8 Abs. 1 S. 1 BestattG bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, wird eingehalten.

In Richtung Osten und Norden schließen sich Gebiete landwirtschaftlicher Nutzung an. In Richtung Süden und Westen setzt sich die Wohnbebauung fort.



Abb. 2: Fotos Bestandssituation (Mai 2022)

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Gebiet fällt von Osten nach Westen von ca. 286 m. ü. NN auf ca. 280 m. ü. NN ab. Der Felsuntergrund wird im Planungsgebiet durch die Gesteine des „Oberen Muschelkalkes“ gebildet.

Unterhalb des durch Asphalt versiegelten Teils des Planungsgebietes folgt eine mitteldichte Schotterdecke von ca. 0,3 m. Der nicht versiegelte Teil des Planungsgebietes wird von ca. 0,2 – 0,5 m mächtigem Oberboden bedeckt. An diese Bodenschichten schließt sich darauf 1,6 – 5 m mächtiger Lößlehm an.

Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist über den Friedhofweg mit einer Entfernung von ca. 400 Metern an die Billigheimer Straße (L 527) und damit an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Haltestellen „Sulzbach Hirsch“ und „Sulzbach Kindergarten“ besteht ein Zugang zum lokalen ÖPNV mit den Buslinien 615 und 618, die eine stündliche (an Wochentagen) bzw. zweistündliche (am Wochenende sowie an Feiertagen) Anbindung nach Mosbach und Oberschefflenz anbieten.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bisher nicht an das bestehende Leitungsnetz angebunden.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht



Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad“ (Quelle: IFK-Ingenieure)

Für das Plangebiet gilt der seit 18.02.1997 rechtskräftige Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad“. In diesem ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“, als private Grünfläche und als Parkplatzfläche ausgewiesen.

Um im Plangebiet ein Seniorenpflegewohnheim zu realisieren, ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes und die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Die übergeordnete Funktion und Nutzung des Gebiets zur Bereitstellung eines Betreuungsangebotes bleibt erhalten.

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 Unterer Neckar. Sie ist dem Mittelbereich Mosbach zugeordnet.

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Mühlbacher Pfad“ kann diesem Ziel Rechnung getragen werden, da die Bebauung einer bereits bestehenden, aber unbebauten Baufläche vorgesehen ist.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Die Gemeinde Billigheim ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Teil eines Kleinzentrums ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um ein Doppelzentrum in Verbindung mit der Gemeinde Schefflenz.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Sonstiges landwirtschaftliches Gebiet/Sonstige Fläche“ dargestellt.

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. Eine soziale Mischung ist anzustreben, soweit dies über planerische Instrumente steuerbar ist.

Gemäß Plansatz 1.4.1.2 (Grundsatz) sollen zusätzliche Wohnbauflächen an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen sowie vorrangig in räumlicher Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV konzentriert werden.

Gemäß Plansatz 1.4.1.4 (Ziel) ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

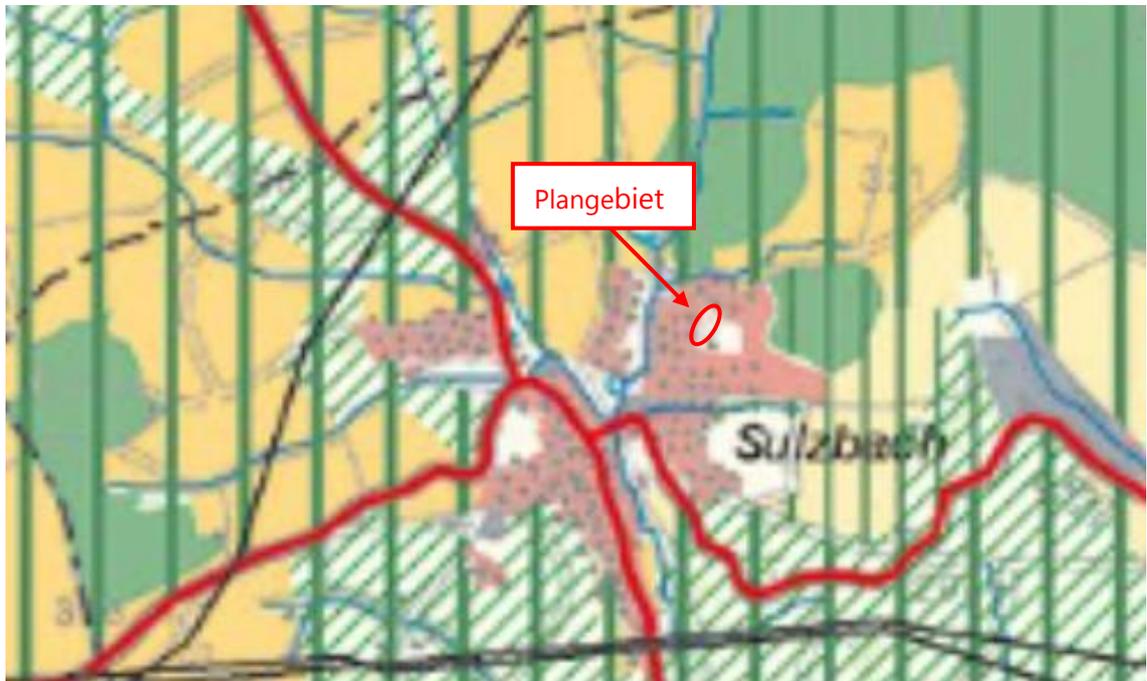


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Mit dem Planvorhaben wird für die Schließung einer Baulücke gesorgt, womit das Seniorenheim sich in die bereits bestehende Siedlungsstruktur integriert. Die fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestellen ermöglicht den Senioren, Mitarbeitern und Besuchern Mobilität, ohne auf ein eigenes Auto angewiesen zu sein. Die Lage in der Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung trägt zur sozialen Mischung bei. Mit der Planung wird daher den oben genannten Plansätzen entsprochen.

Für das als „Sonstiges landwirtschaftliches Gebiet/Sonstige Fläche“ nachrichtlich dargestellte Gebiet sind im Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar keine weiteren raumordnerischen Pläne und Grundsätze festgesetzt.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Schefflental“ in Teilen als „Grünfläche“ ohne Zweckbestimmung sowie als Fläche für „Bauliche Einrichtung und Anlagen für den Gemeindebedarf“ (Kindergarten) ausgewiesen.

Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

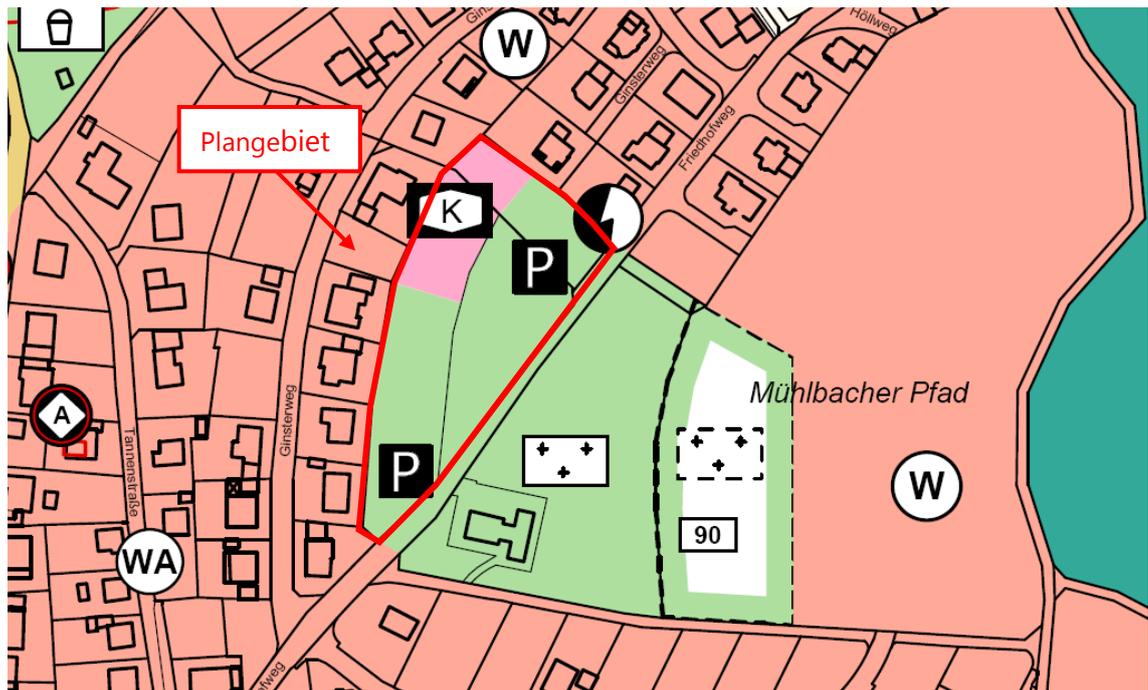


Abb. 5: Auszug aus der Digitalisierung des Flächennutzungsplans des GVV Schefflenztal (Quelle IFK)

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

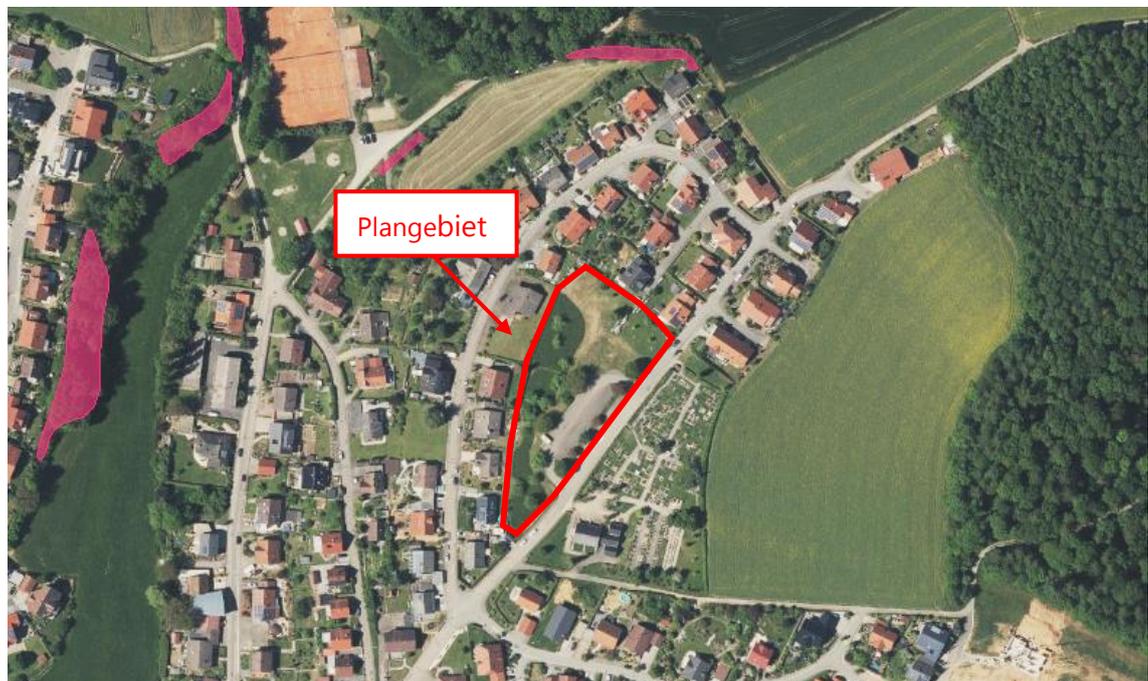


Abb. 6: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW: September 2022)

In der Umgebung befinden sich die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht:

Gesetzlich geschützte Biotope

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes befinden sich die Biotope „Feldhecke I im 'Bockäcker' nördlich von Sulzbach“ und „Feldhecke II im 'Bockäcker' nördlich von Sulzbach“ in einer Entfernung von ca. 120 Metern. Aufgrund der Entfernung kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Biotopverbund

Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200 Metern Entfernung Kernfläche des Biotopverbundes trockene Standorte. Aufgrund der Entfernung kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

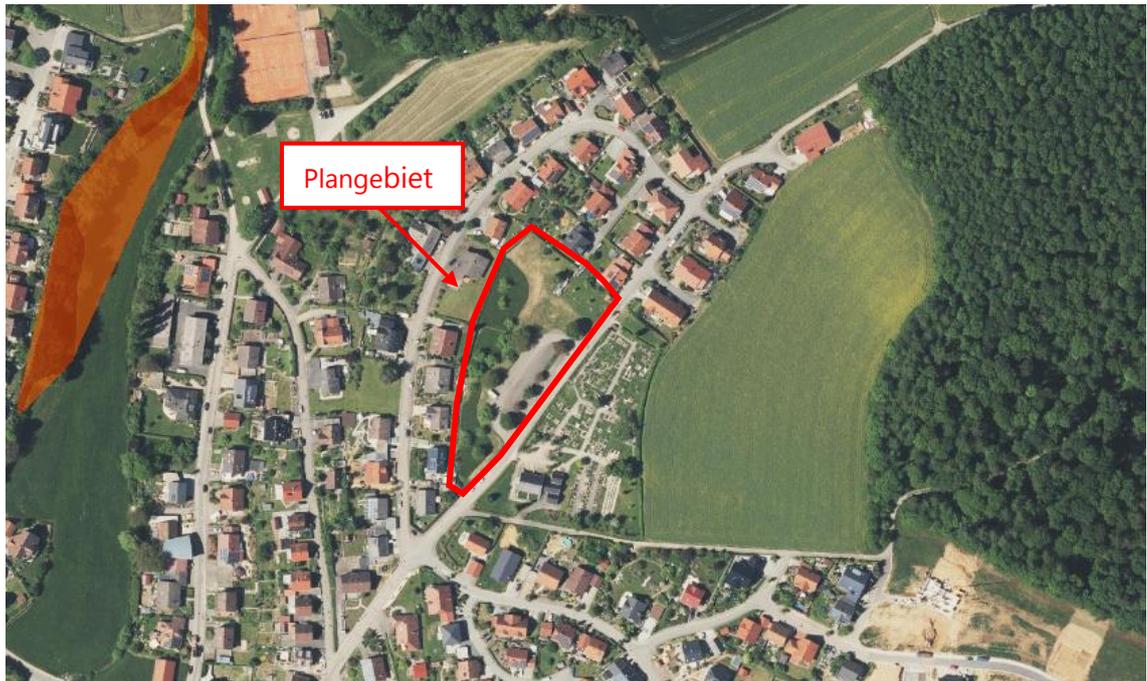


Abb. 7: Biotopverbund trockene Standorte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW September 2022)

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach HQ₁₀₀ noch in einem Überflutungsgebiet nach HQ_{Extrem}.

Geschützter Streuobstbestand nach § 33 a NatSchG

Der Streuobstbestand im Plangebiet ist als geschützter Streuobstbestand nach § 33 a NatSchG zu klassifizieren. Es findet ein Ausgleich statt. Auf Kapitel 7.1 der Begründung wird verwiesen.

5. Plankonzept

5.1 Standortwahl

Die Standortwahl wurde im Rahmen des Planungsermessens der Gemeinde getroffen. Es wurden verschiedene Flächen geprüft, die vorzugsweise bereits überplant oder aber im unbeplanten Innenbereich liegen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Neben dem jetzt verfolgten Standort gab es zwei Flächenalternativen, die voraussichtlich die Anforderungen an Größe, Erschließung und Standort erfüllt hätten: Zum einen das Wiesengrundstück Flst. Nr. 5835 in der Fuchsienstraße westlich des Sportplatzes. Die Fläche scheiterte allerdings an der Verkaufsbereitschaft des Eigentümers. Das andere, in Frage kommende Grundstück war das Flst. Nr. 2557 im Unteren Frohnengrund, östlich des örtlichen Lebensmittelmarktes. Auf der Fläche steht ebenfalls ein Obst- und sonstiger Baumbestand und auch hier konnte die Flächenverfügbarkeit nicht gesichert werden. Weitere Alternativstandorte, die die erforderlichen Kriterien erfüllen, stehen derzeit nicht zur Verfügung.

5.2 Vorhabensbeschreibung

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad“ ist im Plangebiet eine Betreuungseinrichtung vorgesehen. Anstatt eines Kindergartens soll aufgrund des örtlichen Bedarfs ein Seniorenzentrum mit ca. 90 Betten und ca. 11 barrierefreien Wohnungen im Dachgeschoss entstehen.

Das Seniorenzentrum ist als dreiflügeliges Gebäude geplant. Zwei der 40 Meter langen Gebäudeflügel sind mit ihrer kurzen Seite parallel zum Friedhofweg ausgerichtet, der dritte (südlichste) ist mit der langen Seite parallel zu dieser Straße ausgerichtet. Der nördliche Flügel soll aufgrund der Hanglage in seinem östlichen Teil in das Gelände vollständig eingebunden werden. Im westlichen Teil ist die Erdgeschossfußbodenhöhe teils oberhalb der bestehenden Geländeoberkante geplant.

Die Zufahrt und Anlieferung für das Gebäude erfolgt über den Friedhofweg. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollen insgesamt 49 Stellplätze entstehen, davon sind sieben direkt am Friedhofweg geplant und weitere 42 gebündelt als Parkplatz im Nordosten des Planareals vorgesehen.

Die Anlieferung soll im Kellergeschoss des Gebäudes erfolgen und ist sowohl über den Parkplatz als auch direkt über den Friedhofweg möglich.

Die innere Aufteilung des Seniorenzentrums stellt sich wie folgt dar: Im Erdgeschoss des südlichen Flügels befinden sich die Cafeteria, Toilettenanlagen und Serviceräume für die Bewohner, im mittleren Flügel befinden sich Lagerräume, Umkleiden für die Pflegekräfte sowie Büroräume, im nördlichen Flügel befinden sich Hauswirtschaftsräume. In den Stockwerken 1-3 sollen je Gebäudeflügel ca. 10-15 Pflegezimmer für Senioren eingerichtet werden. Im Dachgeschoss sind barrierefreie Wohnungen vorgesehen.

Der Außen- und Freibereich des Seniorenzentrums ist nordwestlich des Gebäudes geplant.

5.3 Änderungen nach der Frühzeitigen Beteiligung

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden folgende Anpassungen in den Entwurf aufgenommen:

- Senkung des zulässigen Überbauungsgrades, Reduzierung der GRZ von 0,6 auf 0,4, es dürfen somit maximal 60% des Grundstücks versiegelt werden
- Festsetzung eines Retentionsvolumens von mindestens 230 m³ (abflussmindernde Maßnahmen frei wählbar: Rigolen, Zisternen, Teich etc.) sowie eines maximalen Abflusses von 13 l/s im Plangebiet
- Wegfall der Festsetzung zur Dachbegrünung nach Rücksprache mit dem Investor, da diese aufgrund zusätzlicher Rückhaltungsmaßnahmen auf dem Grundstück für eine Regenwasserspeicherung nicht zusätzlich erforderlich ist
- Aufnahme einer Ausweichbucht und Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche
- Aufnahme von Flächen für Nebenanlagen (Abfall und Fahrräder)

5.4 Umfang der Planänderungen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ergeben sich folgende Änderungen:

- Als Art der baulichen Nutzung wird anstatt der bisherigen Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) ein sonstiges Sondergebiet - SO_{SZ} festgesetzt.
- Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird von zwei auf drei Vollgeschosse angehoben. Die GRZ wird von 0,3 auf 0,4 und die maximale Gebäudehöhe wird von 12,50 m auf 13,50 m erhöht, um das geplante Seniorenzentrum realisieren zu können.
- Es wird eine abweichende Bauweise bis 95 m Länge festgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine offene Bauweise bis 50 m Länge zulässig.
- Das vorgesehene Gebäude orientiert sich zum Friedhofweg hin. Die geplante Stellplatzanlage wird im Nordosten angeordnet.

5.5 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Anbindung des Seniorenzentrums erfolgt, wie auch bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad“ vorgesehen, über den Friedhofweg. An der schmalsten Stelle ist dieser im Bestand ohne Gehweg 5,00 m breit (brutto). Der Begegnungsfall Pkw-Pkw und der eingeschränkte Begegnungsfall Pkw-Lkw sind möglich. Am südöstlichen Rand des Plangebiets ist zudem eine Ausweichbucht vorgesehen. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und dient dem Ausweichen im Begegnungsfall Pkw-Lkw oder bei Fahrzeugen mit Überbreite. Auf Kapitel 7.6 wird verwiesen. Somit ist der Friedhofweg ausreichend dimensioniert, ein Fahrbahnausbau ist nicht notwendig.

Der ruhende Verkehr wird im Nordosten des Planareals gebündelt. Hier ist ein Parkplatz mit 44 Stellplätzen vorgesehen, dessen Zufahrt über den Friedhofweg erfolgt. Zusätzlich sind entlang des Friedhofwegs drei Stellplätze geplant.

Entwässerung

Die Entwässerung ist über einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im Friedhofweg vorgesehen. Der Allgemeine Kanalisationsplan (AKP) wird gerade entsprechend der neuen Berechnungsgrundlage der Regenereignisse des aktuellen KOSTRA Atlas DWD 2020 und unter Erhebung aller neuen Grundlagedaten fortgeschrieben. Ausgehend von den aktuellen KOSTRA Daten und Bemessungsansätzen für die Siedlungsentwässerung (zweijährliches Regenereignis mit zehnminütiger Regendauer) fließen aktuell vom vorhandenen befestigten Grundstücksbereich (Parkplatz) rund 26 l/s in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Friedhofstraße. Da aus dem alten AKP im weiteren Verlauf bereits Überstauereignisse bekannt sind, soll die Ablaufwassermenge vom Grundstück reduziert werden. Aufgrund der Grundstücksgröße von rd. 6.500 m² wird ein zulässiger Abfluss von 13 l/s festgesetzt. Dies entspricht der Halbierung des bisherigen Abflusses und verbessert die Situation damit. Bei der im Rahmen des AKP zu führenden Nachweisführung wird dieser rechnerische Abfluss entsprechend berücksichtigt.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll gebietsintern zurückgehalten oder versickert werden. Es wird ein Rückhaltevolumen von mindestens 230 m³ mit einem maximalen Abfluss von 13 l/s festgesetzt (s.o.). Die Regenwasserrückhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Art der gewählten Anlage ist dem Grundstückseigentümer freigestellt, so können beispielsweise Rigolen, Teiche oder Zisternen hergestellt werden.

Sonstige technische Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Friedhofweg.

Im Nordosten des Plangebiets besteht eine Trafostation. Der Standort ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad“ in Form einer Versorgungsfläche festgesetzt und wird in der Bebauungsplanänderung weiterhin gesichert.

Löschwasserbedarf

Die Löschwassermenge wurde durch die Gemeinde geprüft. Es werden 96 m³/h benötigt. Über das Leitungsnetz können jedoch lediglich 63 m³/h bereitgestellt werden. Im Bereich der Freianlage im EG wird daher durch den Vorhabensträger eine Zisterne hergestellt, die den Löschwasserbedarf deckt.

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Die Vorgaben zum Brandschutz werden im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung beachtet.

Erdmassenausgleich / -management

Zur Vermeidung von zu entsorgendem Bodenaushub ist bei der Konzeption von Baugebieten mit einem Bodenaushub über 500 m² ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG anzustreben. Das Konzept zum Erdmassenausgleich wird nach weiterer Konkretisierung der Erschließungsplanung ergänzt.

5.6 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	6.714 m ²	100,0 %
Sonstiges Sondergebiet – SO _{SZ} (Nettobauland)	6.511 m ²	97,0 %
Verkehrsfläche (Fahrbahn Friedhofweg)	178 m ²	2,6 %
Flächen für Versorgungsanlagen	25 m ²	0,4 %

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 im Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet „Seniorenzentrum“ - SO_{SZ} festgesetzt.

Klarstellend wird in diesem Bereich festgesetzt, dass das sonstige Sondergebiet der Unterbringung eines Seniorenwohn- und Pflegeheims mitsamt zugeordneten Pflege- und Betreuungseinrichtungen dient. Es sind Nutzungen wie allgemeines Wohnen, betreutes Wohnen, Wohn- und Pflegeheime einschließlich zugeordneter medizinischer, therapeutischer und betriebstechnischer Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen sowie eine Cafeteria zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl orientiert sich an der konkreten Vorhabenplanung des Seniorenzentrums und wird mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der voraussichtlichen Versiegelung des geplanten Vorhabens und dient der bestmöglichen Ausnutzung des Grundstückes.

Die Höhenlage des Gebäudes orientiert sich am Niveau des bestehenden Geländes und wird im Sondergebiet durch eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) festgesetzt, von der Abweichungen bis 0,5 m nach oben und unten zulässig sind.

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) leitet sich aus der Vorhabenplanung ab und wird innerhalb des sonstigen Sondergebiets mit 13,50 m festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf im Sondergebiet durch untergeordnete betriebsbedingte technische Einrichtungen und Aufbauten wie Schornsteine, Aufzugsvorrichtungen, Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen sowie Wärmepumpen auf maximal 5 % der

Dachfläche um 1,0 m überschritten werden. Ein Abstand von 3,0 m zum Dachrand ist mit Ausnahme von Aufzugsvorrichtungen einzuhalten. Somit soll gewährleistet bleiben, dass diese Überschreitungen das Erscheinungsbild der Gebäudekubatur nicht beeinträchtigen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf drei begrenzt, sodass ein dreigeschossiges Gebäude mit zurückgesetztem Dachgeschoss (Staffelgeschoss) umgesetzt werden kann.

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

Angelehnt an das Bauvorhaben wird im Sondergebiet eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 95 m festgesetzt.

Stellplätze und Carports

Stellplätze und Carports sind innerhalb des Plangebiets innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports gemäß Planeintrag zulässig.

Nebenanlagen

Auf den gemäß Planeintrag hierfür festgesetzten Flächen werden zudem Nebenanlagen in Form von Gebäuden in der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Nebenanlagen sollen als Nebengebäude der Unterbringung von Fahrrädern sowie der Zwischenlagerung des anfallenden Mülls des Seniorenzentrums dienen.

Versorgungsflächen

Die Fläche für die bestehende Trafostation gemäß Planeintrag ist für die Stromversorgung im Plangebiet erforderlich. Der Standort ist bereits im seit dem 18.02.1997 rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad“ festgesetzt und wird beibehalten.

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Pflanzgebote

Die vorgesehenen Pflanzgebote dienen Durchgrünung des Plangebiets, schaffen einen Puffer zu den benachbarten Hausgärten und erfüllen zusätzlich einen ökologischen Zweck.

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 das Bauvorhaben werden nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zugelassen.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig und längere Fassaden ab 40 m durch Farbgebung, Materialwechsel oder rankende Begrünung alle 20 m vertikal zu gliedern.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenraums sowie des angrenzenden offenen Landschaftsraums sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

Niederspannungsfreileitungen

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

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Geotechnik
- Vogelschlag
- Betriebskonzept Seniorenzentrum

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund 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.

Hierzu wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon eine Behandlung der Umweltbelange erarbeitet, in der u.a. die die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt beschrieben und bewertet werden. Der Bericht ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Geschützter Streuobstbestand nach § 33 a NatSchG

Es wurde geprüft, ob der Obstbaumbestand die Kriterien des § 33 a NatSchG für einen geschützten Streuobstbestand bzw. einen geschützten Biotop erfüllt. Ergebnis:

Zum Obstbaumbestand im Geltungsbereich gehören die auf Flst.Nr. 5402 stehenden Obstbäume. Sie wurden gemäß Luftbilddauswertung in den späten 80er- oder 90er Jahren gepflanzt, zuvor gab es an dem Standort keine Obstbäume. Nicht Teil des Streuobstbestands sind die sechs Linden und Kastanien, die auf dem schmalen Grünstreifen am Parkplatz stehen. Sie sind im Rahmen des Parkplatzbaus gepflanzt worden und durch die Parkplatzflächen vom Obstbaumbestand getrennt.

Von den insgesamt 15 Bäumen (vorwiegend Apfel, zum Parkplatz hin Walnuss und Kirsche) sind neun Bäume keine Hochstämme 2 (vgl. Abbildung auf der Folgeseite). Sechs Obstbäume sind Hochstämme. Bei einem Bestand, bei dem mehr als die Hälfte der Bäume keine Hochstämme sind und die Bäume zum Teil zwar nicht jung, aber nicht starkwüchsig sind, ist nach gutachterlicher Bewertung das Kriterium „größtenteils 3 starkwüchsige, hochstämmige und großkronige Obstbäume“ nicht erfüllt.

Der Bestand wurde dennoch auf Grundlage der Kriterien der Vollzugshilfe am äußeren Rand der Kronen abgegrenzt. Nach der Abgrenzung (siehe ebenfalls Folgeseite) hat der Bestand eine Größe von 1.399 m².

Alles in allem sprach vieles dafür, dass es sich nicht um einen nach § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestand handelt. Es erfolgte eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Von Seiten der uNB bestanden Zweifel, ob bei einer großzügigeren Abgrenzung und ggf. der Einbeziehung eines im angrenzenden Gartengrundstück Flst.Nr. 5406 gepflanzten Kirschbaums die Mindestgröße von 1.500 m² überschritten wird und das Kriterium „größtenteils hochstämmige“ Obstbäume bei einem Anteil von dann 9 nicht hochstämmigen zu 7 hochstämmigen Bäumen nicht doch erfüllt sei. Alleine durch die Einbeziehung des Kirschbaums (+ 75 m², gelb gestrichelte Umrandung) erreicht der

Bestand die Mindestgröße nicht. Grenz man den Bestand mit einem etwas weiteren Abstand um die Baumkronen ab, erreicht der Bestand gerade die Mindestgröße von 1.500 m².

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde entschieden, für diesen Grenzfall vorsorglich von einem geschützten Streuobstbestand nach § 33a NatSchG mit einer Größe von 1.500 m² auszugehen.

Die Umwandlung von Streuobstbeständen (hier: Entfernen) darf nur mit Genehmigung erfolgen. Hierbei ist nach § 33a Abs. 2 Satz 2 die Genehmigung zu versagen, wenn die Erhaltung des Streuobstbestands im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist.

Eine wesentliche Bedeutung für die Artenvielfalt ist nicht erkennbar (näheres hierzu ist dem Fachbeitrag Artenschutz zu entnehmen). Die ornithologische Untersuchung ergab, dass keine wertgebenden Arten der Streuobstbestände (z.B. Wendehals, Grünspecht, etc.) vorkommen. Bei den festgestellten Brutvogelarten handelt es sich um ubiquitäre Arten der Siedlungen und Siedlungsränder, die auch in den umliegenden Hausgärten und sonstigen Grünflächen brüten oder brüten können. Es wurden zudem keine Reptilien wie die Zauneidechse nachgewiesen und es wurde innerhalb des Streuobstbestands nur eine als Fledermausquartier geeignete Höhle festgestellt, die jedoch nachweislich nicht von Fledermäusen genutzt wird. Darüber hinaus sind lediglich Zwischenquartiere von Einzeltieren in Stammspalten oder kleinen, nicht einsehbaren Höhlen nicht gänzlich abschließen. Die innerörtliche Grünfläche ist zudem kein essentielles Jagdhabitat.

Auch eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt ist nicht erkennbar. Der Grünlandbestand ist nicht artenreich und die klimatischen Ausgleichsfunktionen sowie die Funktionen im Wasserhaushalt (z.B. Rückhalt) sind schon auf Grund der kleinen Fläche und der umgebenden Bebauung stark eingeschränkt. In die Ermessensentscheidung der Behörde kann an dieser Stelle zudem einfließen, dass für die Fläche bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und es sich um eine Innenentwicklungsfläche handelt.

Unter Berücksichtigung alledem ist ein überwiegendes öffentliches Interesse am Erhalt des Streuobstbestands nicht erkennbar.

Auch für Sulzbach besteht dringender Bedarf nach altersgerechtem Wohnen. Das vorhandene Infrastrukturanangebot mit Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmarkt, Tankstelle, Bank, Bäcker, etc. soll durch ein Seniorenwohnheim vervollständigt werden. Hierfür wurden verschiedene Standorte geprüft, die vorzugsweise bereits überplant oder aber im unbeplanten Innenbereich liegen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Neben dem jetzt verfolgten Standort gab es zwei Flächenalternativen, die voraussichtlich die Anforderungen an Größe, Erschließung und Standort erfüllt hätten: Zum einen das Wiesengrundstück Flst.Nr. 5835 in der Fuchsienstraße westlich des Sportplatzes. Die Fläche scheiterte allerdings an der Verkaufsbereitschaft des Eigentümers. Das andere, in Frage kommende Grundstück war das Flst.Nr. 2557 im Unteren Frohnengrund, östlich des örtlichen Lebensmittelmarktes. Auf der Fläche steht ebenfalls ein Obst- und sonstiger Baumbestand und auch hier konnte die Flächenverfügbarkeit nicht gesichert werden.

Weitere Alternativstandorte, die die erforderlichen Kriterien erfüllen, stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Ausgleich:

Eine Umwandelungsgenehmigung darf nur erteilt werden, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt und umgesetzt werden. Bei der Festlegung des Ausgleichsumfangs ist zu berücksichtigen, dass etablierte Streuobstbestände in der Regel einen größeren Wert für den Naturhaushalt haben als neu angelegte Bestände. Bei der Festlegung des Ausgleichs ist daher ein Time-Lag-Zuschlag zu berücksichtigen. In Anbetracht des erst rd. 30-jährigen Bestand, der verloren geht, und der Tatsache, dass der Bestand keine Höhlen oder anderweitig interessante Baumstrukturen aufweist, scheint ein Time-Lag-Faktor von ca. 1:1,5 gerechtfertigt und ausreichend.

Folgender Ausgleich ist vorgesehen: Erweiterung Obstwiesen auf Flst. Nr. 5712 im Gewann Birkenberg, Gemarkung Sulzbach: Das Grundstück Flst. Nr. 5712 im Gewann Birkenberg, rd. 850 m von der Eingriffsfläche entfernt, ist Eigentum der Gemeinde. Es handelt sich um ein südexponiertes Wiesengrundstück oberhalb des Orlenbächles. Die Fläche wurde in der Grünlandkartierung von 2005 mit A2-3 erfasst und ist möglicherweise eine Magere Flachlandmähwiese.

Im Westen des Grundstücks werden – angrenzend an die Obstbaumbestände westlich und nördlich – insgesamt 23 heimische Obstbäume gemäß Artenliste im Anhang gepflanzt. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von 10 m und einen Reihenabstand von 15 m einzuhalten. Mit dem großen Reihenabstand wird eine großflächige Beschattung vermieden und die Artenvielfalt des Grünlandbestands erhalten.

Verwendet werden Hochstämme, Stammhöhe ≥ 180 cm; Stammumfang 10-12 cm mit Ballen, Wühlmausschutz und Befestigung mit Dreibock. Die Pflanzung erfolgt vorzugsweise im Spätherbst. Nach der Fertigstellungspflege mit ausreichender Wässerung sind zwei Jahre Entwicklungspflege ggf. noch einmal mit Wässerung vorgesehen. Am Ende des fünften Standjahres erfolgt ein Erziehungsschnitt. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

FFH-Flachlandmähwiese

Der Bebauungsplan wird überwiegend im Bereich einer innerörtlichen Wiesenfläche mit Baumbestand aufgestellt. Bei den im Sommer 2022 erfolgten Begehungen durch den Fachgutachter gab es keine Hinweise darauf, dass es sich bei den Grünlandflächen um den FFH-Lebensraumtypen Magere Flachlandmähwiese handelt. Dies konnte bei den Begehungen im Mai und August 2023 bestätigt werden (siehe Behandlung der Umweltbelange).

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon 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:

Vögel

Für Vögel, die das Gebiet nur zur Nahrungssuche aufsuchen, nur in der Umgebung brüten oder das Plangebiet nur überfliegen, kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände eintreten.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Regelungen zur Baufeldräumung und Gehölzrodung (Hinweis Ziffer III.6)
- Vermeidung von Vogelschlag (Hinweis unter Ziffer III.10)

Folgende CEF-Maßnahmen für Brutvögel werden getroffen:

- Aufhängen von 4 Nisthöhlen für Blau- und Kohlmeisen (Sicherung nicht über den Bebauungsplan, sondern im öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt)

Fledermäuse

- Im Rahmen der Baufeldräumung werden die Bäume im Geltungsbereich gefällt. Geschieht dies im Winterhalbjahr (siehe Vögel) ist sichergestellt, dass keine Fledermäuse, die u.U. die potentiellen Zwischenquartiere zur Übertagung nutzen, verletzt oder getötet werden. Verbotstatbestand Nr. 1 tritt dann nicht ein.
- Mit der Bebauung der innerörtlichen Wiesenfläche mit Baumbestand geht eine möglicherweise quartiersnahe, aber kleine und durch die Umgebungsbebauung lichtbelastete Fläche als Teil der Jagdhabitats verloren. Das Vorliegen eines essentiellen Jagdhabitats ist auszuschließen und es ist nicht erkennbar, dass die Bebauung erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen hat.
- Mit der vorgesehenen Nachpflanzung eines Streuobstbestands in der Ortsrandlage in einem Bereich, der über die Gehölzstrukturen entlang des Sulzbach und Orlesbächle für aus der Siedlung ausfliegende Fledermäuse gut zu erreichen ist, wird zudem ein gewisser Ausgleich für den verlorengehenden Teil des Jagdhabitats geschaffen.
- Störungen, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert bzw. zu einem Verlust oder einer Aufgabe von Wochenstubenquartieren im Umfeld führen, sind daher nicht zu erwarten. Verbotstatbestand Nr. 2 tritt nicht ein.
- Es ist nicht zu erwarten, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt ist und damit Verbotstatbestand Nr. 3 eintritt. Dennoch wird empfohlen – ergänzend zu den Nistkästen für Vögel – im näheren Umfeld des Plangebiets zwei Flachkästen und eine künstliche Fledermaushöhle aufzuhängen (CEF-Maßnahmen, Sicherung im öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Zauneidechse

- Trotz intensiver Suche gab es keine Nachweise von Zauneidechsen. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine Zauneidechsen vorkommen bzw. dauerhaft leben.

- Durch die regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung (siehe Vögel) wird auch bei längerem Brachliegen vor Baubeginn ein Einwandern von Zauneidechsen z.B. aus umliegenden Gartenflächen vermieden.
- Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

Details sind dem Fachbeitrag Artenschutz zu entnehmen, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Festsetzung von Maßnahmen wie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und energieeffizienter insektenschonender Außenbeleuchtung, dem Ausschluss von Schottergärten sowie der verbindlichen Belegung der Dachfläche mit Photovoltaik-Anlagen gemäß Photovoltaik-Pflicht-Verordnung- PVPf-VO erfahren Klimaschutz und Klimaanpassung aktive Beachtung.

Die ausreichende Belichtung, Beschattung und Belüftung wurde im Zuge der Gebäudeplanung durch den Vorhabensträger beachtet. In den Innenräumen ist die Beschattung und der Wärmeschutz durch die Fassadengestaltung gewährleistet. Die Baumpflanzungen auf den Freiflächen tragen zusätzlich zur Beschattung der Außenanlage bei. Im Gebäude sind Belüftungsanlagen vorgesehen. Darüber hinaus sind die Wohnräume so ausgerichtet, dass eine allseitige Belichtung und Besonnung möglich sind.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans Innenentwicklung und Nachverdichtung gefördert werden und diese einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme leisten, entspricht die Planung den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im weiteren Sinne. Die Inanspruchnahme unbebauter (Außenbereichs-)Flächen, die der Versickerung, Kalt- und Frischluftbildung sowie Retention dienen, wird nicht angestrebt, stattdessen werden zunächst die Potentiale im bebauten Bestand genutzt.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets nach HQ₁₀₀ oder Überflutungsgebiets nach HQ_{Extrem}. Mit Überschwemmungen durch Hochwasser ist daher nicht zu rechnen.

Für den Ortsteil Sulzbach liegt eine Starkregenuntersuchung des Istzustands vor. Wie in der nachstehenden Abbildung ersichtlich, sind lediglich im Randbereich des Plangebiets, entlang des Friedhofswegs, Überflutungstiefen von 5 bis maximal 50 cm zu erwarten. Gemäß der Starkregengefahrenkarte werden nur die Freiflächen zum Friedhofsweg hin (Stellplätze, Zugänge bzw. öffentliche Verkehrsfläche) überflutet, das Baufeld ist nicht betroffen. Es treten mittlere Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis 2,0 m/s auf.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets besteht bereits Baurecht, im südöstlichen Bereich sind bisher versiegelte, öffentliche Parkplätze vorhanden. Durch die geplante Bebauung nimmt die Versiegelung im Gebiet zu, im Bereich des Baukörpers sowie auf den versiegelten Freiflächen wird der Niederschlag zukünftig oberflächlich abfließen. Im Bebauungsplan wird jedoch ein nachzuweisendes Retentionsvolumen von mindestens 230 m³ festgesetzt. Das Regenwasser wird künftig durch abflussmindernde Maßnahmen, wie

beispielsweise Rigolen oder Zisternen, auf dem Grundstück zurückgehalten, bevor eine Einleitung in das Kanalnetz erfolgt. Mit einer nachteiligen Veränderung des Abflussverhaltens oder negativen Auswirkungen auf die Ober- und Unterlieger ist daher nicht zu rechnen.

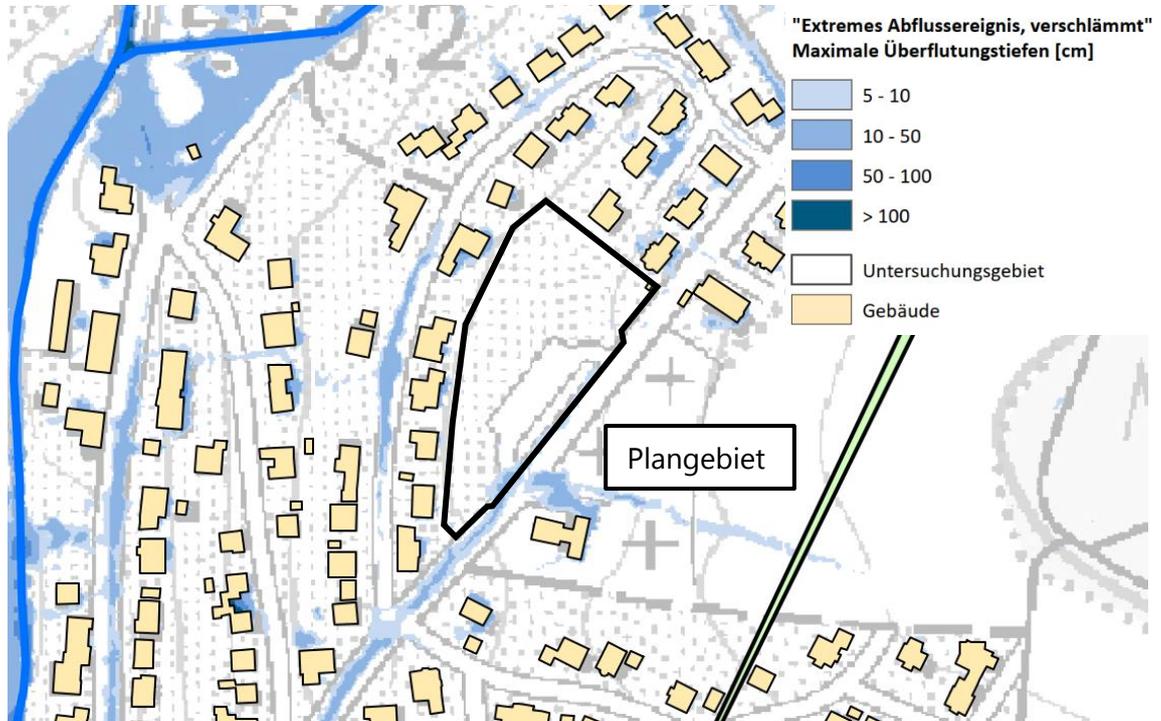


Abb. 3: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte Istzustand - Maximale Überflutungstiefen "Extremes Abflussereignis, verschlammmt" (Quelle: Gemeinde Billigheim)

7.5 Immissionen

Durch die beabsichtigten Nutzungen im Plangebiet sind keine wesentlichen Emissionen auf die Umgebung zu erwarten.

Umgekehrt ist mit keinen wesentlichen beeinträchtigenden Immissionen aus der Umgebungsnutzung für das Plangebiet zu rechnen.

Im September wurde durch das Ingenieurbüro rw bauphysik eine Geräuschimmissionsprognose erstellt, in der geprüft wurde, ob durch das Vorhaben kritische Geräuschimmissionen zu erwarten sind, die auf das Plangebiet und die Nachbarbebauung einwirken.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Durch den Betrieb des Seniorenzentrums 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 Seniorenzentrums voll ausgeschöpft werden kann.
- Auch an den schutzwürdigen Räumen innerhalb des Seniorenzentrums werden keine Immissionskonflikte erwartet.
- Bezüglich den nach TA Lärm geltenden Maximalpegelbegrenzungen liegen keine Konflikte vor.

- Bedenken bezüglich des Anlagenzielverkehrs bestehen nicht.
- Ein konfliktfreier Betrieb bedingt ein Betriebskonzept, welches u.a., wie vom Investor angegeben, keine erheblichen Tätigkeiten zur Nachtzeit sicherstellt. Innerhalb des Bebauungsplans sind Festsetzungen zu Betriebszeiten und Abläufen unzulässig, diese können ausschließlich im immissionsschutz- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erteilt und vereinbart werden. Bezüglich des Betriebskonzepts wird daher ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Details sind der Geräuschimmissionsprognose zu entnehmen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

7.6 Verkehr

Der Friedhofweg weist eine Breite von 5,0 m plus 0,9 m Gehweg auf. Die Verkehrsbewegungen im Plangebiet werden voraussichtlich zunehmen.

Der Friedhofweg ist im Abschnitt des Seniorenzentrums mit 5,0 m Breite nach RaSt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für den Begegnungsfall Pkw-Pkw und den eingeschränkten Begegnungsfall Pkw-Lkw ausreichend dimensioniert. Die Fahrbahnbreite wird durch die Planung nicht reduziert. Auch im Bestand ist der Begegnungsfall mit Fahrzeugen in Überbreite nicht gewährleistet. Ein Ausweichen kann im bisherigen Zustand über den bestehenden Parkplatz erfolgen. Der Parkplatz steht nach Umsetzung der Planung nicht mehr zum Ausweichen zur Verfügung. Daher wird am südöstlichen Rand des Plangebiets eine Ausweichbucht vorgesehen. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und dient dem Ausweichen im Begegnungsfall. Der Straßenraum ist somit auf einer Länge von über 13 m mit 7,5 m brutto ausreichend breit. Es wird daher keine Verschärfung der verkehrlichen Konfliktsituation am Friedhofweg durch die Planung erwartet.

Ruhender Verkehr

Die bisher im Plangebiet bestehenden Parkplätze werden u.a. von Friedhofsbesuchern genutzt. Der Wegfall ist zu kompensieren. Bei einer erforderlichen, ersatzweisen Herstellung von Stellplätzen für den Friedhof, sind die Anforderungen aus der VwV Stellplätze (1 Stellplatz je 2.000 m² Grundstücksfläche, mind. 10 Stellplätze) zu berücksichtigen. Die nach VwV Stellplätze somit nachzuweisenden 10 Stellplätze für den Friedhofsbesuch werden ersatzweise auf dem Friedhofsgelände hergestellt. Damit wird ein geregelter Ablauf des Friedhofsbetriebs auch weiterhin sichergestellt.

Die Anzahl der Stellplätze für Altenheime bemisst sich nach der VwV Stellplätze. Danach sind 1 Stellplatz je 10 - 15 Plätze, mindestens jedoch 3 Stellplätze nachzuweisen. Mit 49 Stellplätzen im Plangebiet wird dieser gesetzliche geforderte Wert sogar überschritten und die Anzahl damit als ausreichend eingestuft. Der Stellplatznachweis wird nicht abschließend im Bebauungsplanverfahren geregelt, sondern vor Erteilen der Baugenehmigung überprüft. Mit der Herstellung von 49 Stellplätzen ist der Bedarf nach der VwV Stellplätze für die Mitarbeiter und Besucher mit abgedeckt. Auch die nach LBO herzustellen Stellplätze für das betreute Wohnen (1 Stellplatz / WE) werden abgedeckt.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2024 abgeschlossen werden und die Erschließung im Anschluss erfolgen.

Aufgestellt:

Billigheim, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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