

Gemeinde Talheim



Bebauungsplan „Pflege- und Seniorenheim“

ENTWURF

Teil A Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung.....	5
2	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs	6
4	Standortalternativenprüfung	8
4.1	Standortalternativenprüfung	8
4.1.1	Einleitung.....	8
4.1.2	Standort Keltergasse/ Sonnenstraße.....	9
4.1.3	Standort Tannenäckerweg / Hundsbergstraße (derzeit geplanter Standort).....	10
4.1.4	Ergebnis des Vergleichs.....	11
5	Planungskonzeption	11
6	Erschließung / Technische Infrastruktur.....	12
7	Gutachten und Untersuchungen.....	13
8	Durchführen einer Umweltprüfung und Erstellen eines Umweltberichts.....	13
9	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	14
9.1	Art der baulichen Nutzung	14
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
9.3	Bauweise	15
9.4	Überbaubare Grundstücksflächen	15
9.5	Private Grünflächen.....	15
9.6	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze	15
9.7	Leitungsrechte	16
9.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
9.8.1	FMN 1: Begrünung unbebauter Flächen	16
9.8.2	FMN 2: Dachbegrünung	16
9.8.3	FMN 3: Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen.....	16
9.8.4	FMN 4: Regenwasser, Versickerung	16
9.9	Vorgehensweise zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes	16
9.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen	17
9.10.1	Pfg 1: Gärtnerische Gestaltung	17

9.10.2	Pfg 2: Anpflanzen von Sträuchern und Einzelbäumen	17
9.10.3	Pfg 3: Flächenhafte Pflanzgebote.....	17
10	Umweltbelange nach §1a BauGB.....	18
11	Berücksichtigte Belange.....	18
11.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	18
11.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	18
11.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	18
11.4	Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile (§1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	18
11.5	Denkmalschutz (§1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	19
11.6	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	19
11.7	Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	19
11.7.1	Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	19
11.7.2	Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c).....	19
11.7.3	Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a).....	20
11.7.4	Boden, Geologie und Altlasten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a).....	20
11.7.5	Oberflächenwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	20
11.7.6	Grundwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a).....	21
11.7.7	Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	21
11.7.8	Landschaft und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a).....	21
11.7.9	Erhaltungsziele und Schutzzwecke (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b).....	21
11.7.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	21
11.7.11	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e).....	21
11.7.12	Nutzung erneuerbarer Energien, effizienter Umgang mit Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f)	22
11.7.13	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g).....	22
11.7.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)	22
11.7.15	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j)	22
11.8	Sonstige Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 bis 13 BauGB	22
11.8.1	Telekommunikationswesen	22
11.8.2	Wirtschaft	22
11.8.3	Land- und Forstwirtschaft.....	22
11.8.4	Erhaltung, Sicherung von Arbeitsplätzen.....	23
11.8.5	Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	23
11.8.6	Personen- und Güterverkehr, Mobilität der Bevölkerung.....	23
11.8.7	Verteidigung und Zivilschutz.....	24
11.8.8	Städtebauliche Entwicklungskonzepte	24

11.8.9 Hochwasserschutz	24
11.8.10 Flüchtlinge und ihre Unterbringung.....	24
12 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	25
12.1 Dachgestaltung.....	25
12.2 Fassadengestaltung	25
12.3 Anlagen zur Energiegewinnung.....	25
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	25
12.5 Werbeanlagen zur Eigenwerbung und Fremdwerbung.....	25
12.6 Anlagen zum Sammeln, Nutzen oder Versickern von Niederschlagswasser.....	26
12.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	26
13 Bodenordnung / Folgeverfahren.....	26
14 Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	26
15 Literatur- und Quellenverzeichnis	27
15.1 Fachgutachten zur Planung.....	27
15.2 Gesetze und Verordnungen.....	27
15.3 Sonstige verwendete Literatur und Quellen.....	28
16 Anlagen.....	29
16.1 Anhang zum Umweltbericht.....	29
Accon (2018): Geruchsimmissionsgutachten zum Bebauungsplan für ein Pflege- und Seniorenheim in Talheim.....	29
BS Ingenieure (2016): Verkehrsuntersuchung Standortvergleich Pflege- und Seniorenheim, Ludwigsburg, 21.03.2016	29
PLANUNG+UMWELT (2018): Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Bebauungsplan „Pflege- und Seniorenheim“ in der Gemeinde Talheim.....	29
PLANUNG+UMWELT (2018): Grünordnungsplan zum geplanten Bebauungsplan „Pflege- und Seniorenheim“ in der Gemeinde Talheim	29
pustal - Landschaftsökologie und Planung (2015): Fachgutachten Bebauungsplan Hundsbergstraße/ Tannenackerweg „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“	29

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.

Der Bedarf an Pflegeplätzen wird in den nächsten Jahren aufgrund der zunehmend älter werdenden Bevölkerung voraussichtlich weiter steigen.¹ Die Erfassung des statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2016 zeigt hierzu eine Zunahme an Personen ab 65 Jahren seit Beginn der Datenerfassung für die Gemeinde Talheim.² Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf für die Entwicklung des zweiten Bauabschnitts des Pflege- und Seniorenheims erst in einigen Jahren entsteht, da der Kreispflegeplan bis zum Jahr 2020 nur eine Anzahl von 47 Pflegeplätzen vorsieht. Das sonstige Sondergebiet SO II wird aufgrund des Anstiegs an älteren Personen als Erweiterungsfläche festgesetzt und entsprechend bei Bedarf realisiert.

Die Gemeinde Talheim hat am 22.06.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Pflege- und Seniorenheim“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,679 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 28.07.2016 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.

¹ Landratsamt Heilbronn (2015) - Kreispflegeplan Handlungskonzept 2020

² Statistisches Landesamt Baden-Württemberg <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Alter/01035410.tab?R=GS125094> (Zugriff: 28.05.2018)

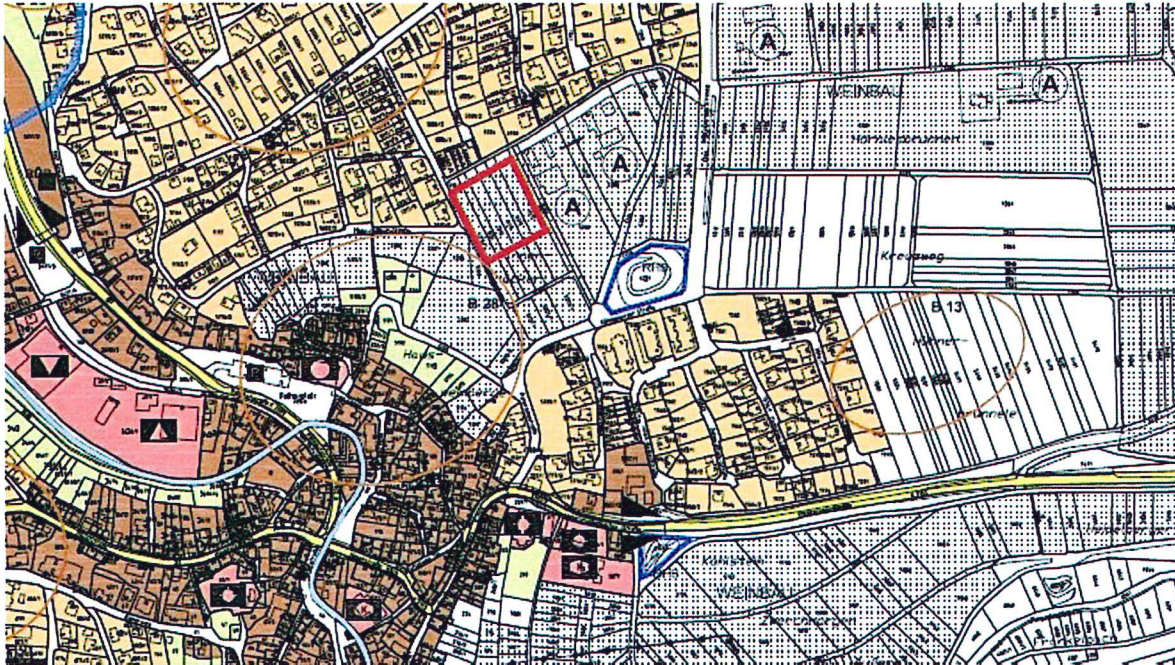


Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan; rechtsverbindlich seit dem 27.12.2002.

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 km².³

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.

³ <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/99025010.tab?R=GS125094>, Zugriff: 16.01.2017.

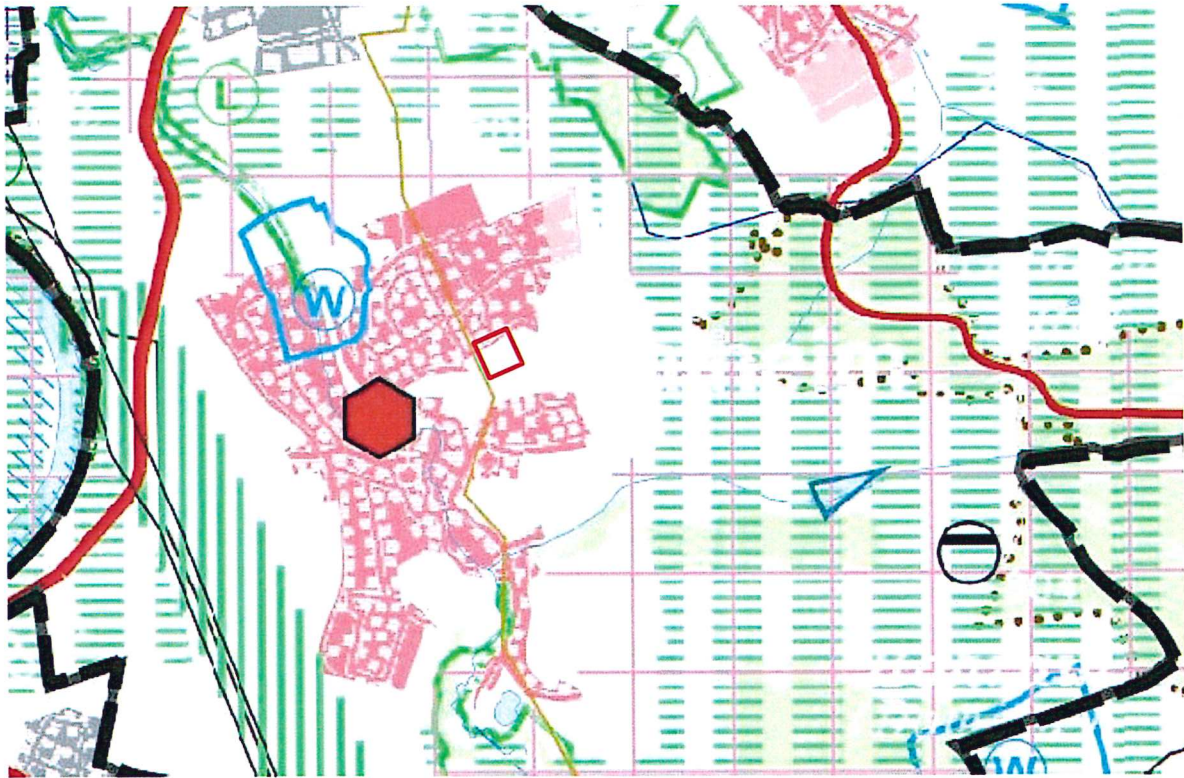


Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Heilbronn-Franken 2020; rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006.

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.

Geltungsbereich

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

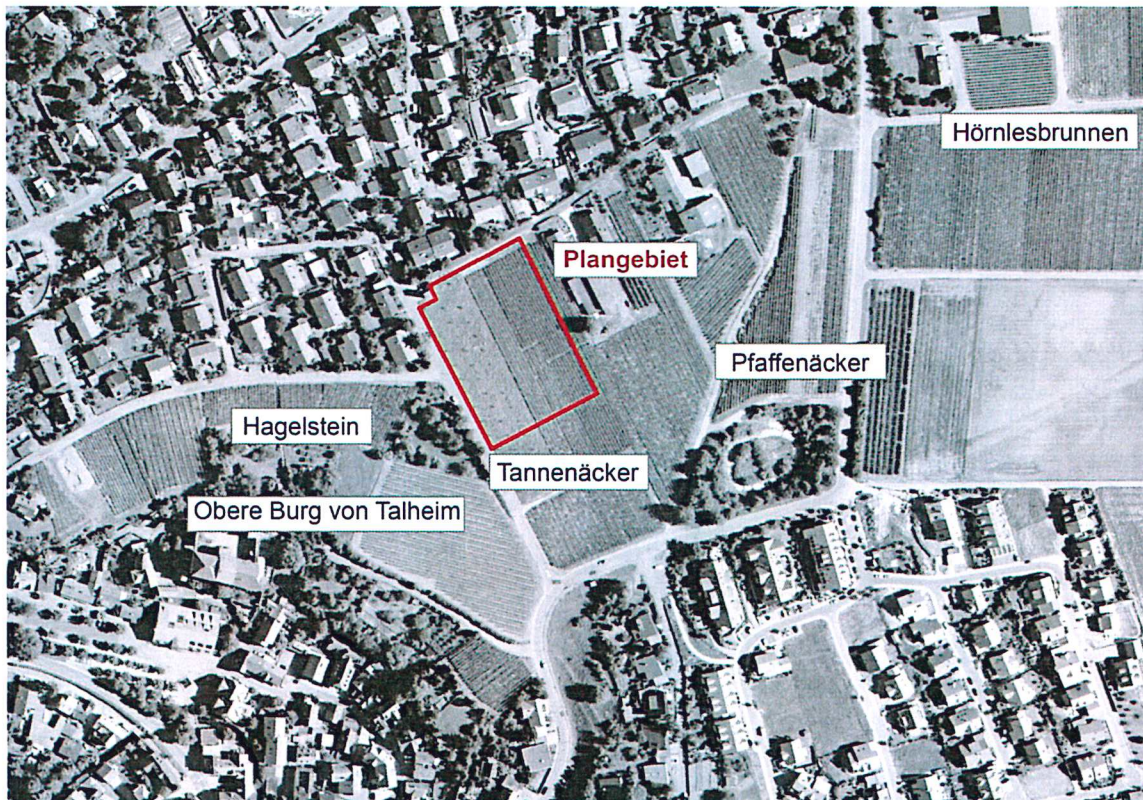


Abbildung 3: Übersicht Plangebiet, Quelle: Talheim, 2007.

4 Standortalternativenprüfung

4.1 Standortalternativenprüfung

4.1.1 Einleitung

Ein umfassender Standortvergleich zwischen dem Standort Keltergasse/ Sonnenstraße und dem Standort Tannenäckerweg/ Hundsbergstraße wurde zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten durchgeführt. Die Alternativenprüfung hat ergeben, dass die Gemeinde Talheim an anderer Stelle keine geeigneten Flächen für ein Pflege- und Seniorenheim und betreutes Wohnen zur Verfügung stellen kann.

Drei Ingenieurbüros wurden beauftragt, beide Standorte auf deren Eignung zu prüfen. Dabei thematisierten sie die Bereiche Städtebau, Umwelt und Verkehr.⁴ Der Vergleich beinhaltete 25 Kriterien. Es erfolgte eine fünfstufige Bewertung für jedes Kriterium. Die Ergebnisse sind in Steckbriefen textlich erläutert und zusammenfassend dargestellt.⁵

⁴ BS Ingenieure (2016)

⁵ PLANUNG+UMWELT (2016)

In der Gesamtbewertung wurde nach Auswertung der verschiedenen Kriterien dem Standort Tannenackerweg/ Hundsbergstraße eindeutig der Vorrang gegeben.

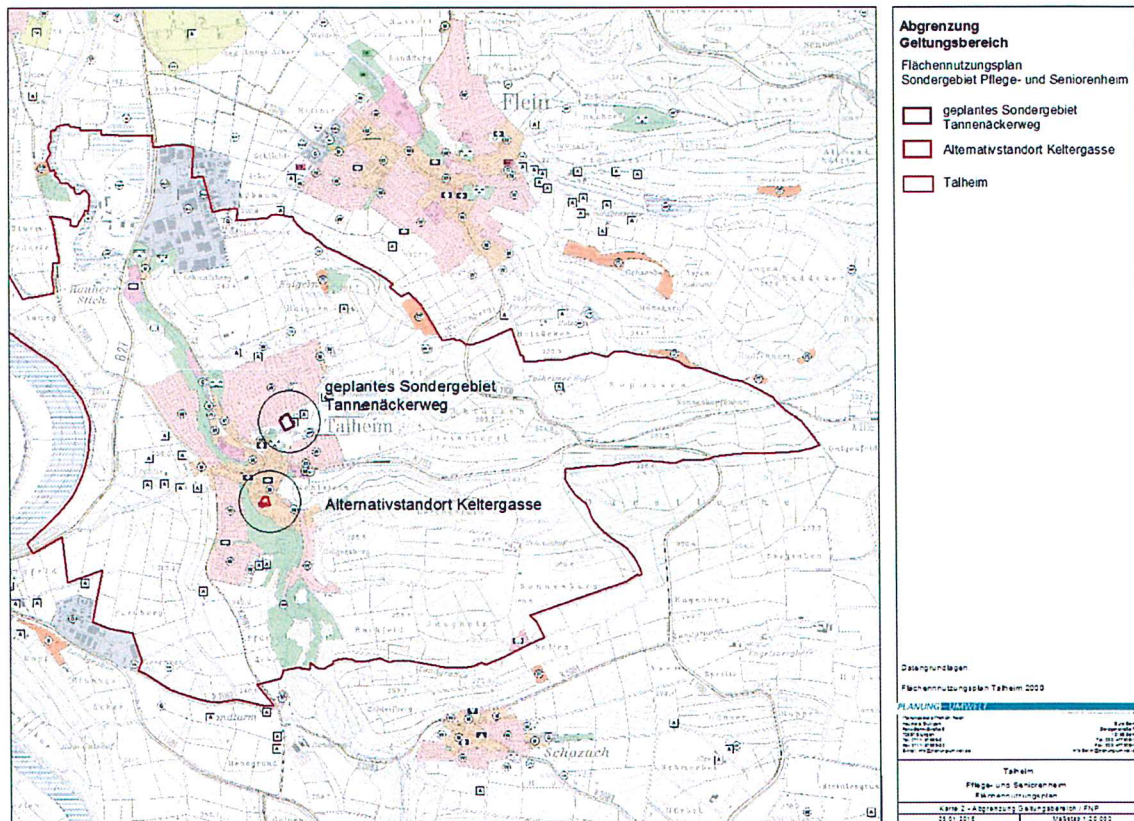


Abbildung 4: Räumliche Lage der beiden möglichen Standorte

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 mind. 2,1 dB(A) zunehmen. Die Verkehrslärmimmissionen für den Standort sind jedoch auf einem niedrigen Niveau und daher verträglich und unbedenklich.⁶

Durch die Realisierung des Standortes würden die bestehenden, provisorischen Stellplätze 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.

⁶ BS Ingenieure (2016)

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 kann das betreute Wohnen an diesem Standort nicht realisiert werden. Zusätzliche Angebote, wie zum Beispiel eine Tagespflege oder Versammlungsräume, wären außerdem räumlich stark eingeschränkt.⁷

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 eine Abkühlung der Luftmassen kaum gegeben ist. Im Winter besteht ein erhöhter Heizbedarf, da sich der Standort in einem Kaltluftsammlgebiet befindet. Die vorhandene Verkehrsbelastung sowie die erhöhten Emissionen aus Heizungsanlagen der Umgebung bedingt außerdem eine lufthygienische Vorbelastung am Standort.

Bisher diente der Standort als Fläche für ein Feuerwehrhaus und für 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 Pflanzen, Tiere und das Grundwasser. Der Anteil an Biotopen ist gering, wodurch keine naturschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Auch werden keine geschützten Arten durch die Bebauung beeinträchtigt und es können Verbotstatbestände vermieden werden. Es besteht jedoch eine Gefährdung des Standorts durch seine Lage im Hochwassergefahrenbereich bei „Hochwasser extrem“ (HQ extrem).⁸ Darüber hinaus verfügt der Standort nur über eine schlechte Belichtung und über keine Aussichtslage.

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 vorhandene Verkehrsbelastung auf der Hundsbergstraße 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 verhindern, dass die Anwohner durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen gestört werden.⁹ Durch das Vorhaben würde die Verkehrsbelastung um ca. 220 Fahrzeuge auf der Hundsbergstraße an einem Normalwerktag zunehmen. Die ermittelten Gesamtverkehrsbelastungen liegen an beiden Standortalternativen deutlich unter dem Planungsrichtwert von < 4.000 Kfz/24 h für Wohnstraßen.

⁷ Zoll Architekten und Stadtplaner (2016)

⁸ PLANUNG + UMWELT (2016)

⁹ BS Ingenieure (2016)

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.¹⁰

Die Randlage bringt allerdings auch Nachteile mit sich. Fußläufig ist das Ortszentrum mit den Nahversorgungseinrichtungen nur schwer vom Pflege- und Seniorenheim aus zu erreichen. Daher wird das Pflege- und Seniorenheim an den Bürgerbus angebunden, der ebenfalls das Ortszentrum anfährt.

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 „Tannenäcker/ Hundsbergstraße“ würden landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Böden, die für den Weinanbau geeignet sind, in Anspruch genommen werden. Die vorhandenen Biotopstrukturen mittlerer Wertigkeit machen bei der Realisierung des Vorhabens einen Ausgleich notwendig. Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet.¹¹

4.1.4 Ergebnis des Vergleichs

Nach einer Abwägung aller Vor- und Nachteile der beiden Standorte, hat der Gemeinderat am 11. Juli 2016 die Weiterentwicklung des Standorts „Tannenäckerweg/ Hundsbergstraße“ beschlossen. Im weiteren Bebauungsplanaufstellungsverfahren hat sich diese Einschätzung bestätigt.

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 Tannenäckerweg. 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

¹⁰ Zoll Architekten und Stadtplaner (2016)

¹¹ PLANUNG + UMWELT (2016)

über Aufzüge erfolgen. Die Erschließung des Grundstücks wird über die Hundsbergstraße im Westen sichergestellt. Stellplätze und eine Tiefgarage sind innerhalb des Baugrundstücks 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. Die aufgelockerte Gebäudestruktur fügt sich in die Umgebung ein.

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 Tannenäckerweg.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über die bestehenden Leitungen in der Hundsbergstraße und die bestehenden Leitungen im Tannenäckerweg 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/Tannenäckerweg 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 beigelegt.

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 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst. Eine Aktualisierung mit einer Kontrollkartierung am 17.04.2018 ergab keine erheblichen Veränderungen der vorkommenden Tierarten.

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“ wurde ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan erstellt (vgl. Begründung 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 (SO I „Pflege- und Seniorenheim“ und SO II „Erweiterung Pflege- und Seniorenheim“) dienen der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Pflege- und Seniorenheims für Personen, die auf fortwährende Hilfe angewiesen sind. Der Bedarf an Pflegeplätzen wird in den nächsten Jahren aufgrund der zunehmend älter werdenden Bevölkerung voraussichtlich weiter steigen.¹² Die Erfassung des statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2016 zeigt hierzu eine konstante Zunahme der Personen ab 65 Jahren seit Beginn der Datenerfassung für die Gemeinde Talheim.¹³ Das sonstige Sondergebiet SO II wird aufgrund des Anstiegs an älteren Personen ab 65 Jahren 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.

Die allgemeinen Wohngebiete (WA I und WA II) ermöglichen 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), die maximale Anzahl der Geschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe als Höchstgrenze bestimmt.

Die allgemeinen Wohngebiete haben eine Grundflächenzahl von 0,4. Die Geschossflächenzahl wird bei zweigeschossiger Bebauung und einem Staffelgeschoss auf maximal 0,8 beschränkt. In den sonstigen Sondergebieten SO I und SO II 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. Daneben ermöglicht sie eine aufgelockerte Gebäudestruktur. Die maximale Geschossflächenzahl wird bei zweigeschossiger Bebauung in den Sondergebieten 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 Bebauungs-

¹² Landratsamt Heilbronn (2015) - Kreispflegeplan Handlungskonzept 2020

¹³ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Alter/01035410.tab?R=GS125094> (Zugriff: 28.05.2018)

struktur. Die Bebauung passt sich der gegebenen Hanglage an. Über die Festsetzung eines Staffelgeschosses in den allgemeinen Wohngebieten können Flächen für Dachterrassen freigehalten werden.

Als Bezugshöhen werden die Erdgeschossfußbodenhöhen der Gebäude bestimmt. Damit das Gelände weitgehend erhalten wird, gleichzeitig aber eine gewisse Flexibilität beim Bau der Gebäude ermöglicht wird, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe um 20 cm über- oder unterschritten werden. Die Gebäudehöhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhen und ermöglichen den Bau von bis zu zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss im Bereich der Gebiete WA I und WA II.

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, die eine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge (50 m) zulässt.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den betrieblichen Erfordernissen des Pflege- und Seniorenheims mit Wohnungen für betreutes 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 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze

Innerhalb des Baugrundstücks können ausreichend Stellplätze für das Pflege- und Seniorenheim sowie das betreute Wohnen errichtet werden.

Eine Tiefgarage ist gemäß des Planeinschriebs unter den Baukörpern der WA zulässig, um weiteren Parkraum zur Verfügung zu stellen. Offene Stellplätze sind 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.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §14 BauNVO werden in der Zulässigkeit eingeschränkt, um der städtebaulich sensiblen Lage des Gebiets gerecht zu werden (Fernsichtbarkeit).

9.7 Leitungsrechte

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung und zur Sicherung der Entwässerung ist die mit GFL gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers zu belasten.

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

9.8.1 FMN 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.

9.8.2 FMN 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.

9.8.3 FMN 3: Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen

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.

9.8.4 FMN 4: Regenwasser, Versickerung

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

9.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

In einem Schallgutachten wurde ermittelt, welche Schallemissionen auf Grundlage der erteilten Genehmigung auf den benachbarten landwirtschaftlichen Anwesen emittiert werden können, ohne dass schalltechnische Konflikte an der Bestandsbebauung zu erwarten sind. Für die benachbarten Wohngebiete wird hierfür die Schutzwürdigkeit eines Kern-, Dorf- und Mischgebietes angesetzt. Hieraus ergibt sich eine voraussichtliche Schallbelastung des Plangebietes, die mit Lärmpegelbereichen gekennzeichnet wurde. Mangels geeigneter Grundlagen für eine Bewertung der emittierenden landwirtschaftlichen Betriebe wird die Bewertung entsprechend der TA-Lärm durchgeführt.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das Sondergebiet „Pflege- und Seniorenheim“ liegen tags bei 45 dB(A) sowie nachts bei 35 dB(A), entsprechend dem schalltechnischen Gutachten vom 16.05.2018 sind die Immissionsrichtwerte innerhalb des Sondergebiets weiträumig überschritten.

Die Festsetzung eines Sondergebiets „Pflege- und Seniorenheim“ ist vertretbar, wenn durch Maßnahmen an den geplanten Gebäuden schalltechnische Konflikte TA-Lärm-konform gelöst werden. Mögliche architektonische Handlungsansätze zum Schallschutz sind im schalltechnischen Gutachten vom 15.05.2018 in Kapitel 8.2 aufgeführt, hierbei handelt es sich u.a. um eine geeignete Grundrissgestaltung, Festverglasung oder bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel Laubengänge. Außenwohnbereiche sind entsprechend den §§ 5 und 22 BImSchG ebenfalls schutzbedürftig und dürfen unter Berücksichtigung lärmmedizinischer Aspekte keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt sein.

Die Außenbauteile haben ein entsprechend der DIN-4109 ausreichendes Schalldämmmaß aufzuweisen, zu diesem Zweck werden die Lärmpegelbereiche nach DIN-4109 im zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Je nach Lage und Stellung der Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs können sich im nachgelagerten Bereich des Geltungsbereichs Schallschutzwirkungen einstellen.

Hinsichtlich der Lärmsituation und der hiergegen möglichen Schutzmaßnahmen wird auf das „Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Pflege- und Seniorenheim in der Gemeinde Talheim“ vom 15.05.2018, PLANUNG+UMWELT verwiesen.

9.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

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.

9.10.1 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.

9.10.2 Pfg 2: Anpflanzen von Sträuchern und Einzelbäumen

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

9.10.3 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 insbesondere 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 nach Süden begrenzt. Aufgrund der Randlage zur Siedlung und der direkten Verbindung zum Offenland bestehen gute klimatische Bedingungen für die künftigen Bewohner. 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. Mit Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen ist nicht zu rechnen.¹⁴

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. Durch die Nutzung des Pflege- und Seniorenheims können zusätzliche soziale (Tagespflege, Mittagstisch etc.) und kulturelle Dienste (z.B. Seniorentreff) angeboten werden.

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 und entspricht vom Charakter ebenfalls einer Wohnnutzung. Die be-

¹⁴ Accon (2018)

nachbarten Aussiedlerhöfe sind bereits beschränkt durch die umliegenden Wohngebiete. Das Pflege- und Seniorenheim mit betreutem Wohnen führt zu keiner weiteren Beschränkung der betrieblichen Entwicklung der Aussiedler.¹⁵

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

Denkmalgeschützte Sach- und Kulturgüter werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Der Abstand des Plangebiets 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)

Nach der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung wird angestrebt den Flächenverbrauch in Deutschland im Außenbereich auf unter 30 ha pro Tag zu verringern.¹⁶ „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.“¹⁷ Für Talheim (4.975 Einwohner) bedeutet dies eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 18,1 m² am Tag/ 0,66 ha im Jahr/ 13,2 ha in 20 Jahren.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans „Pflege- und Seniorenheim“ nur einer Flächeninanspruchnahme von ca. 0,679 ha entspricht, unterschreitet das Vorhaben das Nachhaltigkeitsziel von 13,2 ha in 20 Jahren deutlich. Sonstige Flächenausweisungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bestehen nicht. Bezogen auf das Gemeindegebiet (1.162 ha) ist die Flächeninanspruchnahme von 0,679 ha als sehr gering zu bewerten.

Die Ausweisung des Baugebietes findet im bisherigen Außenbereich statt. Es wird damit ein Teil einer großen, bislang unzerschnittenen Freifläche in Anspruch genommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Lebensräumen, der Erholungsnutzung oder des Klimas kann durch die Begrenzung der Baufelder und die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen weitgehend vermieden bzw. ausgeglichen werden.

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 für das Gebiet selbst und für die Umgebung durch das Gebiet nicht gegeben (vgl. Kapitel 11.8.3). Potenzielle lärmtechnische Belästigungen können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Einzelne Maßnahmen können dazu führen, dass Bewohnerzimmer keine öffentlichen Fenster besitzen dürfen. Unzumutbare Beeinträchtigungen in Außenwohnbe-

¹⁵ PLANUNG+UMWELT (2018B)

¹⁶ Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016

¹⁷ UVP-Report (in Vorbereitung): „Schwierigkeiten einer nachhaltigen Flächennutzungsplanung – am Beispiel der Stadt Esslingen am Neckar“ Prof. Dr. Michael Koch, 2017 UVP-Gesellschaft e.V.

reichen, die eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche verhindern, können ebenfalls vermieden werden. Der Anlieferverkehr sowie der Ver- und Entsorgungsverkehr für das Vorhaben können über Ordnungsmaßnahmen geregelt außerhalb der kritischen Nacht- und Ruhezeiten erfolgen. Die ermittelte Gesamtverkehrsbelastung mit 430 Kfz/24 h bis 520 Kfz/24 h an einem Normalwerktag liegt deutlich unter dem Planungsrichtwert von < 4.000 Kfz/24 h für Wohnstraßen.¹⁸

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 Wiesenutzung (ehemals Weinanbau) statt. Die Biotopstrukturen haben eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung, durch die Bebauung entstehen Beeinträchtigungen, die einen Ausgleich erforderlich machen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Plangebiet ergeben sich nicht. 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.¹⁹

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

Eine Aktualisierung mit einer Kontrollkartierung am 17.04.2018 ergab keine erheblichen Veränderungen der vorkommenden Tierarten.

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 ehemaligen Wein- und den derzeit vorhandenen Obstanbau geprägt. Es liegt ein tonhaltiger Pelosol-Rigosol Bodentyp vor. Es handelt sich um Böden mit guter Anbaufunktion (Flurbilanz I). Das Gelände weist ein Gefälle von Norden nach Süden auf. Es liegen keine Informationen über altlastenverdächtige Flächen aus der flächendeckenden Erhebung des Landkreises vor. Der Erdaushub für die Neubebauung kann – bei entsprechender Eignung – teilweise für die Geländemodellierung verwendet werden.

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

Im Geltungsbereich befindet sich kein Oberflächengewässer. Die Niederschläge versickern großteils auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aufgrund des hohen Tonanteils ist das Versickerungsvermögen des Bodens jedoch eingeschränkt. Im Falle einer Bebauung sind Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlägen vorzusehen. Das auf den Gebäuden und den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird, soweit diese begrünt oder offenporig ausgeführt sind, teilweise zurückgehalten.

¹⁸ BS Ingenieure (2016)

¹⁹ Pustal (2015)

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

Das Grundwasser ist durch den vorhandenen Pelosol-Rigosol-Boden vor Verunreinigungen geschützt, es findet nur eine geringe Grundwasseranreicherung statt. Durch die Neubebauung wird die Grundwasseranreicherung zusätzlich reduziert.

11.7.7 Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)

Der Geltungsbereich liegt in einem Freilandklimatop mit hoher Kaltluftbildung. 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.

11.7.9 Erhaltungsziele und Schutzzwecke (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b)

Es werden keine Erhaltungszeile und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatschG beeinträchtigt.

11.7.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 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.

Durch die Bebauung kommt es zu einem Verlust der Böden mit guten landwirtschaftlichen Anbaubedingungen, welche in der Flächenbilanz der Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume als Vorrangflur I gekennzeichnet sind (vgl. Kapitel 11.8.3).²⁰ Dieser Eingriff muss kompensiert werden.

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.

11.7.11 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.

²⁰ LeL - Wirtschaftsfunktionenkarte

11.7.12 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.

11.7.13 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.

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

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

11.7.15 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

Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Aussiedlerhöfen, die im Weinanbau tätig sind. Daher ist mit Emissionen aus den Höfen zu rechnen. Um die Bewirtschaftung der Höfe nicht einzuschränken, wurde die Notwendigkeit von Maßnahmen in einer schalltechnischen Untersuchung überprüft.

In dem Lärmgutachten wurde ermittelt, dass sich aufgrund der Bestandssituation auch für die künftige Nutzung eines Pflege- und Seniorenheims eine Begrenzung des flächenbezogenen Schallleistungspegels auf den Aussiedlerhöfen von tags 62 dB(A) und nachts 47 bzw. 49 dB(A) ergibt.

Diese Lärmemissionswerte wurden auch der Prognose der Immissionsbelastungen für das Pflege- und Seniorenheim zugrunde gelegt. Im Ergebnis zeigen sich Überschreitungen der zulässigen Lärmimmissionen an einzelnen Immissionsorten an der Baufeldgrenze von bis zu 15 dB(A), weshalb Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

Durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche I bis III entsprechend DIN-4109-1) können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine uneingeschränkte Bewirtschaftung der Höfe in der näheren Umgebung gewährleistet werden.

Im Rahmen eines Geruchsgutachtens²¹ wurde von einer potenziellen Nutzung des westlich gelegenen Ausiedlerhofes in Form einer Pferdepension mit bis zu 8 Pferden ausgegangen. Es wurde der Gewichtungsfaktor 40% (Milchviehhaltung) für die Pferdehaltung angewendet. Seniorenheime sind laut der GIRL in ihrem Schutzanspruch wie die umliegende Bebauung zu beurteilen, womit ein Immissionsgrenzwert für Wohngebiete für das Pflege- und Seniorenheim maßgebend wäre. In dem Geruchsgutachten wurde ermittelt, dass die Immissionsbeiträge durch den Geruch die erforderlichen Grenzwerte im Plangebiet nicht überschreiten.

Das Flurstück 5225 liegt in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans und wird derzeit als Wiese genutzt. Es ist langfristig bis zum Jahr 2036 durch die Gemeinde Talheim, unter der Maßgabe auf die Weinanbauflächen zu verzichten, gepachtet. Das Flurstück 5226 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Talheim. Auf dem Flurstück wird bei Bedarf ebenfalls auf Weinanbau verzichtet, um Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung des Pflegeheims und des betreuten Wohnens zu vermeiden.

Durch die Bebauung kommt es zu einem Verlust der Böden mit guten landwirtschaftlichen Anbaubedingungen (Flächenbilanz Vorrangflur I).

Nach Prüfung verschiedener Standorte in Abstimmung mit dem Gemeinderat (vgl. Teil B Umweltbericht) stellte sich heraus, dass ein Standort im Innenbereich („Keltergasse/ Sonnenstraße“) zu klein ist für ein betreutes Wohnen, einen geschützten Außenbereich für Demenzzranke und dass die Luftaustauschbedingungen sowie die Durchlüftung ungünstig sind. Weitere mögliche Standorte für das Pflege- und Seniorenheim, die im Innenbereich liegen und die Anforderungen an ein Pflege- und Seniorenheim erfüllen, stehen in der Gemeinde Talheim nicht zur Verfügung. Der Bau eines Pflege- und Seniorenheims mit betreutem Wohnen ist dringend erforderlich, daher müssen die entstehenden Eingriffe kompensiert werden.

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 öffentlichen 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 Auswirkungen auf die Belange der Mobilität durch Erfordernisse der Anlieferung und der Versorgung der Senioren und Pflegebedürftigen. Die Zunahme des Verkehrsaufkommens ist jedoch mit

²¹ Accon (2018)

220 Kfz/24 h als gering zu bewerten und liegt an einem Normalwerktag deutlich unter dem Planungsrichtwert von < 4.000 Kfz/24 h für Wohnstraßen.²² 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 und das Wohngebiet haben keine negativen Auswirkungen auf Flüchtlinge und ihre Unterbringung.

²² BS Ingenieure (2016)

12 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

12.1 Dachgestaltung

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

Zur Entgegenwirkung des Klimawandels sind Anlagen zur Energiegewinnung 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 orts-nah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.²³

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.

²³Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG)1)2) 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 Fachgutachten zur Planung

ACCON (2018): Geruchsimmissionsgutachten zum Bebauungsplan für ein Pflege- und Seniorenheim in Talheim

BS INGENIEURE (2016): Verkehrsuntersuchung Standortvergleich Pflege- und Seniorenheim, Ludwigsburg, 21.03.2016.

PLANUNG+UMWELT (2018A): Bebauungsplan „Pflege- und Seniorenheim“ in Aufstellung im Auftrag der Gemeinde Talheim.

PLANUNG+UMWELT (2018B): Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Bebauungsplan „Pflege- und Seniorenheim“ in der Gemeinde Talheim.

PLANUNG+UMWELT (2018): Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Flein-Talheim für den Bereich „Pflege- und Seniorenheim“ im Auftrag der Gemeinde Talheim

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

PLANUNG+UMWELT (2016): Standortvergleich Pflege- und Seniorenheim Talheim, Stuttgart

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

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

15.3 Sonstige verwendete Literatur und Quellen

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDS FLEIN-TALHEIM (2002)- Flächennutzungsplan

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND FLEIN-TALHEIM (1994)- Landschaftsplan

LANDRATSAMT HEILBRONN (2015)– Kreispflegeplan Handlungskonzept 2020

LANDESANSTALT FÜR ENTWICKLUNG DER LANDWIRTSCHAFT UND DER LÄNDLICHEN RÄUME (LEL) - Wirtschaftsfunktionen-
karte als shape-Datei

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

STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG – ALTERSSTRUKTUR: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Alter/01035410.tab?R=GS125094>, Zugriff: 28.05.2018

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

16 Anlagen

PLANUNG+UMWELT (2018): Bebauungsplan „Pflege- und Seniorenheim“ in Aufstellung im Auftrag der Gemeinde Talheim

PLANUNG+UMWELT (2018a): TEIL B zur Begründung - Umweltbericht „Pflege- und Seniorenheim“

16.1 Anhang zum Umweltbericht

Accon (2018): Geruchsimmissionsgutachten zum Bebauungsplan für ein Pflege- und Seniorenheim in Talheim

BS Ingenieure (2016): Verkehrsuntersuchung Standortvergleich Pflege- und Seniorenheim, Ludwigsburg, 21.03.2016

PLANUNG+UMWELT (2018): Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Bebauungsplan „Pflege- und Seniorenheim“ in der Gemeinde Talheim

PLANUNG+UMWELT (2018): Biotoptypenkartierung zum geplanten Bebauungsplan „Pflege- und Seniorenheim“ in der Gemeinde Talheim

PLANUNG+UMWELT (2018): Grünordnungsplan zum geplanten Bebauungsplan „Pflege- und Seniorenheim“ in der Gemeinde Talheim

pustal - Landschaftsökologie und Planung (2015): Fachgutachten Bebauungsplan Hundsbergstraße/ Tannenackerweg „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“