

STADT BRETEN

5. FERTIGUNG

LANDKREIS KARLSRUHE

---

.....

**Begründung**

**zum Bebauungsplan „Altenwohn- und Pflegeheim Neibsheim, II. Abschnitt“ und den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes, Gemarkung Neibsheim  
in der Fassung vom 27. FEB. 2018**

.....

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Teil A:</b>	<b>Planungsbericht</b>	<b>1</b>
<b>I.</b>	<b>Bebauungsplanung</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>1</b>
1.1	Lage im Raum, Bestand und Größe des Plangebiets	1
1.2	Geltungsbereich	1
<b>2</b>	<b>Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen / Fachplanungen.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Inhalt der Planung.....</b>	<b>5</b>
5.1	Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung	5
5.2	Alternativen	6
5.3	Voraussichtliche Wirkungen	6
5.4	Infrastrukturen	7
5.4.1	Äußere und innere Verkehrserschließung	7
5.4.2	Soziale Infrastruktur	8
5.4.3	Ver- und Entsorgung	8
5.5	Geotechnik	9
5.6	Grünordnung und Landschaftspflege	9
5.7	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	10
5.7.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.7.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	11
5.7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
5.7.4	Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen	12
5.7.5	Zulässigkeit von Nebenanlagen	12
5.7.6	Grünordnerische Festsetzungen	12
<b>6</b>	<b>Flächenspiegel, Planverwirklichung, Kostenschätzung .....</b>	<b>13</b>
6.1	Flächenspiegel	13
6.2	Planverwirklichung	13
6.3	Kostenschätzung	13

<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes</b>	<b>14</b>
<b>1</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>14</b>
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	14
1.2	Einfriedungen	15
1.3	Geländeveränderungen	15
1.4	Werbeanlagen und Automaten	15
1.5	Abfallbehälter	15
<b>Teil B:</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>16</b>
<b>1</b>	<b>Schutzgut Boden .....</b>	<b>16</b>
<b>2</b>	<b>Schutzgut Wasser .....</b>	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>Schutzgut Klima / Luft .....</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Schutzgut Landschaftsbild .....</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Schutzgut Mensch / Erholung .....</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen .....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Wechselwirkungen .....</b>	<b>19</b>

---

## **Teil A: Planungsbericht**

---

### **I. Bebauungsplanung**

#### **1 Plangebiet**

##### **1.1 Lage im Raum, Bestand und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Neibsheim und zwar in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Altenwohn- und Pflegeheim in der Junkerstraße. Das dortige Gewann trägt die Bezeichnung Katzenäcker. Es handelt sich um ein nach Norden leicht ansteigendes Gelände, das derzeit im Osten größtenteils als Ackerfläche genutzt wird. Es ist teilweise ein Baumbestand vorhanden. Es befinden sich im südlichen Bereich, angrenzend an die Junkerstraße, zwei Garagen sowie Stellplätze, die dem bestehenden Altenwohn- und Pflegeheim zugeordnet sind.

Der westliche Bereich des Plangebiets wird als private Parkanlage sowie für Stellplatzflächen genutzt. Die bestehenden Nutzungen sollen beibehalten werden. Innerhalb der privaten Parkanlage bestehen Wegeverbindungen zu den nördlich angrenzenden Wirtschaftswegen. Die Parkanlage ist mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern bepflanzt, teilweise wurden Wasserflächen angelegt. Der südwestliche Bereich des Plangebiets stellt sich als private Stellplatzfläche (ca. 55 Stellplätze) dar und ist voll versiegelt.

Der Name des Bebauungsplans leitet sich aus der Zielsetzung ab. Das bestehende Altenwohn- und Pflegeheim in der Junkerstraße soll aufgrund geänderter Rechtslage der Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs (LHeimBauVO) erweitert werden. Dementsprechend trägt dieser Bebauungsplan den Namen „Altenwohn- und Pflegeheim Neibsheim, II. Abschnitt“. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,29 ha.

##### **1.2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Das Plangebiet besteht aus insgesamt sieben Flurstücken und erstreckt sich über die Flurstücksnummern 348 bis 354. Die beiden östlichen Flurstücke konnten durch den Investor des Altenwohn- und Pflegeheims nicht erworben werden. Für den Erweiterungsbau des Altenwohn- und Pflegeheims sind die Grundstücke nicht notwendig. Die bisherige Nutzung als Ackerland soll unverändert bleiben. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass die Bebauungsplanung ausschließlich der vorgesehenen Erweiterung des Altenwohn- und Pflegeheims dient.

Der südliche Teil des Flurstücks Nr. 348 (derzeit genutzt als Parkplatzfläche und Garten- bzw. Freiflächenbereich) sowie die Auskragung zum bestehenden Gebäude des Altenwohn- und Pflegeheims südlich des Plangebiets liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Junkerstraße“.

Die vorhandenen Nutzungen entsprechen grundsätzlich den dortigen Bebauungsplanfestsetzungen „Parkfläche mit Eingrünung“, „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wohnstraße)“ und „Fläche für Gemeinbedarf“, sind aber vor Ort teilweise abweichend von der Darstellung im Plan ausgeführt worden.

Im neuen Bebauungsplan „Altenwohn- und Pflegeheim Neibsheim, II. Abschnitt“, der in diesen kleinen Teilbereichen den Bebauungsplan „Junkerstraße“ durch Überlappung ersetzen wird, da es zweckmäßig ist, das komplette Flurstück Nr. 348 in den neuen Plan aufzunehmen, sollen die vorhandenen Nutzungen mit ihrer örtlichen Lage festgeschrieben werden. Ebenso soll eine Verbindung zum bestehenden Gebäude ermöglicht werden, um den logistischen Aufwand (z. B. Wege zur Küche und zur Wäscherei) zu reduzieren.

## **2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung**

Im Februar 2017 hat der Eigentümer und Betreiber des Altenwohn- und Pflegeheimes Neibsheim der Stadt Bretten mitgeteilt, dass er beabsichtigt, sein bestehendes Heim umzubauen und parallel dazu auch einen Neubau auf den nördlich gelegenen Grundstücken zu errichten.

Bei dem bestehenden Heim handelt es sich um ein Haus mit 210 Betten in Ein- und Zweibettzimmern. Aufgrund der seit dem 01.09.2009 geltenden Landesheimbauverordnung Baden-Württemberg (LHeimBauVO) kann die Pflegeeinrichtung zukünftig jedoch nicht in der jetzigen Form weiter betrieben werden, sondern muss umgebaut werden, denn die Verordnung sieht u.a. vor, dass für alle Bewohnerinnen und Bewohner zum Ende des Jahres 2019 ein Einzelzimmer zur Verfügung stehen muss und dass weiterhin Wohngruppen zu bilden sind. Bestehenden Heimen wurde in der Verordnung dafür ein Umsetzungszeitraum von 10 Jahren eingeräumt. Es besteht für den Eigentümer nun im Jahr 2017 also ein dringender, sehr eiliger Handlungsbedarf zur Umgestaltung der Pflegeeinrichtung, denn er möchte die Anzahl der bestehenden Pflegeplätze nicht reduzieren, sondern nach Absprache mit der Heimaufsichtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) zukünftig in zwei Gebäuden anbieten.

Die Pflegestätte soll zukünftig insgesamt, ebenso wie heute, etwa 210 Betten umfassen, jedoch durchgehend neu in Einzelzimmern, die wiederum Wohngruppen mit gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsbereichen bilden sollen. Das bestehende Gebäude soll zukünftig 120 Betten in acht Pflegegruppen haben. In dem geplanten Neubau sind 90 Betten zugeordnet in sechs Pflegegruppen vorgesehen. Dieser ist als 3-geschossiges rechteckiges Gebäude mit einer Länge von ca. 55 m und einer Breite von ca. 33 m angedacht.

Der Neubau ist nördlich des bestehenden Pflegeheimes und nördlich der bestehenden Erschließungsstraße (oberer Abschnitt der Junkerstraße, Flurstück Nr. 357) geplant; das Gebäude ist so ausgerichtet, dass zur Junkerstraße hin ein Entree mit einer kleinen Grünfläche entsteht. Der Bereich nördlich der Junkerstraße liegt allerdings bislang im Außenbereich. Damit das geplante Bauvorhaben umgesetzt werden kann, ist daher das Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes zu schaffen.

Die Stadt Bretten unterstützt die Absicht, das Pflegeheim auf die Zukunft auszurichten ausdrücklich im Rahmen ihrer Möglichkeiten, da es sich um eine gut eingeführte Pflegeeinrichtung in Bretten handelt, die insbesondere auch den drei nördlichen Stadtteilen Neibsheim, Büchig und Bauerbach dient, in denen ansonsten kein anderes Angebot zur Pflege und Betreuung alter Menschen besteht.

Die städtebauliche Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben. Aufgrund der bereits im Flächennutzungsplan geäußerten Absicht, die Fläche zur Erweiterung des Altenwohn- und Pflegeheims zu nutzen sowie durch den unmittelbaren räumlichen Zusammenhang der bestehenden und der geplanten Einrichtung drängt sich eine städtebauliche Erforderlichkeit auf. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erreicht werden.

### **3 Verfahren**

Über die Städtebaurechtsnovelle 2017, Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017, die seit 13.05.2017 in Kraft ist, wurde den Kommunen über den neuen § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ die Möglichkeit eingeräumt, Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, aufzustellen. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.

Diese Neuregelung ist befristet bis 31.12.2019; der Satzungsbeschluss muss bis 31.12.2021 erfolgt sein. Das Verfahren zur Aufstellung dieser Bebauungspläne richtet sich nach § 13b i.V.m. §§ 13a und 13 BauGB (beschleunigtes Verfahren mit den damit einhergehenden Verfahrenserleichterungen). Die Verfahrensschritte sind dieselben, die auch bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (mindestens) durchzuführen sind. Die Instrumente der Verfahrensbeschleunigung stellen sich wie folgt dar:

- Vereinfachung bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – keine förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich, jedoch Gelegenheit zur Information und Äußerung innerhalb einer bestimmten Frist,
- Freistellung von der Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung (§ 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB),
- Keine Geltung des Entwicklungsgebotes – Pflicht zur Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung (§ 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
- Freistellung von der Ausgleichspflicht nach der bauplanungsrechtlichen bzw. städtebaulichen Eingriffsregelung (§ 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB),
- Unberührt von diesen Erleichterungen bleibt jedoch die Verpflichtung, die Umweltbelange in die Abwägung einzustellen.

Für die Berechnung der zulässigen Grundfläche sind die §§ 19 Abs. 1 und 2 BauNVO und 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 Alternative 2 BauNVO anzuwenden. Zulässige Grundfläche ist somit die Grundfläche, die nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit „baulichen Anlagen“ i.S.d. § 29 BauGB überbaut werden darf. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO zählen nur bauliche Hauptanlagen; Erschließungsanlagen, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche müssen nicht berücksichtigt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von insgesamt 1,29 ha auf, wobei ein Großteil als private Grünfläche festgesetzt ist. Die als reine Wohngebiete festgesetzten Flächen weisen eine Größe von 5.325 m<sup>2</sup> auf. In Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 wird die maximal zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten. Auch wenn es sich nicht um eine klassische Wohnnutzung handelt, sondern um eine Erweiterung des bestehenden Altenwohn- und Pflegeheims, regelt die Baunutzungsverordnung, dass zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. §§ 13a und 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg sind erfüllt. Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB samt Umweltbericht und das Monitoring entfallen somit.

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften wurde vom Gemeinderat am 14.03.2017 beschlossen.

#### **4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen**

Im rechtsgültigen Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Plangebiet als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung dargestellt. Regionalplanerische Restriktionen stehen der Gebietsentwicklung somit nicht entgegen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2005 (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim ist das Plangebiet teils als vorhandene, teils als geplante Wohnbaufläche mit einem Flächenumfang von 0,425 ha und teils als Ackerland dargestellt. Im Erläuterungsbericht zum FNP wurde bereits empfohlen, die geplante Wohnbaufläche „für einen in Zukunft möglichen weiteren Bedarf für das Alten- und Pflegeheim vorzuhalten. Damit kann der Bereich zwischen Heidelheimer- und Junkerstraße langfristig den Bereichen Kindergarten, Grundschule sowie der Pflege und Betreuung von alten Menschen gewidmet bleiben“.

Die neue Bebauung wird nicht oder nur unwesentlich (wenige Meter) über die im FNP dargestellte Wohnbaufläche hinausgehen. Sich im Osten und Norden an das neue Gebäude anschließende Flächen sollen als Garten- und Erholungsflächen für die Bewohner, als Grünflächen zur Randeingrünung des neuen Ortsrandes sowie als Fläche für den freiwilligen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dienen. Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet in die genannten Grünbereiche sowie die nicht metergenaue Festlegung der Bebauungstiefe



unterliegen der zulässigen Interpretation des FNP, der durch nicht „parzellenscharfe“ Angaben diesen Handlungsspielraum eröffnet. Das Plangebiet ist somit aus dem rechtsgültigen FNP entwickelt.

Schutzgebietsverordnungen bestehen, bis auf ein westlich des Plangebiets befindliches nach § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG i.V.m. § 33 Abs. 3 NatSchG Baden-Württemberg geschütztes Biotop, im Plangebiet selbst nicht. Es ist kein Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen vorgesehen.

## **5 Inhalt der Planung**

### **5.1 Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung**

Entsprechend der Darstellung und den Ausführungen im FNP soll durch den Bebauungsplan ein reines Wohngebiet festgesetzt werden, das allein den Neubau eines zweiten Gebäudes des Altenwohn- und Pflegeheimes ermöglichen soll. Weitere Gebäude oder Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Bebauung wird nicht oder nur unwesentlich (wenige Meter) über die im FNP dargestellte Wohnbaufläche hinausgehen. Sich im Osten und Norden an das neue Gebäude anschließende Flächen sollen als Garten- und Erholungsflächen für die Bewohner, als Grünflächen zur Randeingrünung des neuen Ortsrandes sowie als Fläche für den erforderlichen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dienen. Die im Südwesten vorhandene Parkanlage bleibt ebenso erhalten wie die dort bestehenden Parkplätze. Neue Parkplätze sollen an der Junkerstraße vor dem neuen Gebäude dazukommen.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um den geplanten Erweiterungsbau des Altenwohn- und Pflegeheims zu ermöglichen, der aufgrund der seit dem 01.09.2009 geltenden Landesheimbauverordnung Baden-Württemberg (LHeimBauVO) zeitnah umgesetzt werden soll. Die Zahl der vorhandenen Pflegeplätze soll beibehalten werden. Das bestehende Gebäude südlich der Junkerstraße soll zukünftig 120 Betten in acht Pflegegruppen haben. In dem geplanten Neubau sind 90 Betten in sechs Pflegegruppen vorgesehen. Dieser ist als 3-geschossiges rechteckiges Gebäude mit einer Länge von ca. 55 m und einer Breite von ca. 33 m angedacht. Es handelt sich um ein funktionales Gebäude, welches das bisherige Altenwohn- und Pflegeheim vervollständigen soll. Es soll eine Verbindungsbrücke zwischen den beiden Gebäuden hergestellt werden, um den logistischen Aufwand (Bettentransport, Küche, Wäsche) zu reduzieren und eine komfortable Verbindung der beiden Gebäude zu ermöglichen. Das geplante Gebäude soll modernen Ansprüchen an diese Nutzung genügen und kann an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen werden. Es soll mit einem begrünten Flachdach zur Ausführung gelangen.

Von den sieben Grundstücken im Plangebiet (mit Ausnahme der Auskragung im Süden) befinden sich alle bereits im Eigentum des Pflegeheimbetreibers. Über einen Ankauf der anderen zwei Grundstücke, die östlich des Plangebiets liegen, wurde verhandelt, jedoch keine Einigung erzielt. Diese sind für den Erweiterungsbau des Altenwohn- und Pflegeheims allerdings auch nicht notwendig.



## 5.2 Alternativen

Als Alternative zum vorliegenden Konzept der Bebauungsplanung „Altenwohn- und Pflegeheim Neibsheim, II. Abschnitt“ bestünde die Möglichkeit, Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 35 BauGB zu beurteilen. Ein Erweiterungsbau des Pflegeheims würde demnach im Außenbereich nicht zugelassen werden können. Es besteht in Anbetracht der veränderten Rahmenbedingungen aus der Landesheimbauverordnung dringender Handlungsbedarf, um den Bestand des Pflegeheims nicht zu gefährden. Eine Reduzierung der aktuell vorhandenen Plätze würde möglicherweise zur Unrentabilität des Betriebs führen. Die Stadt Bretten unterstützt die Absicht, das Pflegeheim auf die Zukunft auszurichten ausdrücklich im Rahmen ihrer Möglichkeiten, da es sich um eine gut eingeführte Pflegeeinrichtung in Bretten handelt, die insbesondere auch den drei nördlichen Stadtteilen dient, in denen ansonsten kein anderes Angebot zur Pflege und Betreuung alter Menschen besteht. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Einrichtung, sodass die bereits vorhandenen Betriebsräume (z. B. Wäscherei und Küche) mitgenutzt werden können, und entspricht den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan schafft auf den nördlich zur Junkerstraße gelegenen Flächen notwendiges Baurecht für den geplanten Erweiterungsbau und ermöglicht eine Verbindung des bestehenden und des geplanten Altenwohn- und Pflegeheims. Eine Alternative zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans besteht nicht.

## 5.3 Voraussichtliche Wirkungen

Durch den Bebauungsplan werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Störungen der Wohnruhe in den angrenzenden Wohngebieten (an der Heildelheimer Straße und entlang der Junkerstraße) sowie für das bestehende Altenwohn- und Pflegeheim erwartet. Die vorhandene Erschließung ist ausreichend, um das Verkehrsaufkommen, welches sich durch den Neubau nicht verändern wird, zu bewältigen.

Der Erweiterungsbau wird die städtebauliche Charakteristik im Quartier etwas verändern. Flachdächer sind in der näheren Umgebung noch nicht vorhanden, entsprechen jedoch dem funktionalen Anspruch und können durch ihre Begrünung zur Wasserrückhaltung und zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas beitragen.

Durch umfangreiche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die über das gesetzlich notwendige Maß hinausgehen, sowie durch die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird der Eingriff in das Gebiet abgeschwächt und die Voraussetzungen für eine Ortseingrünung im Norden von Neibsheim geschaffen.

Voraussichtliche Auswirkungen des Plangebiets auf den derzeitigen und späteren Umweltzustand werden im Umweltbericht dargestellt.

## 5.4 Infrastrukturen

### 5.4.1 Äußere und innere Verkehrserschließung

#### *Öffentlicher Personennahverkehr*

Die Anbindung des neuen Baugebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Buslinie 141 (Bretten – Büchig – Neibsheim – Gondelsheim) gewährleistet, die in Bretten und Gondelsheim mit der Stadtbahn verknüpft ist. Am Bahnhof Bretten erfolgt die weitere Anbindung an die übrigen Buslinien des Karlsruher Verkehrsverbundes.

In Neibsheim befindet sich die dem Gebiet am nächsten liegende Bushaltestelle in einem mittleren Abstand von ca. 450 m in der Talbachstraße nah der Kirche im alten Ortskern.

#### *Individualverkehr*

Das Gebiet wird über die Junkerstraße an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Diese führt in südliche Richtung zum alten Ortskern auf die Talbachstraße bzw. zur K 3506, welche Neibsheim mit der Gemeinde Gondelsheim und dem Ortsteil Büchig verbindet. Die Kreisstraße stellt auch eine Verbindung zum überörtlichen Straßennetz der Bundesstraßen 35 und 293 her.

Die Junkerstraße als alleinige verkehrliche Erschließung ist ausreichend, um das vorhandene Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist während des laufenden Betriebs nicht zu rechnen, da mit dem Erweiterungsbau keine Erhöhung der Pflegeplätze einhergeht.

Umbauarbeiten oder Umwidmungen der im Plangebiet befindlichen Straßen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen.

#### *Fußgänger- und Radverkehr*

Es besteht für Radfahrer kein separates Radwegenetz. Die Anbindung an das örtliche Fußwege- und Radroutennetz erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz. Die Straßenräume und Querverbindungen sind für eine gemischte Nutzung aller Verkehrsarten geeignet.

Die Anbindung des Gebietes an das örtliche Fußwegenetz erfolgt im Süden durch einen Gehweg an der Junkerstraße, über den auch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen Kindergarten, Grundschule und Alten- und Pflegeheim fußläufig erreicht werden können. Der Zugang zur freien Landschaft ist durch den Feldweg im Westen gegeben. Der alte Ortskern wird ebenfalls über die Junkerstraße in südliche Richtung erreicht.

#### *Ruhender Verkehr*

Im Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich eine Fläche für ca. 55 Stellplätze, die ausreichend dimensioniert ist, um den Stellplatzbedarf für das Alten-

wohn- und Pflegeheim zu decken. Daneben ist vorgesehen, vor dem geplanten Erweiterungsbauprojekt zusätzliche Stellplätze zu schaffen.

Die Notwendigkeit, öffentliche Flächen für Stellplätze im Plangebiet auszuweisen, ist nicht gegeben.

#### **5.4.2 Soziale Infrastruktur**

Das Vorhandensein von sozialen Infrastrukturen in unmittelbarer Umgebung ist im Zusammenhang mit dem geplanten Erweiterungsbauprojekt des Altenwohn- und Pflegeheims von untergeordneter Bedeutung.

Vor Ort besteht ein akzeptables infrastrukturelles Grundangebot, das schwerpunktmäßig im alten Ortskern liegt und zum Bebauungsplangebiet einen mittleren Abstand von ca. 600 m aufweist. Neben Einkaufsmöglichkeiten bestehen eine Postagentur, die Ortsverwaltung, ein gastronomisches Angebot sowie Filialen von zwei Banken.

In direkter Nachbarschaft befinden sich die Grundschule Neibsheim und ein katholischer Kindergarten. Die Haupt- und Werkrealschüler besuchen die Kraichgauschule in Gondelsheim (Gemeinschaftsschule) und die sonstigen weiterführenden Schulen befinden sich in der Kernstadt Bretten. Der Kindergarten hat eine Kapazität von rund 55 Plätzen.

Durch die Ausweisung des geplanten Wohngebiets „Näherer Kirchberg, II. Abschnitt“ ist mit einem Zuzug von jungen Familien zu rechnen. In diesem Zusammenhang soll auch ein weiterer Kinderspielplatz errichtet werden. Bereits heute bildet die private Parkanlage, die in ihrem Bestand festgeschrieben wird, die Möglichkeit der Naherholung und der Begegnung.

#### **5.4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets mit Gas, Strom, Wasser, Abwasser sowie die Telekommunikation sind über die vorhandenen Leitungs- und Kanalsysteme gesichert. In der Junkerstraße selbst sind bis auf Strom keine Leitungen vorhanden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, entweder über die vorhandenen Leitungen des bestehenden Gebäudekomplexes die Versorgung sicherzustellen, oder neue Leitungen zu errichten.

Das Dachflächenwasser der durchweg begrünten Dächer kann in den nordwestlich angrenzenden Entwässerungsgraben eingeleitet werden. Dieser Entwässerungsgraben führt das Wasser dem unteren Talbach zu. Hierzu kann eine entsprechende Rohrleitung oberflächennah und ohne Absturzbauwerke über vorhandene Feldwege verlegt werden. Alternativ kann das Dachflächenwasser in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Heidelheimer Straße eingeleitet werden. Dort sind Kanäle im Trennsystem verlegt.

Die Bebauungsplanung hat keine Auswirkungen auf das Abholen von Abfallsammelbehältern oder hinsichtlich der Sperrmüllabholung.

## 5.5 Geotechnik

Der Kraichgau bildet eine Senke zwischen den Sandsteinmassiven des Odenwalds und denen des Schwarzwalds. Im Westen ist die Randverwerfung des Rheingraben-Grenze, im Osten die Erhebung des Strom- und Heuchelberggebietes.

Geprägt wird die Landschaft von den überwiegend lößbedeckten Höhenrücken der Muschelkalk-Schichten. Lediglich in wenigen Bereichen des Brettener Gemarkungsgebiets sind noch Reste der ehemals geschlossenen Keuperschicht vorhanden. Die Täler des Kraichgaus sind oft tief bis in den oberen Muschelkalk eingeschnitten sowie mit Löß oder Lehm angefüllt, der von den Höhenlagen angeschwemmt wurde. Innerhalb des Untersuchungsgebietes stehen Lößschichten an, die aufgrund der ackerbaulichen Nutzung zum Teil stark erodiert sind. Die Zusammensetzung der Böden also die Beschaffenheit des Untergrunds setzt sich zusammen aus oberflächennahem tonig/tonig-schluffigem Verwitterungsboden. Im Zuge der bereits durchgeführten Bauvorhaben und Grundstücksgestaltungen sind die natürlichen Bodenvorkommen verloren gegangen bzw. auch im Laufe der Zeit ausgetauscht worden.

## 5.6 Grünordnung und Landschaftspflege

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden grünordnerische Festsetzungen erlassen. Diese sind auf dem Baugrundstück sowie in den als private Grünflächen festgesetzten Bereichen umzusetzen. Sie dienen der Durchgrünung des Gebietes sowie zur Minimierung des Eingriffs in Grund und Boden.

Im Plangebiet dürfen bei der Bebauung von Grundstücken nur standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen gepflanzt werden. Nicht standortgerechte Zierpflanzen und sonstige Pflanzen können in geringem Umfang (bis 20% der Pflanzflächen) eingestreut werden.

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen, z. B. aus Tannen und Thuja, oder aus Kirschlorbeer sind bei der Gestaltung der Freiflächen entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Es sind stattdessen heimische frei wachsende Sträucher und Gehölze zu verwenden.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine private Grünfläche (M1) zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Sie ist als Streuobstwiese gemäß den Festsetzungen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Fläche dient dadurch sowohl als Ortsrandeingrünung als auch als freiwilliger Ausgleich für den Eingriff in den bislang unbebauten Außenbereich.

Die vorhandene private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage soll in ihrer bisherigen Form erhalten bleiben. Vorhandene Bäume sind grundsätzlich zu erhalten. Dies gilt auch für das als WR festgesetzte Flurstück Nr. 349. Falls im Rahmen der Bauarbeiten für das neue Altenwohn- und Pflegeheim eine Fällung von einzelnen Bäumen nicht vermieden kann, sind diese durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Daneben wurden Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die u.a. aus dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten des Büros Scheckeler, Rauenberg, resultieren. So müssen Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Vorgeschlagen wird außerdem, dass die Baumreihen, die außerhalb des Plangebiets im Nordosten liegen, sowie an der Westgrenze im Plangebiet als potenzielle Fledermausleitlinien erhalten bleiben. Der Baumbestand auf dem Flurstück Nr. 348 (Parkanlage) ist daher zu erhalten. Der Bebauungsplan kann jedoch keine Festsetzungen auf Flächen treffen, die außerhalb des Plangebiets liegen. Die Baumreihen, die außerhalb des Plangebiets im Nordosten liegen, werden durch die Planung jedoch nicht tangiert oder verändert. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass unter Anwendung geeigneter Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

## **5.7 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **5.7.1 Art der baulichen Nutzung**

In den reinen Wohngebieten WR1 und WR3 sind Wohngebäude, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig. Die Flächen dienen damit einzig dem geplanten Erweiterungsbau des Altenwohn- und Pflegeheims. Alternative Nutzungen sind ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung als reines Wohngebiet wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass keine alternativen Nutzungen ermöglicht werden, die etwa in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig wären. Ein allgemeines Wohngebiet jedoch so zu gliedern, dass einzig die geplante Nutzung für Wohngebäude mit der Zweckbestimmung Betreuung und Pflege der Bewohner ermöglicht wird und gleichzeitig die weiteren Nutzungen gemäß § 4 BauNVO ausschließt, ist unzulässig. Daher kommt als Art der baulichen Nutzung nur ein reines Wohngebiet in Frage, da hier die Gliederungsmöglichkeit dergestalt gegeben ist, dass die Beschränkung der Nutzung auf Wohngebäude, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, möglich ist.

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den in den §§ 2, 4-7 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Damit ist die beabsichtigte Nutzung der Flächen als Altenwohn- und Pflegeheim im reinen Wohngebiet zulässig.

Nutzungen, die im Zusammenhang mit einer Pflegeeinrichtung im Widerspruch stehen bzw. Konflikte auslösen können, sind unzulässig. Die Festsetzungen stehen auch in unmittelbarem Kontext zu den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Junkerstraße“.

Der Bereich WR2 ist für die Herstellung von Stellplätzen und Nebenanlagen vorgesehen bzw. schreibt den bisherigen Zustand als Stellplatzfläche fest. Der Bereich WR3 dient zur Herstellung eines Verbindungsgangs auf der Ebene des I. Vollgeschosses vom bestehenden zum geplanten Gebäude.

### 5.7.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschossflächenzahl, durch die Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die Gebäudehöhe festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt die Versiegelung der Böden. Sie orientiert sich an den Obergrenzen für reine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Die GRZ von 0,4 ermöglicht Spielräume bei der funktionalen Bebauung, gibt gleichzeitig jedoch einen Rahmen vor, um zu verhindern, dass eine übermäßige Versiegelung geschaffen wird. Die Geschossflächenzahl (GFZ) orientiert sich ebenfalls an den gesetzlich vorgegebenen Obergrenzen und ermöglicht dadurch eine dreigeschossige Bebauung. Auf der Fläche WR1 soll demnach ein Gebäude mit drei Vollgeschossen errichtet werden können. Das bisherige Altenwohn- und Pflegeheim weist zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss auf. Aufgrund der Festsetzung der Gebäudehöhe mit 11,50 m wird jedoch sichergestellt, dass sich der geplante Erweiterungsbau in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt und nicht wesentlich über den bisherigen Dimensionen liegt. Auf der Fläche WR1 sind zwar höhere Wandhöhen möglich, jedoch liegt die Firsthöhe unter den bisherigen Gebäuden an der Junkerstraße.

Im Bereich WR3 ist ein Verbindungsgang zwischen den Gebäuden festgesetzt (Nebenzeichnung). Die lichte Höhe gemessen zwischen Oberkante Straße und Unterkante der baulichen Anlage, wurde so gewählt, dass keine Beeinträchtigung für die vorhandene Straße zu erwarten ist und die beiden Gebäude auf Ebene des I. Vollgeschosses miteinander verbunden werden können. Gestalterisch ergibt sich durch die Erstellung des Verbindungsgangs ein abgetrennter Bereich, der allein der Erschließung des Altenwohn- und Pflegeheims dient.

### 5.7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Bei der abweichenden Bauweise ist im Rahmen der offenen Bauweise (seitliche Grenzabstände gem. Landesbauordnung Baden-Württemberg) eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig. Dadurch ist es möglich, den vorhandenen Riegel südlich der Junkerstraße auch nördlich zu errichten. Die Gebäudelänge des bestehenden Gebäudekomplexes beträgt über 100 m, ist jedoch durch diverse An- und Verbindungsbauten so gegliedert, dass die Länge vor Ort nicht übermäßig wahrnehmbar ist. Um einen funktionalen Baukörper zu errichten, der für den Betrieb eines Pflegeheims alle Voraussetzungen mitbringt, wird daher die abweichende Bauweise als offene Bauweise mit Grenzabständen, jedoch ohne Gebäudelängenbegrenzung festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so festgesetzt, dass ausreichend Spielräume bei der Positionierung eines Erweiterungsbaus vorhanden sind, jedoch auch komfortable Abstände zu den privaten Grünflächen gegeben sind. Entlang der Junkerstraße ist ein Abstand von 5 m einzuhalten, sodass es möglich ist, Stellplätze, Garagen und Carports vor der baulichen Hauptanlage zu errichten. Der Bauherr plant im südwestlichen Bereich den Bau von zwei Garagen als Ersatz für heute auf den Flurstücken Nrn. 352 und 353 vorhandenen Garagen, die durch den Neubau



des Pflegeheims entfallen werden. Im Bereich WR2 sind keine überbaubaren Flächen festgesetzt. Die Fläche ist für die Anlage bzw. für den Erhalt von Stellplätzen und Nebenanlagen vorgesehen, die nach § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten zulässig sind und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können. Aufgrund der Erstellung des Verbindungsgangs im Bereich WR3 kann dort an die bestehenden bzw. geplanten Gebäude angebaut werden.

Das Überschreiten des festgesetzten Baufensters mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 5 Abs. 6 Landesbauordnung Baden-Württemberg ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, sodass beispielsweise Dachvorsprünge und Fenstervorbauten errichtet werden können. Die Raumkante, die durch die Fassaden vorgegeben wird, bleibt erhalten und es eröffnen sich gestalterische Spielräume für das geplante Altenwohn- und Pflegeheim. Vorbauten dürfen eine Tiefe von 1,5 m und eine Breite von 5 m nicht überschreiten.

#### **5.7.4 Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen**

Stellplatzüberdachungen (Carports und Garagen) sind sowohl im WR1 als auch im WR2 zulässig.

Um der Bodenversiegelung entgegen zu wirken, ist festgesetzt, dass Stellplätze aus wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden müssen.

#### **5.7.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Eine Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist grundsätzlich zulässig und schafft Spielräume bei der Standortwahl. Um eine ansprechende Hausvorzone zu erhalten und Nebenanlagen den baulichen Hauptanlagen in der Wahrnehmbarkeit unterzuordnen, müssen bestimmte Nebenanlagen im Bereich WR1 und WR2 einen Abstand von 2,50 m zur Straße aufweisen.

Um eine Überdimensionierung zu vermeiden, werden Nebenanlagen in ihrer Höhe begrenzt.

#### **5.7.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Die Vorgaben zu grünordnerischen Festsetzungen sind auf das Wesentliche beschränkt, um im Sinne eines schlanken Festsetzungskatalogs die Spielräume gerade in Anbetracht der Schaffung bzw. beim Erhalt von Pflegeeinrichtungen nicht zu sehr einzuschränken.

Um der heimischen Tierwelt Lebens- und Nahrungsraum zu bieten, dürfen nur einheimische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste der Stadt Bretten gepflanzt werden. Nicht standortgerechte Zierpflanzen sowie sonstige Pflanzen dürfen lediglich vereinzelt als Ergänzung gepflanzt werden. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage soll in ihrer bestehenden Form erhalten bleiben. Ein Gebäude ohne Aufenthaltsraum ist in begrenztem Maße zulässig und entspricht dem Bestand. Die Fläche stellt einen wichtigen Baustein der Naherholung für die Bewohner des Altenwohn- und Pflegeheims dar.



Die private Grünfläche M1 ist als Ausgleichsfläche zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Sie ist als Streuobstwiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Eine offene Bodenfläche mit einer Größe von 1m<sup>2</sup> soll erdnistenden Bienenarten dienen. Innerhalb dieser Fläche sind jegliche bauliche Maßnahmen und gärtnerische Aktivitäten sowie Freizeitaktivitäten zu unterlassen, die dem Schutzzweck dieser Ausgleichsfläche widersprechen.

Stellplatzflächen sowie befestigte Flächen innerhalb des Plangebiets sind aus wasserdurchlässigem Aufbau/Belag herzustellen, um den Wasserhaushalt im Plangebiet zu verbessern. Der Oberflächenabfluss und somit die Gewässerbelastung wird dadurch reduziert.

Bei der Festsetzung der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen wurde als Grundlage der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büros Scheckeler, Rauenberg, herangezogen. Ausführlichere Informationen dazu sind im Teil B – Beschreibung der Umweltbelange unter Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie im Fachbeitrag selbst zu finden.

## 6 Flächenspiegel, Planverwirklichung, Kostenschätzung

### 6.1 Flächenspiegel

Bezeichnung	Flächenanteil in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Gesamtfläche Plangebiet (Bruttobauland)	12.869	100
Wohnbaufläche (WR1+WR2=Nettobauland)	5.325	41,38
Private Grünfläche: Parkanlage	5.304	41,21
Private Grünfläche: M1	2.082	16,18
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	46	0,36
Fläche für Gemeinbedarf	112	0,87
<b>Summe</b>	<b>12.869</b>	<b>100</b>

### 6.2 Planverwirklichung

Zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bedarf es keiner Grundstücksumlegung nach § 45 BauGB. Der Investor hat die notwendigen Schlüsselgrundstücke bereits erworben.

### 6.3 Kostenschätzung

Es entstehen keine Kosten, die aus Erschließungsmaßnahmen herrühren. Kosten entstehen verwaltungsintern lediglich durch:

- Erstellung des B-Plans „Altenwohn- und Pflegeheim Neibsheim, II. Abschnitt“.
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan.

## **II. Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes**

### **1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften für das künftige Bauvorhaben in Gebiet erlassen. Diese sollen im Hinblick auf die topografische Situation und der Lage im bisherigen Außenbereich vor allem die Gestaltung des Gebäudes, die Dachform und deren Dachneigung sowie zu Einfriedungen, die zusammen das Erscheinungsbild des Baugebietes in der Landschaft prägen, bestimmen.

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist das in Einklang bringen zeitgemäßer, individueller Bauabsichten mit einem gewissen städtebaulichen Erscheinungsbild. Da in dieser Planung die Funktion der Nutzung im Vordergrund steht, wurde auf übermäßig strenge gestalterische Vorgaben verzichtet. Die örtlichen Bauvorschriften sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbindlich. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden im Folgenden im Einzelnen begründet.

#### **1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Bei der äußeren Gestaltung werden Vorschriften zur Dachform, zur Dachneigung und zu Staffelgeschossen erlassen.

Die Vorschrift, dass bauliche Hauptanlagen als begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° auszuführen sind, trägt dem Umstand Rechnung, dass mit dem Erweiterungsbau die Funktionalität im Vordergrund steht. Flachdächer ermöglichen im Inneren maximale lichte Höhen und beste Raumausnutzung. Aufgrund der Begrünung leisten sie einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und beeinflussen das Mikroklima positiv.

Auch Nebenanlagen, die mit einem Flachdach ausgeführt werden, sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung trägt dem ökologischen Gedanken, gerade bei der Schaffung von neuem Baurecht in Außenbereichen, Rechnung und bildet einen Baustein zur ökologisch-wirtschaftlichen Bereitstellung von Bauland.

Staffelgeschosse (Penthouse) sind unzulässig. Sie entsprechen nicht dem Gebietscharakter und bilden einen krassen Gegensatz zur bestehenden Bebauung.

Um einer übermäßigen Versiegelung entgegen zu wirken, wird vorgeschrieben, dass die nicht überbauten Flächen der unbebauten Grundstücke als Grünflächen anzulegen sind. Dies entspricht auch den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg und dient damit eher der Klarstellung. Insbesondere der Bereich zwischen hinterer Baugrenze im WR1 und der Fläche als Streuobstwiese ist gemäß dieser Vorschrift zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

## **1.2 Einfriedungen**

Für Einfriedungen wird vorgeschrieben, dass diese gegenüber jeglichen Grenzen gemäß dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg allgemein zulässig sind. Die Höhe darf demnach 1,5 m an der Grenze (auch gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen) nicht überschreiten.

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen z. B. Tannen und Thuja als auch Kirschlorbeer sind bei einer Neuanlage entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig, da diese Pflanzen keinen Mehrwert für die heimische Tierwelt darstellen. Es sind einheimische Pflanzen gemäß Brettener Pflanzliste zu verwenden.

## **1.3 Geländeänderungen**

Geplante Geländeänderungen im Zuge von Bauvorhaben, also in Form von Auf- und Abgrabungen, sind, sofern erforderlich, möglichst gering zu halten. Ziel muss es sein, die vorhandene Topografie der Grundstücke grundsätzlich zu erhalten.

## **1.4 Werbeanlagen und Automaten**

Um eine Überdimensionierung zu vermeiden und ein ruhiges Straßenbild zu erhalten, werden Vorschriften zu Werbeanlagen und Automaten erlassen. Im Rahmen der erforderlichen Genehmigung kann darauf hingewirkt werden, dass sich Werbeanlagen und Automaten nicht störend auf die Umgebung auswirken.

## **1.5 Abfallbehälter**

Standplätze für Abfallbehälter sollen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen baulich oder durch Bepflanzungen abgeschirmt werden, da diese vom Straßenraum als nachteilig und störend wahrgenommen werden können. Die Vorschrift dient damit zur Erlangung einer ansprechenden Hausvorzone.

---

## Teil B: Umweltbelange

---

Für das Plangebiet ist kein Umweltbericht erforderlich, da das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB Anwendung findet (siehe Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht, I. Bebauungsplanung).

Im Folgenden wird daher lediglich auf die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter eingegangen. Es erfolgt die Beschreibung der zu erwartenden und möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens.

### 1 Schutzgut Boden

Durch die geplante Überbauung sowie die Befestigung von Zuwegungen gehen auf diesen Flächen die Funktionen des Bodens verloren. Auffüllungen und Abträge des Geländes führen zur Beseitigung des Bodens und seiner natürlichen Schichtung. Der Bebauungsplan setzt auch Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Die Fläche M1 dient als Ausgleichsfläche für den vorgesehenen Eingriff im Plangebiet und ist als Streuobstwiese auszubilden.

Der Bereich WR2 ist bereits heute schon vollständig versiegelt und die Bodenfunktionen damit verloren gegangen. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bleibt in ihrer jetzigen Form bestehen. Eine mögliche Versiegelung auf diesen Flächen ist durch die Festsetzungen begrenzt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet.

Für das Plangebiet bestehen keine Verdachtsmomente, die auf den Einsatz von Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückstände hinweisen. Auch sind mit derzeitigem Kenntnisstand keine Rückschlüsse auf verortbare Ansatzpunkte auszumachen.

Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist in Anbetracht der Größe des Gebiets, der Zielsetzung der Planung und der festgesetzten privaten Grünflächen bzw. Pflanzmaßnahmen hinnehmbar.

### 2 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich und in räumlicher Nähe befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Bereich liegt außerhalb von potenziellen Hochwasserbereichen (HQ 100 bis HQ 500).

Bedingt durch Flächenversiegelung/-überbauung im Plangebiet wird sich die Grundwasserneubildung verringern. Die Festsetzung von begrünten Flachdächern trägt zur Regenwasserrückhaltung bei und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf Stellplätzen und Wegen werden positive Effekte für die Luftqualität, das Kleinklima und den Wasserhaushalt geschaffen. Die vorhandene Parkanlage übernimmt wichtige ökologische Funktionen auch für angrenzende Siedlungsbereiche - deren Bestandssicherung gewährleistet eine nachhaltige positive Wirkung.

### **3 Schutzgut Klima / Luft**

Klimatisch gehört das Plangebiet zum südwestdeutschen Klimaraum und liegt dort im Klimabezirk „Kraichgau und Neckarbecken“. Das Großklima in diesem Bereich weist folgende Charakteristiken auf:

- warme Sommer
- milde Winter
- Weinbauklima
- lange Vegetationsperiode
- jährliche Niederschlagsmenge ca. 700 – 750 mm (Sommerregentyp)

#### *Lokalklimatische Bedeutung:*

Aufgrund der vorhandenen Randlage des Plangebiets sind Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Altenwohn- und Pflegeheim Neibsheim, II. Abschnitt“ sind nur sehr geringe Auswirkungen zu erwarten, die negative Auswirkungen auf das lokale Klima erwarten lassen. Es soll lediglich ein Bauvorhaben errichtet werden. Große Teile des Plangebiets bleiben in ihrer jetzigen Form bestehen bzw. werden als Ausgleichsfläche festgesetzt.

### **4 Schutzgut Landschaftsbild**

Unter dem Landschaftsbild wird die wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft verstanden. Neben den natürlichen Faktoren wie Relief, Bewuchs und Gewässer, wird es von der vorhandenen Nutzung geprägt.

Der Landschaftsraum, in dem sich das Plangebiet befindet, verfügt über eine Gestaltqualität, die vom Erscheinungsbild her einer Ortsrandlage entspricht. Die Parkanlage beinhaltet in ihrer Gestaltung einen Mehrwert für das Landschaftsbild. Es handelt sich um ein gärtnerisch angelegtes Areal mit künstlichen Wasserflächen und einer üppigen Begrünung.

Durch die Bebauung im östlichen Teil des Plangebiets wird sich das Erscheinungsbild des Landschaftsbilds etwas verändern. Durch die Fläche M1 soll eine entsprechende Ortseingrünung hergestellt werden, damit das geplante Bauvorhaben weniger stark in Erscheinung tritt.

### **5 Schutzgut Mensch / Erholung**

Im Plangebiet befindet sich mit der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage eine überaus groß dimensionierte Fläche, die der Freizeit und Erholung der Bewohner des Pflegeheims dient. Sie ist gärtnerisch angelegt, weist viele, auch überdachte, Sitzmöglichkeiten auf und stellt sich als Ort der Ruhe dar. Der Bebauungsplan trägt dazu bei, die Parkanlage in ihrer jetzigen Form zu erhalten.

Freizeiteinrichtungen wie beispielsweise Spiel- und Bolzplätze oder ähnliche Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für den Menschen stellt die Überplanung des Plangebietes keine Beeinträchtigung dar. Eine Beeinträchtigung normaler Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht gegeben. Die Erholungsfunktion innerhalb des Plangebietes geht durch die geplante Bebauung nicht verloren. Die Fläche, die als WR1 für die Erweiterung des Altenwohn- und Pflegeheims vorgesehen ist, stellt sich bislang als landwirtschaftliche Fläche mit teilweise vorhandenem Baumbestand dar. Diese Fläche trägt nicht zur Erholung oder zum Freizeitwert bei.

## **6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale sowie sonstige Sachgüter oder archäologische Denkmale vorhanden.

## **7 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Plangebiet kommen keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, Waldschutzgebiet, FFH-Gebiet, Biotop) vor. Westlich des Plangebiets befindet sich ein nach § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG i.V.m. § 33 Abs. 3 NatSchG Baden-Württemberg geschütztes Biotop. Es trägt die Bezeichnung „Hecken westlich Neibsheim, Gewanne Ottental und Katzenäcker“. Ein Eingriff in die Biotopstrukturen erfolgt nicht.

Zur Prüfung, ob durch die Bebauungsplanung Verstöße gegen den § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, erfolgte eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durch das Büro Scheckeler / Rauenberg, fertiggestellt im August 2017.

Als artenschutzrechtlich relevante Strukturen sind im Plangebiet in erster Linie die Parkanlage und die vorhandenen Gehölze anzusehen. Größere Grünlandflächen kommen nicht vor, zusammenhängende Gehölzbestände ebenfalls nicht. Es wurden aufgrund der vorgefundenen Strukturen ausgewählte Tiergruppen festgelegt und zu diversen Zeitpunkten erhoben. Für die festgestellten Arten wurden durch die artenschutzrechtliche Prüfung die Wirkung von Eingriffen nach § 44 BNatSchG bewertet.

Die planende Gemeinde kann von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand nehmen, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung gegebenenfalls notwendiger Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung möglich ist.

Als grundlegende Minimierungsmaßnahmen schlägt die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vor, bei Rodung von Gehölzen fachgutachterlich zu prüfen, ob die geschützten Arten hiervon betroffen sind.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG werden nicht ausgelöst, wenn die Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis August) erfolgt oder eine gutachterliche Besatzfreiheit festgestellt wird. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF – Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan löst keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aus, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen aus dem Gutachten zum Ausgleich und zur Minimierung des Eingriffs umgesetzt werden. Diese Maßnahmen finden sich als Festsetzung in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wieder:

- Fällungen müssen von Oktober bis Februar außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen.
- Die Baumreihen an der Westgrenze sind als potenzielle Fledermausleitlinien zu erhalten.
- Vorgaben zur Verringerung des Oberflächenabflusses.

## 8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den oben genannten Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Aufgrund der Bebauung der Fläche WR1 ist von Wechselwirkungen auszugehen. Die Versiegelung des Bodens führt beispielsweise zu einer geringeren Grundwasserneubildungsrate. Die Bebauung kann mögliche Schneisen für Frischluft beeinträchtigen und gleichzeitig das vorhandene Landschaftsbild geringfügig stören.

Wechselwirkungen sind in Anbetracht dessen, dass es für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Altenwohn- und Pflegeheim“ keine echte Alternative gibt, hinnehmbar. Der Verzicht der Planung hätte möglicherweise zur Folge, dass das bestehende Altenwohn- und Pflegeheim nicht mehr rentabel wäre und der Betrieb nicht dauerhaft sichergestellt werden könnte. Die Pflegeeinrichtung stellt einen Mehrwert für den Ortsteil Neibsheim und die angrenzenden Ortsteile dar. Es besteht dringender Handlungsbedarf, um die Vorgaben der Landesheimbauverordnung umsetzen zu können. Durch diverse Maßnahmen wird auch über den gesetzlich vorgegebenen Rahmen hinaus ein deutlicher Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs geleistet.

Stadtentwicklung und Baurecht Bretten

Friedrich

