

Gemeinde Talheim



Bebauungsplan „Pflege- und Seniorenheim“

VORENTWURF

Teil A Begründung

Projektleitung: Prof. Dr.-Ing. Michael Koch

Bearbeitung: B.Eng. Lisa Krämer

Mitarbeit:

Tiere/ Artenschutz: Prof. Waltraud Pustal

PLANUNG+UMWELT

Stuttgart+Berlin www.planung-umwelt

Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch

Hauptsitz Stuttgart:

Felix-Dahn-Str. 6

70597 Stuttgart

Tel. 0711/ 97668-0

Fax 0711/ 97668-33

E-Mail: Info@planung-umwelt.de

Büro Berlin:

Dietzgenstraße 71

13156 Berlin

Tel. 030/ 477506-14

Fax. 030/ 477506-15

Info.Berlin@planung-umwelt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	5
2	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	5
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs	6
4	Standortalternativenprüfung	7
4.1	Standortalternativenprüfung	7
4.1.1	Einleitung	7
4.1.2	Standort Keltergasse/ Sonnenstraße.....	8
4.1.3	Standort Tannenackerweg / Hundsbergstraße (derzeit geplanter Standort)	9
4.1.4	Ergebnis des Vergleichs	10
5	Planungskonzeption	10
6	Erschließung / Technische Infrastruktur	10
7	Gutachten und Untersuchungen	11
8	Durchführen einer Umweltprüfung und Erstellen eines Umweltberichts	12
9	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	12
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
9.2	Maß der baulichen Nutzung	12
9.3	Bauweise	13
9.4	Überbaubare Grundstücksflächen	13
9.5	Private Grünflächen.....	13
9.6	Offene Stellplätze sowie Nebenanlagen.....	13
9.7	Lärmschutzmaßnahmen	13
9.8	Leistungsrechte.....	13
9.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft....	14
9.9.1	Begrünung unbebauter Flächen	14
9.9.2	Dachbegrünung.....	14
9.9.3	Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen sowie Ein- und Ausfahrten	14
9.9.4	Regenwasser, Versickerung.....	14
9.10	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
10	Umweltbelange nach §1a BauGB	15
11	Berücksichtigte Belange	15
11.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	15
11.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	15
11.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	16
11.4	Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile (§1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).....	16
11.5	Denkmalschutz (§1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	16

11.6	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	16
11.7	Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	16
11.7.1	Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	16
11.7.2	Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c)	16
11.7.3	Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	16
11.7.4	Boden, Geologie und Altlasten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	17
11.7.5	Oberflächenwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	17
11.7.6	Grundwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	17
11.7.7	Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	17
11.7.8	Landschaft und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	17
11.7.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter mit Umweltauswirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	18
11.7.10	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e)	18
11.7.11	Nutzung erneuerbarer Energien, effizienter Umgang mit Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f)	18
11.7.12	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g)	18
11.7.13	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)	18
11.7.14	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j)	18
11.8	Sonstige Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 bis 13 BauGB	18
11.8.1	Telekommunikationswesen	18
11.8.2	Wirtschaft	18
11.8.3	Land- und Forstwirtschaft	18
11.8.4	Erhaltung, Sicherung von Arbeitsplätzen	19
11.8.5	Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	19
11.8.6	Personen- und Güterverkehr, Mobilität der Bevölkerung	19
11.8.7	Verteidigung und Zivilschutz	19
11.8.8	Städtebauliche Entwicklungskonzepte	19
11.8.9	Hochwasserschutz	19
11.8.10	Flüchtlinge und ihre Unterbringung	19
12	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	20
12.1	Dachgestaltung	20
12.1.1	Dachform und Dachneigung	20
12.2	Fasadengestaltung	20
12.3	Anlagen zur Energiegewinnung	20
12.4	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	20
12.5	Werbeanlagen zur Eigenwerbung und Fremdwerbung	20
12.6	Anlagen zum Sammeln, Nutzen oder Versickern von Niederschlagswasser	20
12.7	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	21
13	Bodenordnung / Folgeverfahren	21
14	Auswirkungen des Bebauungsplanes	21
15	Literatur- und Quellenverzeichnis	22
15.1	Bebauungsplan und Fachgutachten zur Planung	22
15.2	Gesetze und Verordnungen	22
15.3	Sonstige verwendete Literatur und Quellen	22
16	Anhang	23

Pflanzliste Laubbäume und Sträucher	23
17 Anlagen	24
17.1 Pläne	24
Teil B Umweltbericht	24
17.2 Anhang zum Umweltbericht.....	24
Fachgutachten zum Bebauungsplan Hundsbergstraße / Tannenäckerweg „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“, erstellt durch Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen 2015.....	24
Verkehrsuntersuchung „Standortvergleich geplantes Pflege- und Seniorenheim“, erstellt durch BS Ingenieure, Ludwigsburg 2016.....	24

1 Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Talheim besteht ein Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich im Gewann Tannäcker und wird entwickelt, um den Bedarf an Pflegeplätzen und Wohnraum für pflegebedürftige und ältere Personen zu decken. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans will die Gemeinde Talheim dem Kreispflegeplan des Landkreises Heilbronn nachkommen und 45 Pflegeplätze schaffen.

Es wird davon ausgegangen, dass erst frühestens in 5 Jahren ein Bedarf für eine weitere Entwicklungsabsicht des Pflege- und Seniorenheims entsteht. Es wird die Entwicklung eines zweiten Bauabschnitts (SO II) als Erweiterungsfäche für das Pflege- und Seniorenheim vorgesehen, um künftig weitere Pflegeplätze unterbringen zu können. Zur Sicherung des Planungsrechts auf der Fläche für weitere Pflegeplätze wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erweiterung Pflege- und Seniorenheim“ festgesetzt.

Die Gemeinde Talheim hat am 22.06.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Pflege- und Seniorenheim“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,66 ha.

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan für diesen Teil geändert. Für das Bebauungsplanverfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden. Zudem ist ein Grünordnungsplan aufzustellen.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Talheim vom 27.12.2002 ist das Plangebiet im Außenbereich als Fläche für die Landwirtschaft und den Weinbau dargestellt, daher ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben. Eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren ist nach § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Der Aufstellungsbeschluss für die Teilfortschreibung zum Flächennutzungsplan wurde am 28.07.2015 gefasst. Der Gemeindeverwaltungsverband Flein-Talheim stimmte am 19.12.2017 der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu.

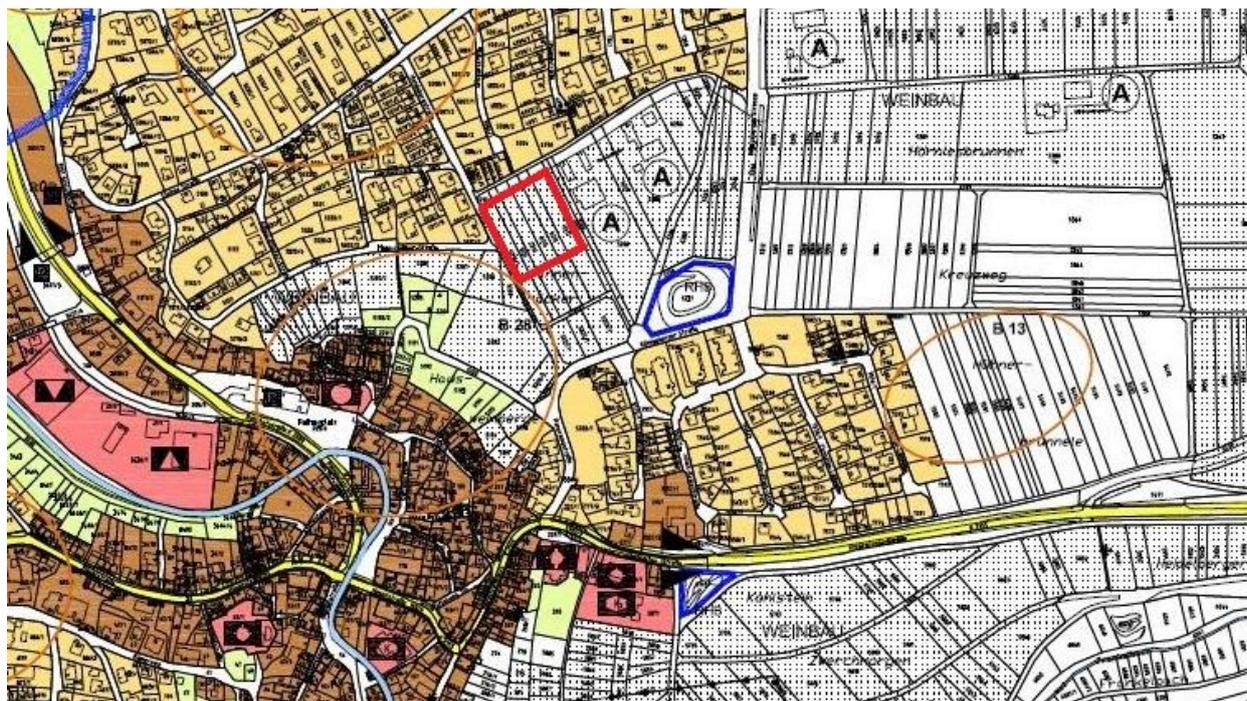


Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan; rechtsverbindlich seit dem 27.12.2002.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Lage im Siedlungsbereich

Die Gemeinde Talheim liegt im Landkreis Heilbronn. Sie hat ca. 4.975 Einwohner (Stand 4. Quartal 2016) und umfasst eine Fläche von 11,62 km².¹

Regionalplan

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 vom 3. Juli 2006 wird die Gemeinde Talheim dem Randbereich des Verdichtungsraums zugeteilt. Das Plangebiet ist im Regionalplan dem Außenbereich zugeordnet.



Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Heilbronn-Franken 2020; rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006.

Naturräumliche Lagebedingungen und Topographie

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewanns Tannenäcker. Nördlich grenzt es an Wohnbebauung. Erschlossen wird das Plangebiet über die Hundsbergstraße. Östlich angrenzend an das Plangebiet liegen zwei Aussiedlerhöfe. Im Osten und Süden wird der Geltungsbereich begrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Weinbauflächen. Das Gelände weist ein bewegtes Relief auf. Das Gelände fällt von Nordosten nach Süden ab. Insgesamt ist das Plangebiet ca. 6.635 m² groß und weist einen Höhenunterschied von der nordöstlichsten Spitze (236 m) bis zur südwestlichsten Spitze (227 m) von 9 m auf.

Bestehende Nutzung

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Bislang befinden sich auf der Fläche Streuobstwiesen und auf einer Teilfläche findet Weinanbau statt.

¹ <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/99025010.tab?R=GS125094>, Zugriff: 16.01.2017.

Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke: 5210/01, 5211, 5212, 5214, 5215 und 5217.



Abbildung 3: Übersicht Plangebiet, Q.: Luftbild, Talheim, 2007.

4 Standortalternativenprüfung

4.1 Standortalternativenprüfung

4.1.1 Einleitung

Ein umfassender Standortvergleich zwischen dem möglichen Standort Keltergasse/ Sonnenstraße und dem möglichen Standort Tannenäckerweg/ Hundsbergstraße wurde durchgeführt. Drei Ingenieurbüros wurden beauftragt, beide Standorte auf deren Eignung zu prüfen. Dabei thematisierten sie die Bereiche Städtebau, Umwelt und Verkehr. Der Vergleich beinhaltete 25 Kriterien. Es erfolgte eine fünfstufige Bewertung für jedes Kriterium. Die Ergebnisse sind in Steckbriefen textlich erläutert und zusammenfassend dargestellt.²

² PLANUNG + UMWELT, Stuttgart, 2016.

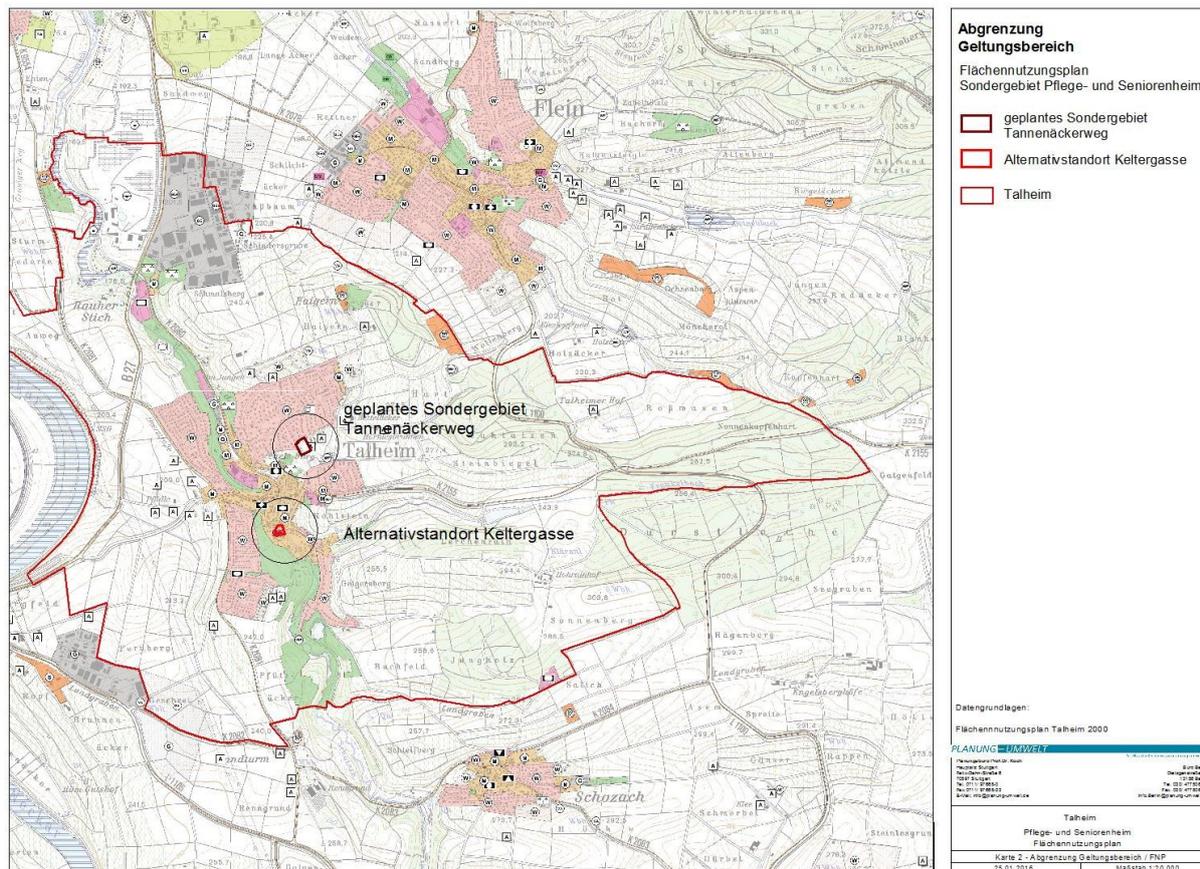


Abbildung 4: Räumliche Lage der beiden möglichen Standorte

4.1.2 Standort Keltergasse/ Sonnenstraße

Verkehr

In die Bewertung sind die Kriterien Straßenbelastung, ruhender Verkehr/ Stellplätze, fußläufige Distanz zum Ortskern, ÖPNV/ Bürgerbus und Verkehrslärm integriert. Am Standort Keltergasse/ Sonnenstraße ist durch die Planung mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Der durchschnittliche Tagesverkehr ist bereits höher als am Standort Tannenackerweg/ Hundsbergstraße. In der Summe würde durch zusätzlichen Verkehr daher eine insgesamt höhere Verkehrsbelastung entstehen und der Verkehrslärm um bis zu 2,1 dB(A) zunehmen. Die Verkehrslärmimmissionen für den Standort sind jedoch verträglich und unbedenklich.³

Durch die Realisierung des Standortes würden die bestehenden, provisorischen Stellplätze (ca. 10) entfallen und zu einer Verschärfung der Parksituation für die Anwohner führen. Fußläufig ist die Ortsmitte Talheims vom Standort Keltergasse aus leichter zu erreichen, da die Wege topographisch als günstig zu bewerten sind. Es besteht zusätzlich die Möglichkeit, Haltestellen für einen Bürgerbus zu errichten.

Städtebau

Der Standort „Keltergasse/ Sonnenstraße“ liegt gut erschlossen im Innenbereich von Talheim. Die zentrale Lage fördert Begegnungsmöglichkeiten und Besucherkontakte.

Durch die Lage im Ortskern Talheims ist der Standort allerdings stark beengt und die Fläche (3.180 qm) zu klein für die Errichtung eines geschützten Außenbereichs sowie von baulichen Erweiterungen. Aufgrund des Platzmangels

³ BS Ingenieure, Ludwigsburg, 2016.

kann das betreute Wohnen an diesem Standort nicht realisiert werden. Zusätzliche Angebote, wie zum Beispiel eine Tagespflege oder Versammlungsräume, wären außerdem räumlich stark eingeschränkt.⁴

Umwelt

Durch die Lage des Standorts „Keltergasse/ Sonnenstraße“ in einem inversionsgefährdeten Bereich, sind die Luftaustauschbedingungen sowie die Durchlüftung ungünstig. Mit der Bebauung dieses Standorts würde der Luftaustausch in der Umgebung beeinträchtigt werden. Im Sommer entsteht durch den hohen Versiegelungsgrad eine Wärmeinsel, wodurch kaum eine Abkühlung der Luftmassen gegeben ist. Im Winter besteht ein erhöhter Heizbedarf, da sich der Standort in einem Kaltluftammelgebiet befindet. Die vorhandene Verkehrsbelastung am Standort bedingt außerdem eine lufthygienische Vorbelastung.

Bisher diente der Standort als Fläche für ein Feuerwehrhaus und der Parkierung. Bei der Neubebauung durch das Pflegeheim und das betreute Wohnen würde es nicht zu einer weiteren Flächenversiegelung kommen. Da das Gebiet bereits versiegelt ist, gibt es keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf das Grundwasser. Der Anteil an Biotopen ist gering, wodurch keine naturschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Auch werden keine europarechtlich geschützten Arten durch die Bebauung beeinträchtigt und es können Verbotstatbestände vermieden werden. Es besteht eine Gefährdung des Standorts durch seine Lage im Hochwassergefahrenbereich bei „Hochwasser extrem“ (HQ extrem).⁵

4.1.3 Standort Tannenackerweg / Hundsbergstraße (derzeit geplanter Standort)

Verkehr

Entsprechend der höheren Bettenanzahl, ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen höher als beim Standort Keltergasse/ Sonnenstraße. Insgesamt ist die Verkehrsbelastung aufgrund der bestehenden Frequentierung im Vergleich zum Standort Keltergasse/ Sonnenstraße geringer. Die fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums ist durch die Topographie stark eingeschränkt, da steile Hänge zwischen dem Zentrum und dem Standort liegen. Der geplante Bürgerbus sichert die Anbindung an das Zentrum über den öffentlichen Personennahverkehr. Ausreichend Stellplätze in der Umgebung verhindern, dass die Anwohner durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen gestört werden.⁶

Städtebau

Aufgrund der Randlage und der Grundstücksgröße ist ausreichend Platz für das Pflege- und Seniorenheim, das betreute Wohnen, den geschützten Außenbereich, Erweiterungsmöglichkeiten sowie Parkplätze gegeben. Die Fläche bietet voraussichtlich Raum für 45 Pflegeplätze und zusätzlich 17 Plätze im betreuten Wohnen.⁷

Die Randlage bringt allerdings auch Nachteile mit sich. Fußläufig ist das Ortszentrum mit den Nahversorgungseinrichtungen nur schwer vom Pflege- und Seniorenheim aus zu erreichen. Es ist daher geplant, das Pflege- und Seniorenheim an den Bürgerbus anzubinden.

Umwelt

Der Standort bietet aufgrund der Lage an einem Südhang optimale Besonnungsverhältnisse und einen guten Ausblick über Talheim. Es bestehen kaum Vorbelastungen der Lufthygiene durch Verkehr oder die Landwirtschaft. Zudem ist der Standort aufgrund seiner Lage in einem Kaltluftentstehungsgebiet gut durchlüftet. Auch im Sommer herrschen angenehme Temperaturen, da der Standort in einem Freilandklimatop mit starker Abkühlung liegt.

Durch die Bebauung des Standorts „Tannenacker/ Hundsbergstraße“ würden landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Böden, die für den Weinanbau geeignet sind, in Anspruch genommen werden. Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet.⁸ Diese machen bei der Realisierung des Vorhabens einen Ausgleich notwendig.

⁴ Zoll Architekten und Stadtplaner, Stuttgart, 2016.

⁵ PLANUNG + UMWELT, Stuttgart, 2016.

⁶ BS Ingenieure, Ludwigsburg, 2016.

⁷ Zoll Architekten und Stadtplaner, Stuttgart, 2016.

⁸ PLANUNG + UMWELT, Stuttgart, 2016.

4.1.4 Ergebnis des Vergleichs

Nach einer Abwägung aller Vor- und Nachteile der beiden Standorte, stimmte der Gemeinderat am 11. Juli. 2016 für die Weiterentwicklung des Standorts „Tannenackerweg/ Hundsbergstraße“.

5 Planungskonzeption

Städtebau / Architektur

Am 18.12.2017 hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Talheim für die Projektentwicklung WohnbauStein GmbH mit dem Alexander-Stift als Betreiber entschieden. Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs der WohnbauStein GmbH.

Geplant ist die Neubebauung des Geländes mit zwei zweigeschossigen Baukörpern, die über einen schmalen Baukörper verbunden sind. Damit entsteht im Osten angrenzend an den Aussiedlerhof ein Innenhof, der als Aufenthaltsbereich dient. Der Hof dient auch als geschützter Außenbereich für demente Personen. Im Norden ermöglicht die Gebäudeform einen schmalen, begrünten Freibereich hin zum Tannenackerweg. Ziel ist hier die Schaffung eines Puffers zur nördlich gelegenen Wohnbebauung. Gleichzeitig dienen die Festlegung der Gebäudeform, die Begrenzung der Gebäudehöhe und die Festsetzung eines Flachdachs auch der Minimierung der Verschattung der nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke. Innerhalb des Grundstückes, das einen Höhenunterschied von 9 m aufweist, kann die barrierefreie Nutzung über Aufzüge erfolgen. Die Erschließung des Grundstückes wird über die Hundsbergstraße im Westen sichergestellt. Stellplätze und eine Tiefgarage sind innerhalb des Baugrundstückes vorgesehen.

Neben dem Pflege- und Seniorenheim ist betreutes Wohnen im Westen des Plangebiets vorgesehen. Hierzu sind in dem Entwurf zweigeschossige Gebäude an der Hundsbergstraße geplant, die miteinander verbunden sind. Das oberste Geschoss wird als Staffelgeschoss gestaltet, um die Gebäude in die Umgebung einzubinden und Flächen für Dachterrassen zu ermöglichen. Die geplante Bebauung besitzt private Grünflächen, die südwestlich ausgerichtet sind.

Vorgesehen sind 45 Pflegeplätze, die sich auf 3 Wohngruppen verteilen. Ergänzt werden die Pflegeplätze durch Tagespflegeplätze und einen Mehrzweckbereich im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes. 17 betreute Wohnplätze werden zur Verfügung stehen.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

Verkehr

Das Plangebiet wird über die Hundsbergstraße erschlossen. PKW-Zufahrten und Stellplätze sind innerhalb des Baugrundstückes zulässig. Unter den Baukörpern des betreuten Wohnens besteht die Möglichkeit, eine Tiefgarage zu errichten.

Ver- und Entsorgung

Niederschlagsentsorgung

Durch die festgesetzte Dachbegrünung wird das Dachflächenwasser gespeichert, verdunstet und wieder dem Wasserkreislauf zugeführt.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung erfolgt über einen Anschluss an das bereits bestehende Trennsystem in der Hundsbergstraße und im Tannenackerweg.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über die bestehenden Leitungen in der Hundsbergstraße und die bestehenden Leitungen im Tannenackerweg gewährleistet.

Gasversorgung

Die Versorgung des Gebietes ist über das vorhandene Netz der umliegenden Siedlungsflächen gesichert.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das bestehende Netz gesichert. Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an der Ecke Hundsbergstraße/Tannenackerweg eine Umspannstation, die erhalten bleiben muss. Bei Realisierung des Bebauungsplans ist eine Verlegung der oberirdischen Leitungen erforderlich, da die derzeit bestehende Freileitung das SO I queren würde.

Fernmeldenetz

Das Plangebiet ist an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Landkreis Heilbronn. Die Abfallbehälter dürfen nur aufgestellt werden, wenn sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und keine Belästigungen hervorrufen.

7 Gutachten und Untersuchungen

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung der Gemeinde Talheim, ausgeführt von Pustal Landschaftsökologie und Planung, Prof. Waltraud Pustal, Pfullingen, vom 14.12.2015, wurde im Zuge des Umweltberichts erstellt und ist als Anlage beigefügt.

Nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist eine Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange zwingend erforderlich. Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind insbesondere Handlungen untersagt, Tierarten zu töten, zu fangen, zu verletzen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und durch eine erhebliche Störung den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art zu verschlechtern.

Nach der Überprüfung wurden keine erheblichen artenschutzrechtlichen Eingriffe prognostiziert, die die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen. Dies gilt für alle Artengruppen. Es sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Folgende Empfehlungen werden vom Gutachter genannt:

- 1) Rodung von Gehölzen lediglich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28/29 Februar.

- 2) Erhalt der Bäume im südlichen Bereich des Plangebiets, soweit wie möglich empfohlen.
- 3) Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion als Nahrungsgebiet für Vogelarten werden Pflanzgebote mit einem hohen Anteil heimischer Baum- und Straucharten empfohlen.
- 4) Eine Installation von Halbhöhennisthilfen für Gartenrotschwanz und Haussperling in den Gehölzen wird empfohlen.
- 5) Aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, an der Fassade künstliche Nisthilfen für Fledermäuse und Gebäudebrüter, wie Haussperling anzubringen. Es wird auf den Leitfaden des NABU Baden-Württembergs und der Architektenkammer Baden-Württembergs „Naturschutz an Gebäuden“ verwiesen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.

8 Durchführen einer Umweltprüfung und Erstellen eines Umweltberichts

Das BauGB sieht in § 1 Abs. 6. S. 7 und § 1 a BauGB vor, eine Umweltprüfung für Bauleitpläne durchzuführen. Hierin sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dies ermöglicht Dritten die Beurteilung, ob und inwieweit sie durch die geplanten Festsetzungen tangiert werden. Darin enthalten ist die Untersuchung des Ist-Bestandes, die Abschätzung der Eingriffe in Natur- und Landschaft, sowie die Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan „Pflege- und Seniorenheim“ wird ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan erstellt (siehe Teil B). Wesentliche Inhalte der Umweltprüfung sind in Kapitel 11.7 dargestellt.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Pflege- und Seniorenheim (SO I und SO II „Pflege- und Seniorenheim“) dienen der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Pflege- und Seniorenheims für Personen, die auf fortwährende Hilfe angewiesen sind. Das sonstige Sondergebiet SO II wird als Erweiterungsfläche festgesetzt und entsprechend bei Bedarf realisiert.

Verschiedene Raumnutzungen sind für das Pflege- und Seniorenheim vorgesehen. Es werden Räumlichkeiten zur dauerhaften Unterbringung der Bewohner benötigt, die neben der Unterbringung der Bewohner der ganzheitlichen, qualifizierten Pflege, der Therapie und den sozialen Dienstleistungen dienen. Für Verwaltungszwecke, Lagerflächen und für den technisch/ logistischen Betrieb sind ebenfalls Räumlichkeiten vorbehalten.

Das allgemeine Wohngebiet (WA) ermöglicht die Entwicklung von Wohnraum für Personen, die noch imstande sind sich teilweise selbst zu versorgen, jedoch zeitweilig auf Hilfe angewiesen sind. Wohngebäude dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nur für ältere Personen, die zweitweise Betreuung benötigen, errichtet werden, um dem Zweck eines „betreuten Wohnens“ zu entsprechen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), durch die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze bestimmt.

Das allgemeine Wohngebiet hat eine Grundflächenzahl von 0,4. Die Geschossflächenzahl wird bei zweigeschossiger Bebauung und Staffelgeschoss auf maximal 0,8 beschränkt. In den sonstigen Sondergebieten SO I und SO II mit der Zweckbestimmung „Pflege- und Seniorenheim“ wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Sie schöpft somit die

Obergrenze für das sonstige Sondergebiet nach §17 Abs. 1 BauNVO nicht aus, ermöglicht dennoch eine angemessene Dichte, für die sich hier befindliche Ortsrandlage und die topographische Situation des Plangebiets. Die maximale Geschossflächenzahl wird bei zweigeschossiger Bebauung auf 1,2 festgesetzt. Die Festsetzungen lassen eine Durchlüftung und Besonnung innerhalb des Baugrundstückes und auf angrenzenden Grundstücken zu.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zwei Vollgeschosse zulässig. Maßgebend für die Anzahl an Geschossen ist der Übergang in die offene Landschaft und das Einfügen in die angrenzende Bebauungsstruktur. Die Bebauung passt sich der gegebenen Hanglage an. Über die Festsetzung eines Staffelgeschosses im allgemeinen Wohngebiet können Flächen für Dachterrassen freigehalten werden.

Flächen für das Abstellen von Müll und Fahrrädern sind durch den nicht überbaubaren Bereich sichergestellt. Die Möglichkeiten für An- und Ablieferung ist gegeben.

9.3 Bauweise

Eine aufgelockerte Bebauung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erreicht. Es ist zulässig, die maximale Gebäudelänge von 50 m zu überschreiten.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den betrieblichen Erfordernissen des Pflege- und Seniorenheims mit angegliedertem betreutem Wohnen.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass eine flexible Gestaltung der Gebäude unter Einhaltung bzw. Ausnutzung der GRZ ermöglicht wird. Um das Anbringen von Balkonen zu gewährleisten, wird eine Überschreitung der Baugrenze auf einer Länge von maximal 4,0 m um bis zu 1,5 m festgesetzt. Diese dürfen insgesamt eine Länge von maximal 50 % des Gebäudes betragen.

9.5 Private Grünflächen

Zur Gestaltung des Baugebietes und zur besseren Einbindung der Bauwerke in die Landschaft sind die gekennzeichneten privaten Flächen zu begrünen.

9.6 Offene Stellplätze sowie Nebenanlagen

Innerhalb des Baugrundstückes können ausreichend Stellplätze für das Pflege- und Seniorenheim sowie das betreute Wohnen errichtet werden. Eine Tiefgarage ist gemäß des Planeinschriebs unter den Baukörpern des WA zulässig, um den Bewohnern weiteren Parkraum zur Verfügung zu stellen. Parkierung ist auch außerhalb der Baufenster zulässig, nicht jedoch auf den mit Pfg 1 und Pfg 2 gekennzeichneten Grünflächen. Insgesamt bietet dieses Konzept, entsprechend der unterschiedlichen Baukörper, verschiedene Möglichkeiten Parkierungsflächen unterzubringen, ohne dabei das Ortsbild zu beeinträchtigen.

9.7 Lärmschutzmaßnahmen

Da es sich bei der Nutzung „Pflege- und Seniorenheim“ um eine empfindliche Nutzung handelt und sich Aussiedlerhöfe in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befinden, wird eine schalltechnische Untersuchung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

9.8 Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung ist die mit GFL gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Talheim zu belasten.

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

9.9.1 Begrünung unbebauter Flächen

Zum Schutz des Klimas, zur Verminderung der Aufheizung und zum Erhalt der Kalt- und Frischluftentstehung, ist die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten. Daher sind die unbebauten Flächen zu begrünen. Die Begrünung der Freiflächen wirkt sich unter anderem positiv für die Umweltbelange Luft und Klima aus, da Grünflächen und Gehölzbestände zum klimatischen Ausgleich bzw. zur Luftreinigung beitragen.

9.9.2 Dachbegrünung

Die Begrünung der Dachflächen wirkt sich positiv auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt aus. Dachbegrünungen verhindern die rasche Erwärmung der Dachflächen und bewirken eine klimarelevante Zwischenspeicherung und teilweise Verdunstung des Niederschlags. Ein weiterer positiver Nebeneffekt ist die Lebensraumfunktion, die die Grünflächen von Dächern für Vögel und Insekten darstellen.

9.9.3 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen sowie Ein- und Ausfahrten

Durch die Ausführung der Parkierungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und im Gegensatz zur Versiegelung wird der Abfluss des Oberflächenwassers reduziert, wodurch Bodenfunktionen in geringem Umfang erhalten werden können. Die Flächen stehen damit eingeschränkt wieder für die Versickerung von Regenwasser und zur Retention zur Verfügung.

9.9.4 Regenwasser, Versickerung

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Gebäuden und befestigten Flächen über Mulden wirkt sich positiv auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt aus.

9.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen dem Klimaschutz, der Gestaltung des Gebiets, der Schaffung eines Übergangs zur freien Landschaft, einer Unterteilung der Parkplätze, der Auflockerung der Bebauung, der Minimierung der Eingriffe in Natur- und Landschaft und als Erholungsflächen für die Bewohner. Die Pflanzungen finden Eingang in die Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Pfg 1: Gärtnerische Gestaltung

Neben ihrer Funktion für die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild wirkt sich die Begrünung der Freiflächen positiv auf die Umweltbelange Luft und Klima aus, da Grünflächen und Gehölzbestände zum klimatischen Ausgleich bzw. zur Luftreinigung beitragen.

Pfg 2: Anpflanzen von Hecken und Sträuchern

Mit der Anpflanzung von Hecken, Sträuchern und standortheimischen Bäumen soll eine Eingrünung hin zum angrenzenden Landschaftsraum erreicht werden.

Pfg 3: Flächenhafte Pflanzgebote

Das Pflanzgebot dient dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Gebietes, der Auflockerung der Bebauung und der Einbindung in den Landschaftsraum. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen diese Bäume zur Erhöhung der Sauerstoffproduktion bei.

10 Umweltbelange nach §1a BauGB

Die Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2), Vermeidung und Ausgleich (§ 1a Abs. 3), Erhaltungsziele (§1a Abs. 4), Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5)) werden im Umweltbericht und im Grünordnungsplan dargestellt.

11 Berücksichtigte Belange

Die nachfolgend genannten Belange sind nach § 1 Abs. 6 BauGB im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

11.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Der vorliegende Bebauungsplan strebt eine verdichtete und damit eine flächenschonende Bebauung an. Durch die Freihaltung von Flächen für die Frisch- und Kaltluftzufuhr zur Belüftung der Ortsmitte Talheims östlich des Geltungsbereichs, ist die Größe des Grundstücks begrenzt. Aufgrund der Randlage zur Siedlung und der direkten Verbindung zum Offenland bestehen gute klimatische Bedingungen für die Nutzer. Die angrenzende Bebauung führt zu keiner Verschattung. Innerhalb des Geltungsbereichs, zwischen den Baukörpern bleiben ausreichend Freiflächen um einen Luftaustausch zu ermöglichen. Die Bebauung ist weitgehend von Verkehrslärm unberührt, besonders in den Sommermonaten ist jedoch mit Lärm aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Weinanbauflächen zu rechnen.

11.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Durch die Errichtung eines Pflege- und Seniorenheims mit angegliedertem betreutem Wohnen wird ein Angebot geschaffen, das pflegebedürftigen Personen als Unterkunft dient. Dadurch wird sichergestellt, dass diese Zielgruppe weiterhin in der Gemeinde Talheim wohnhaft bleiben kann. Insbesondere die Nähe zu Angehörigen stärkt das soziale Gefüge innerhalb der Bevölkerung. Der vermehrten Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen wird damit entsprochen.

11.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die Stärkung der Wohnfunktion hat positive Auswirkungen auf die Auslastung vorhandener sozialer und kultureller Einrichtungen. Die mögliche Errichtung eines Cafés bietet einen wichtigen sozialen Treffpunkt für die künftigen Bewohner und Besucher.

11.4 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile (§1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Das Pflege- und Seniorenheim mit angegliedertem betreutem Wohnen liegt in Randlage zum mit Einfamilienhäusern geprägten Wohngebiet. Art und Maß der Bebauung orientieren sich am Bestand.

11.5 Denkmalschutz (§1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Denkmalgeschützte Sach- und Kulturgüter werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Der Abstand vom Bauvorhaben zur „Oberen Burg“ von 135 m ist groß genug, um keinen negativen Einfluss auszuüben.

11.6 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die geplante soziale Einrichtung dient neben dem körperlichen auch dem seelischen Wohl. Geschulte Pflegekräfte betreiben Seelsorge.

11.7 Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

11.7.1 Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)

Neben dem Belang „Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden“ (§1a BauGB) steht mit dem Belang „Fläche“ das Ziel der Verringerung der Flächeninanspruchnahme im Vordergrund. Dabei ist das Ziel der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie⁹ zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme von 30ha/ Tag für Deutschland maßgeblich.¹⁰

„Der angestrebte Nachhaltigkeitswert von 30 ha/Tag würde bei derzeit 82 Mio. Einwohnern in Deutschland einen einwohnerbezogenen Wert von 36,5 cm² am Tag bedeuten.“¹¹ Für Talheim bedeutet dies eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 179,5 m² am Tag/ 6,5 ha im Jahr und 131 ha in 20 Jahren.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans „Pfleger- und Seniorenheim“ nur einer Flächeninanspruchnahme von ca. 0,66 ha entspricht, unterschreitet das Vorhaben das Nachhaltigkeitsziel von 6,5 ha im Jahr deutlich.

11.7.2 Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c)

Das Plangebiet dient pflegebedürftigen Personen zum Wohnen, zur Pflege und zur Betreuung. Eine unzumutbare Belastung durch Lärm- und Abgasemissionen ist nicht gegeben. Der Anlieferverkehr sowie der Ver- und Entsorgungsverkehr für das Vorhaben können über Ordnungsmaßnahmen geregelt außerhalb der kritischen Nacht- und Ruhezeiten erfolgen.

11.7.3 Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)

Auf einem Teil der Fläche befinden sich Streuobstwiesen und auf einer Teilfläche findet Weinanbau statt. Es befinden sich keine Baumhöhlen im Plangebiet. Durch die Bebauung und Baustelleneinrichtung werden junge Streuobst-

⁹ Bis zum Jahr 2030 soll der Flächenverbrauch in der Bundesrepublik Deutschland auf unter 30 ha / Tag verringert werden (Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016)

¹⁰ Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016

¹¹ Vgl. UVP-Report (in Vorbereitung): „Schwierigkeiten einer nachhaltigen Flächennutzungsplanung – am Beispiel der Stadt Esslingen am Neckar“ Prof. Dr. Michael Koch, 2017 UVP-Gesellschaft e.V.

bäume und Weinreben beseitigt. Die neugestalteten Freiflächen werden begrünt und bepflanzt. Die Freiflächen haben eine untergeordnete Bedeutung für die biologische Vielfalt und den Biotopverbund.

Artenschutz

Es erfolgte eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung am 11.04.2015, bei der Hinweise auf besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet geprüft und die vorhandenen Biotopstrukturen untersucht wurden. Mögliche Auswirkungen auf die lokalen Populationen wurden ebenfalls untersucht, um sicherzustellen, dass der Erhaltungszustand dieser gewährleistet ist. Mögliche Zugriffsverbote (u. a. Tötungsverbot) gem. §44 Abs. 1 BNatSchG sind insofern relevant, dass diese Verbote soweit möglich durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind.¹²

Es bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen, so dass keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig ist. (vgl. Pustal: S. 6 ff.)

11.7.4 Boden, Geologie und Altlasten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)

Das Plangebiet liegt im Bereich des Unteren Keuper (ku) im Außenbereich. Der Boden ist durch den vorhandenen Wein- und Obstanbau geprägt. Es liegt ein tonhaltiger Pelosol-Rigosol Bodentyp vor. Zudem liegt ein Gefälle vor, welches sich vom Norden bis in den Süden zieht. Der Erdaushub für die Neubebauung kann – bei entsprechender Eignung – teilweise für die Geländemodellierung verwendet werden. Es liegen keine Informationen über altlastenverdächtige Flächen aus der flächendeckenden Erhebung des Landkreises vor. Es handelt sich um Böden mit guter Anbaufunktion.

11.7.5 Oberflächenwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)

Im Geltungsbereich befindet sich kein Oberflächengewässer. Aufgrund des hohen Tonanteils ist das Versickerungsvermögen des Bodens eingeschränkt. Das Niederschlagswasser kann bei der Neubebauung auf den verbleibenden Freiflächen versickern. Das auf den Gebäuden und den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird, soweit diese begrünt oder offenporig ausgeführt sind, teilweise zurückgehalten. Überschüssiges Wasser wird über ein Muldensystem zur Versickerung gebracht.

11.7.6 Grundwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)

Das Grundwasser ist durch den vorhandenen Pelosol-Rigosol-Boden vor Verunreinigungen geschützt. Durch die Neubebauung wird die Grundwasseranreicherung reduziert.

11.7.7 Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)

Der Geltungsbereich liegt in einem Freilandklimatop. Es besteht ein Kaltluftabfluss in der Senke südlich des Plangebiets. Die vorhandenen Aussiedlerhöfe und die ausgewiesenen überbaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen keine Beeinträchtigung für den Kaltluftabfluss dar. Die Neubebauung berücksichtigt und gewährleistet den Kaltluftabfluss.

11.7.8 Landschaft und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)

Das Gebiet befindet sich im Übergang von bebautem Bereich und Offenland. Insgesamt wird das Landschaftsbild in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit als mittel eingestuft.

Durch die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen wird das Landschaftsbild anthropogen überformt, wobei negative Auswirkungen durch gestaffelte Bauweise und Pflanzgebote im Randbereich begrenzt werden.

¹² Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Pustal Landschaftsökologie und Planung 2015

11.7.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter mit Umweltauswirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturgüter bekannt. Die Obere Burg von Talheim weist einen ausreichenden Abstand zum Grundstück auf (135 m), sodass mit keiner negativen Auswirkung zu rechnen ist. Aufgrund der Lage des Baugebiets können Bodendenkmale vorkommen, bislang sind jedoch keine bekannt.

Das Verlegen der Freileitung dient der Freimachung des Baugrundstückes. Die Stromversorgung der Aussiedlerhöfe ist weiterhin gewährleistet. Durch die Bebauung gehen Böden mit guter Anbaufunktion verloren.

11.7.10 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e)

Das Gebiet ist an die öffentliche Entsorgung von Abfällen und an die Kanalisation angeschlossen.

11.7.11 Nutzung erneuerbarer Energien, effizienter Umgang mit Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f)

Die Nutzung regenerativer Energien und effizienter Heizsysteme wird empfohlen. Besonders die Flachdächer eignen sich für das Anbringen von Solarsystemen.

11.7.12 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g)

Das Gebiet ist im Landschaftsplan der Gemeinde Talheim als Außenbereichsfläche dargestellt. Weinbau- und Landwirtschaftsflächen werden durch die Bebauung in Anspruch genommen und angrenzende Landwirtschafts- und Weinbauflächen beeinträchtigt.

11.7.13 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)

Das Gebiet liegt nicht in einem förmlich festgelegten Gebiet zur Luftreinhaltung.

11.7.14 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j)

Es befinden sich keine Nutzungen, die der Störfallverordnung unterliegen, in der näheren Umgebung. Eine Gefährdung durch Hangwasser nach Starkregenereignissen ist nicht zu erwarten.

11.8 Sonstige Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 bis 13 BauGB

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die sonstigen Belange (Postwesen, Sicherung von Rohstoffen).

11.8.1 Telekommunikationswesen

Die bestehende Freileitung muss ins Erdreich verlegt werden.

11.8.2 Wirtschaft

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft. Das Angebot deckt den Bedarf an altersgerechten Wohnungen für Senioren und pflegebedürftige Personen.

11.8.3 Land- und Forstwirtschaft

Das sonstige Sondergebiet SO Pflege- und Seniorenheim grenzt im Nordosten an zwei Aussiedlerhöfe, die im Weinanbau tätig sind. Daher ist mit Emissionen aus den Höfen zu rechnen. Um die Bewirtschaftung der Höfe nicht einzuschränken, ist die Notwendigkeit von Maßnahmen zu überprüfen.

Das Flurstück 5225 liegt in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans und wird bisher weinbaulich genutzt. Es ist langfristig bis zum Jahr 2036 durch die Gemeinde Talheim, unter der Maßgabe auf die Weinbauflächen zu verzichten, gepachtet. Das Flurstück 5226 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Talheim. Auf dem Flurstück wird bei Bedarf ebenfalls auf Weinanbau verzichtet.

11.8.4 Erhaltung, Sicherung von Arbeitsplätzen

Durch die Errichtung eines Pflege- und Seniorenheims mit angegliedertem betreutem Wohnen werden Arbeitsplätze geschaffen.

11.8.5 Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Einrichtungen der öffentliche Ver- und Entsorgung sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden (Abwasser, Frischwasser, Gas, Strom, Fernmeldenetz). Anschlüsse an die einzelnen Grundstücke müssen erfolgen. Die Versorgungssicherheit ist gewährleistet.

11.8.6 Personen- und Güterverkehr, Mobilität der Bevölkerung

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Mobilität. Das Pflege- und Seniorenheim wird künftig vom Bürgerbus angefahren, der eine Verbindung vom Pflege- und Seniorenheim zum Ortskern und zu anderen Bereichen Talheims ermöglicht.

11.8.7 Verteidigung und Zivilschutz

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

11.8.8 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Das Vorhaben hat positive Auswirkungen auf das in der „Gemeindeentwicklungsplanung Talheim 2025“ formulierte Ziel, altersgerechtes, betreutes Wohnen zu ermöglichen. Allerdings konnte der damals angedachte Standort im Ortszentrum nicht verwirklicht werden (vgl. 4.1.).

11.8.9 Hochwasserschutz

Das Senioren- und Pflegeheim mit angegliedertem betreutem Wohnen ist nicht durch Hochwasser oder Hangwasser gefährdet.

11.8.10 Flüchtlinge und ihre Unterbringung

Das geplante Sondergebiet hat keine negativen Auswirkungen auf Flüchtlinge und ihre Unterbringung.

12 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

12.1 Dachgestaltung

12.1.1 Dachform und Dachneigung

Um die Horizontale der Gebäude zu akzentuieren und um Dachterrassen bei den Gebäuden des betreuten Wohnens zu ermöglichen, sind Flachdächer festgesetzt. Anlagen, die Energie aus der Solareinstrahlung gewinnen, dienen dem Leitziel des Klimaschutzes und der Eigenversorgung und finden auf den Dächern Platz. Die Begrünung der restlichen Dachflächen ist aus ökologischen und gestalterischen Aspekten sinnvoll.

12.2 Fassadengestaltung

Die besondere Ortsrandlage soll nicht durch Fassadenelemente mit grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen beeinträchtigt werden.

12.3 Anlagen zur Energiegewinnung

Um eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes zu vermeiden, sind Anlagen zur Energiegewinnung nur auf dem Hauptdach zulässig.

12.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Damit die Erschließung in der Hanglage gewährleistet werden kann, sind Aufschüttungen zu Erschließungszwecken zulässig.

Bewegliche Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen untergebracht werden oder müssen auf durch entsprechend hohe Bepflanzung oder Einfriedung eingefasste Flächen aufgestellt werden, damit die auf den öffentlichen Raum gestalterisch störend wirkenden Abfallbehälter auf natürliche und ökologische Weise der allgemeinen Wahrnehmung entzogen werden.

Holzzäune sowie Stabgitter-Metall-Zäune sind maximal bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig, um eine optische Durchlässigkeit zu gewährleisten.

12.5 Werbeanlagen zur Eigenwerbung und Fremdwerbung

Werbeanlagen dienen zur Ausstellung von Eigenwerbung und insbesondere zur Information der Bewohner des Pflege- und Seniorenheims, aber auch zur Information der Passanten. Mit der Beschränkung der Größe der Werbeanlagen, die nicht mit der Fassade verbunden sind, wird dem Belang der Ortsgestaltung entsprochen.

12.6 Anlagen zum Sammeln, Nutzen oder Versickern von Niederschlagswasser

Das WHG fordert in den Grundsätzen der Wasserbeseitigung (§55 WHG), dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet wer-

den soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.¹³

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Dachflächen werden, falls sie nicht von Solarkollektoren bestanden sind, begrünt, um Niederschlagswasser aufzunehmen und das Wasser verzögert wieder dem Wasserkreislauf zurückzuführen. Die Grünflächen sind über Muldensysteme zu entwässern.

12.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Die Freileitungen sind insbesondere aufgrund von Platzgründen in die Erde zu verlegen. Ferner wird der Landschaftsraum durch die Verlegung der Freileitung in das Erdreich entlastet.

13 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Gemeinde hat eine Option auf den Erwerb der Grundstücke. Der Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich im Parallelverfahren geändert.

14 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan bietet Wohnraum für pflegebedürftige und ältere Personen. Er hat für die Wohnbevölkerung außerhalb eine positive Wirkung, da ein Bereich für Tagespflege eingerichtet werden soll, der auch Mehrzweckräume enthält. Die Erschließung erfolgt über die Hundsbergstraße und hat keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Wohngebiete durch zusätzlichen Verkehr. Negative Auswirkungen auf die Umwelt werden im Grünordnungsplan ausgeglichen.

¹³Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51, S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Juli 2016 (BGBl. I Nr. 36, S. 1764) in Kraft getreten am 27. Juli 2016.

15 Literatur- und Quellenverzeichnis

15.1 Bebauungsplan und Fachgutachten zur Planung

PUSTAL - LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND PLANUNG (2015): Fachgutachten Bebauungsplan Hundsbergstraße / Tannenackerweg „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ 14.12.2015

ZOLL ARCHITEKTEN UND STADTPLANER (2016) - Städtebauliches Konzept, Stuttgart

BS INGENIEURE (2016) - Verkehrsuntersuchung Standortvergleich Pflege- und Seniorenheim, Ludwigsburg

PLANUNG+UMWELT (2016) - Einschätzung der Umweltverträglichkeit von zwei Standorten, Stuttgart

15.2 Gesetze und Verordnungen

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 geändert worden ist.

BAUNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017 geändert worden ist.

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

DIN NORMEN EN 858-1, Mai 2002, EN 858-2, Okt. 2003 und die DIN 1999-100, Okt. 2003

LBO - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010

LBOAVO - Allgemeine Ausführungsverordnung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur zur Landesbauordnung, gültig an 05.02.2010 (GBl. 2010,24)

NRG - Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, GBl. 1996, 53

PLANZEICHENVO - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Bevölkerung im Überblick, <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/99025010.tab?R=GS125094>, Zugriff: 16.01.2017.

15.3 Sonstige verwendete Literatur und Quellen

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDS FLEIN-TALHEIM - Flächennutzungsplan; rechtsverbindlich seit dem 27.12.2002

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND FLEIN-TALHEIM - Landschaftsplan aus dem Jahr 1994.

<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/99025010.tab?R=GS125094>, Zugriff: 16.01.2017.

VERBAND HEILBRONN-FRANKEN - Regionalplan 2020; rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006

16 Anhang

Pflanzliste Laubbäume und Sträucher

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
	<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Trauben- kirsche
	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
	<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
	<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
	Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Corylus avellana</i>		Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>		Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>		Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>		Gewöhl. Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>		Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>		Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>		Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>		Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>		Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>		Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>		Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>		Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	

Quelle: LfU (2002)

17 Anlagen

17.1 Pläne

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Pflege- und Seniorenheim“, Gemeinde Talheim

Teil B Umweltbericht

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan wird zur Auslegung des Bebauungsplans „Pflege- und Seniorenheim“ erstellt. Die Festlegung des voraussichtlichen Untersuchungsrahmens erfolgt während der frühzeitigen Beteiligung. Der Umweltbericht folgt im Inhalt und im Aufbau der Anlage 1 des BauGB.

17.2 Anhang zum Umweltbericht

Fachgutachten zum Bebauungsplan Hundsbergstraße / Tannenäckerweg „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“, erstellt durch Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen 2015

Verkehrsuntersuchung „Standortvergleich geplantes Pflege- und Seniorenheim“, erstellt durch BS Ingenieure, Ludwigsburg 2016