Gemeinde Talheim

Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Flein-Talheim für den Bereich „Pflege- und Seniorenheim“ in Talheim

Teil A Begründung

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsrechtliche Gegebenheiten und Verfahren 3

1.1 Gesetzliche Grundlagen 3

1.2 Übergeordnete Planungsvorgaben 3

1.3 Verfahren 5

1.3.1 Einleitung / Anlass und Planungserfordernis 5

1.3.2 Verfahrensstand 6

1.4 Rechtsverbindliche Darstellungen 6

1.4.1 Geltungsbereich und Lage des Plangebietes 6

1.4.2 Art der Nutzung 6

2 Begründung 7

2.1 Kurzbeschreibung und Ziele des Vorhabens 7

2.1.1 Wichtigste Ziele des FNPs 7

2.1.2 Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen 7

2.2 Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB 7

2.2.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) 7

2.2.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) 7

2.2.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) 8

2.2.4 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile (§1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) 8

2.2.5 Denkmalschutz (§1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 8

2.2.6 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) 8

2.2.7 Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 8

2.2.8 Sonstige Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 bis 13 BauGB 11

2.3 Eingegangene Stellungahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung / Vorentwurf 12

2.4 Eingegangene Stellungahmen im Rahmen der Beteiligung / Entwurf 13

3 Literatur- und Quellenverzeichnis 14

3.1 Fachgutachten zur Planung 14

3.2 Gesetze und Verordnungen 14

3.3 Sonstige verwendete Literatur und Quellen 15

4 Anlagen 16

4.1 Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Flein-Talheim für den Bereich „Pflege- und Seniorenheim“ 16

4.2 Teil B Umweltbericht zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Flein-Talheim für den Bereich „Pflege- und Seniorenheim“ 16

1 Planungsrechtliche Gegebenheiten und Verfahren

1.1 Gesetzliche Grundlagen

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

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.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

1.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan Heilbronn-Franken
Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 befindet sich das Plangebiet im Außenbereich. Alternative Nutzungen des Standortes sind gemäß der Regionalplanung nicht vorgesehen.

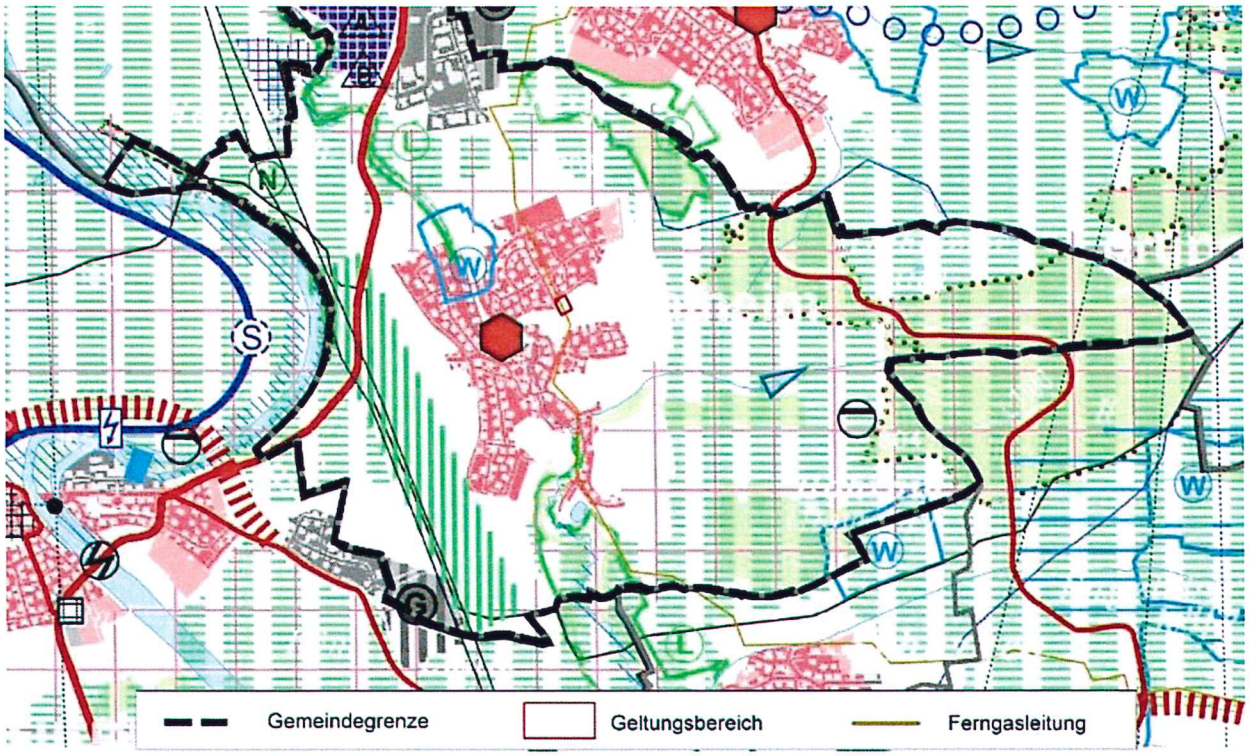


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Regionalplan der Region Heilbronn-Franken; rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006

Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Flein-Talheim

Derzeit sind die Flächen des zu ändernden Bereiches im FNP 2. Fortschreibung 2002 als „Flächen für Landwirtschaft“ und als „Flächen für Weinbau“ dargestellt. Nördlich und westlich angrenzend sind Wohnbauflächen sowie östlich Aussiedler ausgewiesen.

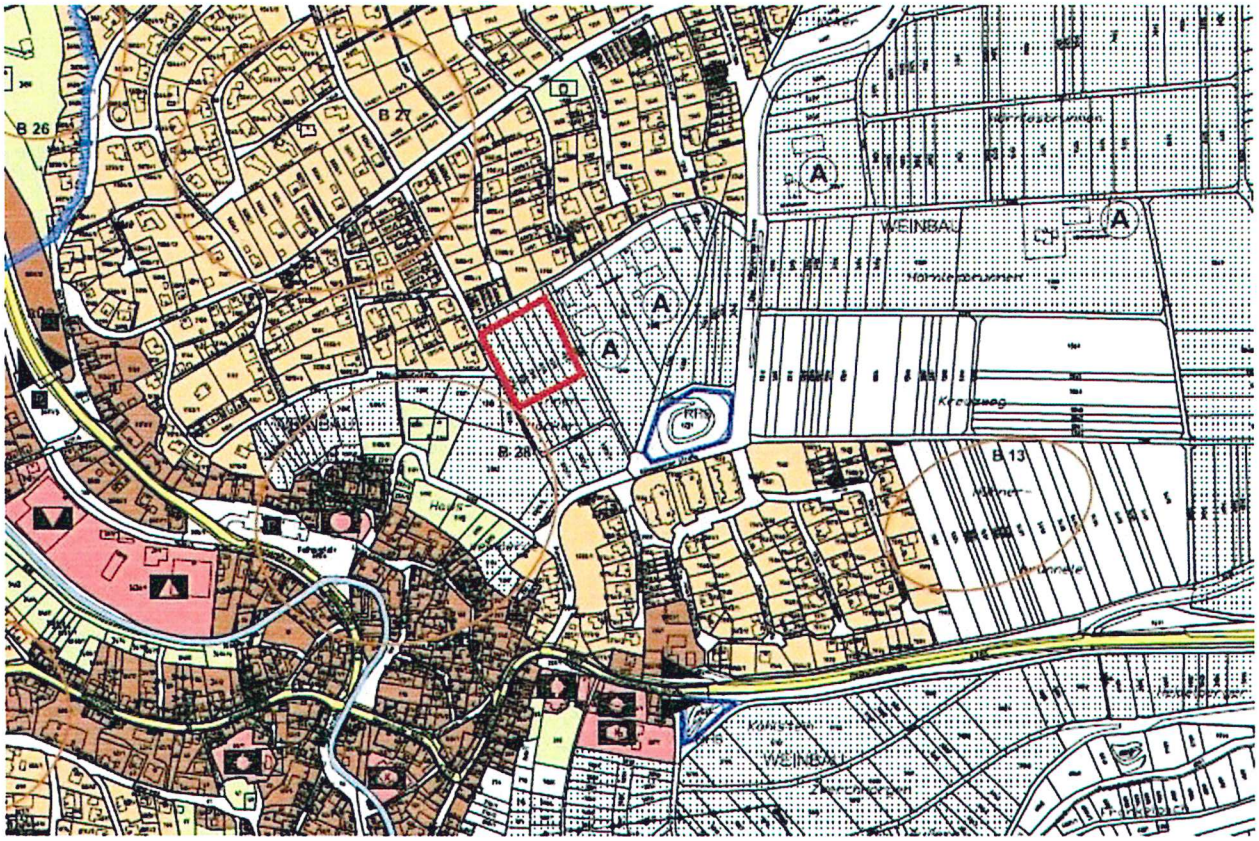


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der des Gemeindeverwaltungsverbands Flein-Talheim; rechtsverbindlich seit dem 27.12.2002

Gemeindeentwicklungskonzept

Das Gemeindeentwicklungskonzept Talheim formuliert für den Bereich des Pflegeheims keine besonderen Ziele. Vorgesehen sind eine Ortsrandgestaltung, die Sicherung des Talfingers und der Erhalt der Frischluftschneise in diesem Bereich.[1]

[1] Gemeinde Talheim (2010)

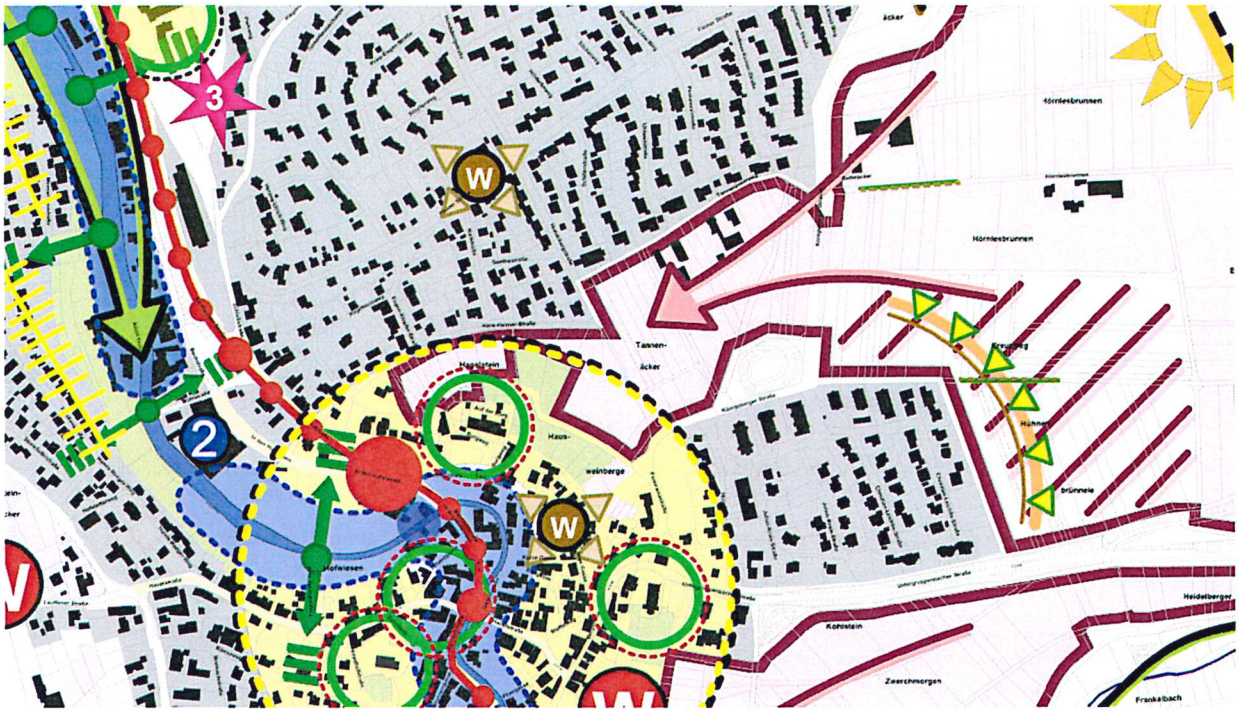


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Gemeindeentwicklungskonzept Talheim; 2010

Landschaftsplan

Der bestehende Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung des Gemeindeverwaltungsverbandes Flein-Talheim von 1994 beschreibt den Standort als Weinbaufläche und landwirtschaftlich genutzte Fläche.

1.3 Verfahren

1.3.1 Einleitung / Anlass und Planungserfordernis

In der Gemeinde Talheim wird Raum für altersgerechtes Wohnen benötigt. Hierzu beabsichtigt die Gemeinde den Bau eines Pflege- und Seniorenheims mit betreutem Wohnen. Durch die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans „Pflege- und Seniorenheim“ und die Aufstellung eines Bebauungsplans möchte die Gemeinde Talheim dem Kreispflegeplan des Landkreises Heilbronn nachkommen und 45 Pflegeplätze schaffen. Das Plangebiet liegt im derzeitigen Außenbereich. Die erforderliche Teiländerung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Auf der Grundlage einer Standortalternativenprüfung beschloss die Gemeinde am 11.07.2016 den Standort „Tannenäckerweg/ Hundsbergstraße“ zu realisieren. Die Standortalternativenprüfung erfolgte über die Bewertung einzelner Belange aus den Bereichen Verkehr, Umwelt und Architektur/ Städtebau. Sie liegt dem Umweltbericht zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans (Teil B) im Anhang bei.

1.3.2 Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss am 28.07.2016
- Ortsübliche Bekanntmachung n. § 2 (1) BauGB am 29.07.2016 in Talheim und am 03.08.2016 in Flein im Mitteilungsblatt
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB vom 15.01.2018 bis 23.02.2018
- Vorläufige Abwägung, Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss am 17.07.2018
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange n. § 3 (2) vom 06.08.2018 bis 14.09.2018

1.4 Rechtsverbindliche Darstellungen

1.4.1 Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der für die Änderung der Flächennutzung vorgesehene Grundstücksbereich (Flst. 5210/1, 5211, 5212, 5214, 5215, 5217) umfasst eine Flächen von ca. 0,679 ha.
Die Änderungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Talheim. Das Plangebiet liegt auf einer überwiegend weinbaulich und landwirtschaftlich genutzten Fläche (Gewann Tannenäcker). Angrenzend befinden sich zwei Aussiedlerhöfe im Osten, Wohngebäude im Norden und Westen sowie Weinbau- und Streuobstflächen südlich des Geltungsbereichs.
Der Geltungsbereich wurde im Zuge der Aufstellung im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange angepasst.

1.4.2 Art der Nutzung

Als geplante Flächennutzung des Bereiches Pflege- und Seniorenheim ist die Darstellung „Sonderbaufläche“ und als geplante Flächennutzung des Bereiches betreutes Wohnen ist die Darstellung „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.
Nach dem Einholen der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Darstellung „Wohnbaufläche“ ergänzt, um die Wohnnutzung in diesem Bereich für Personen, die noch imstande sind sich teilweise selbst zu versorgen, jedoch zeitweilig auf Hilfe angewiesen sind, zu gewährleisten.

2 Begründung

2.1 Kurzbeschreibung und Ziele des Vorhabens

2.1.1 Wichtigste Ziele des FNPs

Die Gemeinde Talheim beabsichtigt auf den dafür vorgesehenen Außenbereichsgrundstücken eine Nutzung als Pflege- und Seniorenheim sowie als betreutes Wohnen planrechtlich zu ermöglichen, um die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum zu decken. Es soll ein sozialer Treffpunkt (Café) entstehen und Planungsrecht für eine Entwicklungsmöglichkeit geschaffen werden.

2.1.2 Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen

Der bestehende Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung des Gemeindeverwaltungsverbandes Flein-Talheim von 1994 beschreibt den Standort als Weinbaufläche und landwirtschaftlich genutzte Fläche (vgl. Kapitel 1.2).
Es gilt das in der Zusammenfassung formulierte oberste Ziel der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Hierzu sollen bestehende natürliche und naturnahe Bereiche vor einer Nutzungsintensivierung oder Umwandlung geschützt und verarmte Bereiche regeneriert bzw. renaturiert werden.

2.2 Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB

Die Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.
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 zum Bebauungsplan dargestellt.

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

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 Bebauung ist weitgehend von Verkehrslärm unberührt, besonders in den Sommermonaten ist jedoch mit Lärm aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Weinanbauflächen zu rechnen. Es können Geruchsimmissionen auftreten.[2]

2.2.2 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.

[2] Accon (2018)

2.2.3 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.

2.2.4 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 benachbarten 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.[3]

2.2.5 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.

2.2.6 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.

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

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. „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.“ 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 das Plangebiet 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 im Bebauungsplan weitgehend vermieden bzw. ausgeglichen werden.

[3] *PLANUNG+UMWELT* (2018B)

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 2.2.8 Land- und Forstwirtschaft). Potenzielle lärmtechnische Belästigungen können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. 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.[4]

Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)
Auf einem Teil der Fläche befinden sich Streuobstwiesen und auf einer Teilfläche findet Wiesennutzung (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.

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.

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.

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.

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 stellen keine Beeinträchtigung für den Kaltluftabfluss dar.

[4] BS Ingenieure (2016)

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.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b)
Es werden keine Erhaltungszeile und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatschG beeinträchtigt.

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.

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 2.2.8 Land- und Forstwirtschaft).[5] Durch die Bebauung gehen Böden mit guter Anbaufunktion verloren. Dieser Eingriff muss kompensiert werden.

Das Verlegen der Freileitung dient der Freimachung des Baugrundstückes. Die Stromversorgung der Aussiedlerhöfe ist weiterhin gewährleistet.

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.

Nutzung erneuerbarer Energien, effizienter Umgang mit Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f)
Die Nutzung regenerativer Energien und effizienter Heizsysteme wird empfohlen.

Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g)
Das Gebiet ist im Landschaftsplan der Gemeinde Talheim als Außenbereichsfläche dargestellt (vgl. Kapitel 1.2) Weinbau- und Landwirtschaftsflächen werden durch die Bebauung in Anspruch genommen und angrenzende Landwirtschafts- und Weinbauflächen beeinträchtigt.

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)
Das Gebiet liegt nicht in einem förmlich festgelegten Gebiet zur Luftreinhaltung.

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.

[5] Wirtschaftsfunktionenkarte, LeL

2.2.8 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).

Telekommunikationswesen
Die bestehende Freileitung wird in den Tannenäckerweg verlegt.

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

Land- und Forstwirtschaft
Die Sonderbaufläche und die Wohnbaufläche grenzen an zwei Aussiedlerhöfe, 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 schalltechnischen Gutachten wurde ermittelt, dass Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich notwendig sind, um die erforderlichen Richtwerte einzuhalten.[6] Ein Gutachten ergab, dass die Immissionsbeiträge durch den Geruch die Grenzwerte im Plangebiet in einem Teilbereich überschreiten könnten.[7] Es sind Maßnahmen i. S. d. BImSchG zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte umzusetzen. Handlungsempfehlungen, wie das Anbringen von nicht öffenbaren Fenstern und der Einbau einer Lüftungsanlage, sind in dem Geruchsgutachten vom 13.09.2018 dargestellt.

Das Flurstück 5225 grenzt an das Plangebiet 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.
Nach Prüfung verschiedener Standorte in Abstimmung mit dem Gemeinderat (vgl. Teil B Umweltbericht Standortalternativenprüfung) stellte sich heraus, dass ein Standort im Innenbereich („Keltergasse/ Sonnenstraße“) zu klein ist für betreutes Wohnen, einen geschützten Außenbereich für Demenzkranke 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 gewählte Standort am Tannenäckerweg bietet im Gegensatz zu einem Standort im Innenbereich optimale Besonnungsverhältnisse und eine geringe vorhandene Verkehrsbelastung sowie einen Ausblick über Talheim. Der Bau eines Pflege- und Seniorenheims mit betreutem Wohnen ist nach dem Kreispflegeplan des Landratsamtes Heilbronn bis zum Jahr 2020 dringend erforderlich, daher müssen die entstehenden Eingriffe durch die Bebauung von hochwertigen Böden mit guten landwirtschaftlichen Anbaubedingungen (Flächenbilanz Vorrangflur I) kompensiert werden.

[6] *PLANUNG+UWMELT (2018B)*

[7] Accon (2015)

Erhaltung, Sicherung von Arbeitsplätzen
Durch die Errichtung eines Pflege- und Seniorenheims mit angegliedertem betreutem Wohnen werden Arbeitsplätze geschaffen.

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).

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 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.[8] Das Pflege- und Seniorenheim soll künftig vom Bürgerbus angefahren werden, der eine Verbindung vom Pflege- und Seniorenheim zum Ortskern und zu anderen Bereichen Talheims ermöglichen könnte.

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

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. Teil B Umweltbericht).

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

Flüchtlinge und ihre Unterbringung
Die geplante Sonderbaufläche und die Wohnbaufläche haben keine negativen Auswirkungen auf Flüchtlinge und ihre Unterbringung.

2.3 Eingegangene Stellungahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung / Vorentwurf

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgte formgerecht vom 15.01.2018 bis zum 23.02.2018. Die TöB und die Öffentlichkeit wurden aufgefordert, sich im Rahmen des Scopings zum nachgelagerten Bebauungsplanverfahren „Pflege- und Seniorenheim“ zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Unterlagen weiterer Prüfungen nach BauGB zu äußern.

Schwerpunkte der Stellungnahmen der Genehmigungsbehörden sind Hinweise auf die landwirtschaftlich hochwertigen Böden der Vorrangflur Stufe I, die durch die Ausweisung der Sonderbaufläche und der Wohnbaufläche in Anspruch genommen werden, mit der Forderung die Belange der Landwirtschaft nach §

[8] BS Ingenieure, 2016

1 Abs. 6 Nr. 8 b zu berücksichtigen. Eine weitere Forderung ist, landwirtschaftlich genutzte Böden nur im notwendigen Umfang zu nutzen und alternative Standorte zu prüfen. Ferner ist zu beachten, dass im Landkreis Heilbronn die dominierende Landwirtschaft (vor allem des Weinbaus) durch Siedlung und Verkehr zurückgedrängt wird und ein Mindestabstand zu angrenzenden Rebflächen einzuhalten ist.
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen ist und gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. Nachverdichtung, Schließung von Baulücken, Umwandlung von Brachflächen) erfolgen soll.
Hinsichtlich der Einbindung des Plangebietes in die Umgebung wurde angeregt, die Gebäudehöhen an die umgebende Bebauung anzupassen und eine Eingrünung vorzunehmen. Im Hinblick auf den Biotopverbund wurde darauf aufmerksam gemacht, dass eine Vernetzung der benachbarten Kernfläche als Bestandteil des landesweiten Biotopverbunds an den Ortsrand zukünftig erforderlich wird und alle öffentlichen Planungsträger die Belange des Biotopverbunds gemäß § 22 Abs. 1 S.2 BNatschG zu berücksichtigen haben.
Hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse wurde von der Öffentlichkeit geäußert, dass das Verkehrsaufkommen durch die Realisierung des Standortes weiter steigt und die Parksituation für die Anwohner verschlechtert wird. Ferner bestehen Bedenken im Hinblick auf den Artenschutz, die Zerstörung des Lebensraums insbesondere von Insekten und Vögeln.

2.4 Eingegangene Stellungahmen im Rahmen der Beteiligung / Entwurf

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgte formgerecht vom 06.08.2018 bis zum 14.09.2018. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Großteil auf die eingereichten Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf vom 18.06.2018 oder zur frühzeitigen Beteiligung zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans verwiesen. Bedenken oder Anregungen wurden in den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht geäußert.

In einer Stellungnahme der Öffentlichkeit wurde dargelegt, dass durch das Vorhaben Eingriffe in eine bestehende Streuobstwiese erfolgen und landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Es wurden Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes geäußert, da durch die Wegnahme der Streuobstwiese der Lebensraum von Tieren beansprucht werden könnte. Des Weiteren wurde angeregt, einen Standort im Innenbereich für das Pflege- und Seniorenheim zu wählen, um eine mögliche Abschottung der Bewohner zu vermeiden.

Der Inhalt der Stellungnahmen wurde zusammengefasst und den Abwägungsvorschlägen tabellarisch gegenübergestellt. Zu allen Anregungen wurden Abwägungsvorschläge erarbeitet.

Talheim, den 15.10.2018

3 Literatur- und Quellenverzeichnis

3.1 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 / Tannenäckerweg „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“

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

3.2 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. 13.05.2017geändert 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.

3.3 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.

GEMEINDE TALHEIM (2010) – Gemeindeentwicklungskonzept 2025

LANDRATSAMT HEILBRONN – Kreispflegeplan Handlungskonzept 2020, beschlossen am 5.10.2015

LANDESANSTALT FÜR ENTWICKLUNG DER LANDWIRTSCHAFT UND DER LÄNDLICHEN RÄUME (LEL) - Wirtschaftsfunktionenkarte 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

4 Anlagen

4.1 Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Flein-Talheim für den Bereich „Pflege- und Seniorenheim“

PLANUNG+UMWELT im Auftrag der Gemeinde Talheim

4.2 Teil B Umweltbericht zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Flein-Talheim für den Bereich „Pflege- und Seniorenheim“

PLANUNG+UMWELT im Auftrag der Gemeinde Talheim

Anlagen zum Teil B 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

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