



Gemeinde Walzbachtal

Ortsteil Jöhlingen Bebauungsplan "Kirchberg"

Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

Endfassung

16.04.2020

Begründung mit Umweltbericht



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07WAZ17018
 Gemeinde Walzbachtal
 Bebauungsplan „Kirchberg“ in Jöhlingen

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Inhaltsverzeichnis | 1 |
| Vorbemerkungen | 4 |
| 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes | 5 |
| 2 Standortsuche | 5 |
| 3 Derzeitiges Planungsrecht und gewählte Verfahrensart | 6 |
| 4 Lage und Größe des Plangebietes..... | 6 |
| 5 Bestand | 6 |
| 6 Städtebauliches Konzept..... | 8 |
| 6.1 Baukonzept | 8 |
| 6.2 Verkehrliche Erschließung | 8 |
| 6.3 Technische Infrastruktur..... | 8 |
| 7 Übergeordnete Planungen..... | 8 |
| 7.1 Regionalplan | 8 |
| 7.2 Flächennutzungsplan | 9 |
| 8 Schutzvorschriften und Restriktionen..... | 9 |
| 8.1 Natura 2000-Gebiete | 9 |
| 8.2 Naturschutzgebiete | 9 |
| 8.3 Landschaftsschutzgebiete..... | 9 |
| 8.4 Naturdenkmale | 10 |
| 8.5 Gesetzlich geschützte Biotope..... | 10 |
| 8.6 Gewässerschutz | 10 |
| 8.7 Hochwasserschutz | 10 |
| 8.8 Denkmalschutz..... | 10 |
| 8.9 Altlasten | 10 |
| 9 Fachgutachten..... | 10 |
| 9.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung | 10 |
| 9.2 Verkehrstechnische Untersuchung..... | 11 |
| 9.3 Schalltechnische Untersuchung..... | 13 |
| 9.4 Gutachterliche Stellungnahme zum Lokalklima | 14 |
| 9.5 Gutachterliche Stellungnahme zur Lufthygiene | 16 |

| | |
|---|----|
| Umweltprüfung | 17 |
| 10 Allgemeine Umweltschutzziele | 17 |
| 11 Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang | 18 |
| 12 Räumliche Vorgaben | 19 |
| 12.1 Naturräumliche Gegebenheiten | 19 |
| 12.2 Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung | 19 |
| 13 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen..... | 19 |
| 13.1 Schutzgut Mensch..... | 19 |
| 13.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen | 21 |
| 13.3 Schutzgut Boden | 22 |
| 13.4 Schutzgut Wasser..... | 24 |
| 13.5 Schutzgut Klima und Luft | 25 |
| 13.6 Schutzgut Landschaft..... | 26 |
| 13.7 Schutzgut Fläche | 26 |
| 13.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 27 |
| 13.9 Sonstige Auswirkungen..... | 27 |
| 13.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. | 28 |
| 13.11 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)..... | 28 |
| 13.12 Alternative Planungsmöglichkeiten | 28 |
| 14 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung..... | 29 |
| 14.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen | 29 |
| 14.2 Schutzgut Boden | 30 |
| 14.3 Schutzgut Wasser..... | 32 |
| 14.4 Schutzgut Klima und Luft | 32 |
| 14.5 Schutzgut Landschaft..... | 33 |
| 14.6 Zusammenstellung des Kompensationsumfanges | 33 |
| 15 Maßnahmenkonzeption..... | 33 |
| 15.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan..... | 33 |
| 15.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen | 34 |
| 15.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme | 35 |
| 15.4 Zusammenfassung des Maßnahmenkonzeptes | 36 |
| 16 Vorschläge zur textlichen Festsetzung und Hinweisen im Bebauungsplan | 36 |
| 17 Zusätzliche Angaben | 37 |
| 17.1 Lücken und Defizite des Umweltberichtes | 37 |
| 17.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) | 37 |
| 18 Allgemein verständliche Zusammenfassung..... | 37 |
| Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften..... | 38 |

| | | |
|-------|---|----|
| 19 | Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 38 |
| 19.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 38 |
| 19.2 | Maß der baulichen Nutzung | 38 |
| 19.3 | Nebenanlagen..... | 39 |
| 19.4 | Bauweise..... | 39 |
| 19.5 | Überbaubare Grundstücksfläche | 39 |
| 19.6 | Zufahrten | 39 |
| 19.7 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 39 |
| 19.8 | Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten | 40 |
| 19.9 | Pflanzgebote | 40 |
| 19.10 | Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen..... | 40 |
| 20 | Örtliche Bauvorschriften | 40 |
| 20.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen..... | 40 |
| 20.2 | Werbeanlagen..... | 41 |
| 20.3 | Einfriedungen..... | 41 |
| 20.4 | Gestaltung der unbebauten Flächen | 41 |
| 20.5 | Abstandsflächen | 41 |
| 20.6 | Umgang mit Niederschlagswasser | 41 |
| 21 | Städtebauliche Kenngrößen..... | 41 |
| 22 | Quellenangaben | 42 |

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung
- Anlagen
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Arguplan, Karlsruhe 2017)
 - Verkehrstechnische Untersuchung (Koehler & Leutwein, Karlsruhe, 2019)
 - Schalltechnische Untersuchung (Koehler & Leutwein, Karlsruhe 2019)
 - Gutachterliche Stellungnahme Lokalklima (Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen 2019)
 - Gutachterliche Stellungnahme Lufthygiene (Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen 2019)
 - Bewertung Ausgleichsmaßnahme „Inzerloch“ (Arguplan 2019)

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
- Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Entsprechend dem allgemeinen demografischen Trend wird auch in der Gemeinde Walzbachtal der Anteil älterer Menschen in den nächsten Jahren erheblich zunehmen. 2017 betrug der Anteil der Über-80-jährigen 5,8 % (561 Personen) bei einer Gesamtbevölkerung von 9.693 Personen. Bis 2020 wird dieser Anteil auf 6,6 % (649 Personen) steigen. Für 2030 prognostiziert das statistische Landesamt bei einer Gesamtbevölkerung von 9.974 Personen einen Anteil von 6,8 % (682 Personen). Verbunden mit dem Anstieg dieser Altersgruppe in der Gesamtbevölkerung ist auch eine verstärkte Nachfrage nach Pflege- und Betreuungsplätzen.

Zur Ermittlung des konkreten Bedarfs an Pflegeplätzen wurde 2015 der Kreispflegeplan des Landkreises Karlsruhe erstellt. Dieser berücksichtigt die Altersentwicklung in den Gemeinden sowie die Zahl bereits bestehender Pflegestellen. Für die Gemeinde Walzbachtal sieht der Kreispflegeplan bereits bis 2020 einen erheblichen zusätzlichen Bedarf. Durch die prognostizierte weitere Zunahme älterer Menschen ist über 2020 hinaus von einer weitergehenden Nachfrage auszugehen.

In der Gemeinde Walzbachtal bestehen zwei Pflegeheime im Ortsteil Wössingen, wo pflegebedürftige Personen an ihrem angestammten Wohnort untergebracht werden können. Die Häuser sind voll ausgelastet und weisen auch keine relevanten Erweiterungspotenziale auf. Daher wird seitens der Gemeinde die Notwendigkeit zur Schaffung einer neuen Einrichtung gesehen. Diese soll im Ortsteil Jöhlingen realisiert werden.

Mögliche Standorte wurden im Vorfeld der Planung untersucht und im Gemeinderat diskutiert. Dabei erwies sich der Standort Kirchberg als geeignet, zudem waren die Flächen kurzfristig verfügbar (siehe Ziffer 2). Aus diesem Grund soll für das Pflegeheim die planungsrechtliche Grundlage in Form eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

2 Standortsuche

Im Vorfeld der Planung wurden verschieden potenzielle Standorte in Jöhlingen auf ihre Eignung für ein Pflegezentrum untersucht. Bewertungsparameter für die Standortsuche waren das ausreichende Flächenangebot, die städtebauliche Einbindung, die Erreichbarkeit und verkehrliche Anbindung, die Wirtschaftlichkeit der technischen Erschließung oder die mögliche Betroffenheit naturschutzrechtlicher Belange. Da von einer hohen Nachfrage auszugehen ist, wurde auch die Verfügbarkeit der Flächen und damit die zeitlich absehbare Realisierung in die Bewertung aufgenommen.

Mehrere Standorte im innerörtlichen Bereich wie auch an den Ortsrändern wurden im Zuge der Untersuchung betrachtet. Hiervon haben sich zwei innerörtliche Standorte sowie der vorliegende Standort als geeignet herausgestellt. Die innerörtlichen Standorte konnten jedoch aufgrund der teilweise kleinteiligen Eigentumsstrukturen und dem damit verbunden langwierigen Erwerb der Flächen vor dem Hintergrund einer hohen Nachfrage nach Betreuungsplätzen und der daraus resultierenden Aufgabe einer zeitnahen Realisierung des Pflegeheims nicht weiterverfolgt werden. Aus diesem Grund wurde vorliegender Standort ausgewählt. Als Vorteile wurden insbesondere das ausreichende Flächenangebot sowie die ruhige, aber nicht abgelegene Lage genannt. Hinzu kommt die kurzfristige Flächenverfügbarkeit.

Der Gemeinderat hat sich in öffentlicher Sitzung am 22.05.2017 mit den möglichen Standorten intensiv befasst und schließlich beschlossen, den Standort „Kirchberg“ weiter zu verfolgen.

3 Derzeitiges Planungsrecht und gewählte Verfahrensart

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Damit könnten nur so genannte privilegierte Vorhaben umgesetzt werden. Hierzu ist ein Pflegeheim nicht zu zählen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage ist damit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser ist im Regelverfahren durchzuführen und erfordert damit die Durchführung einer Umweltprüfung sowie eines zweistufigen Anhörungsverfahrens. Die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe in den Naturhaushalt müssen bilanziert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

4 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst vollumfänglich die Flurstücke 16631, 16647, 16648, 16649 sowie 16650. Ebenfalls miteinbezogen werden Teile der Flurstücke 16633 sowie 16635. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,85 ha.

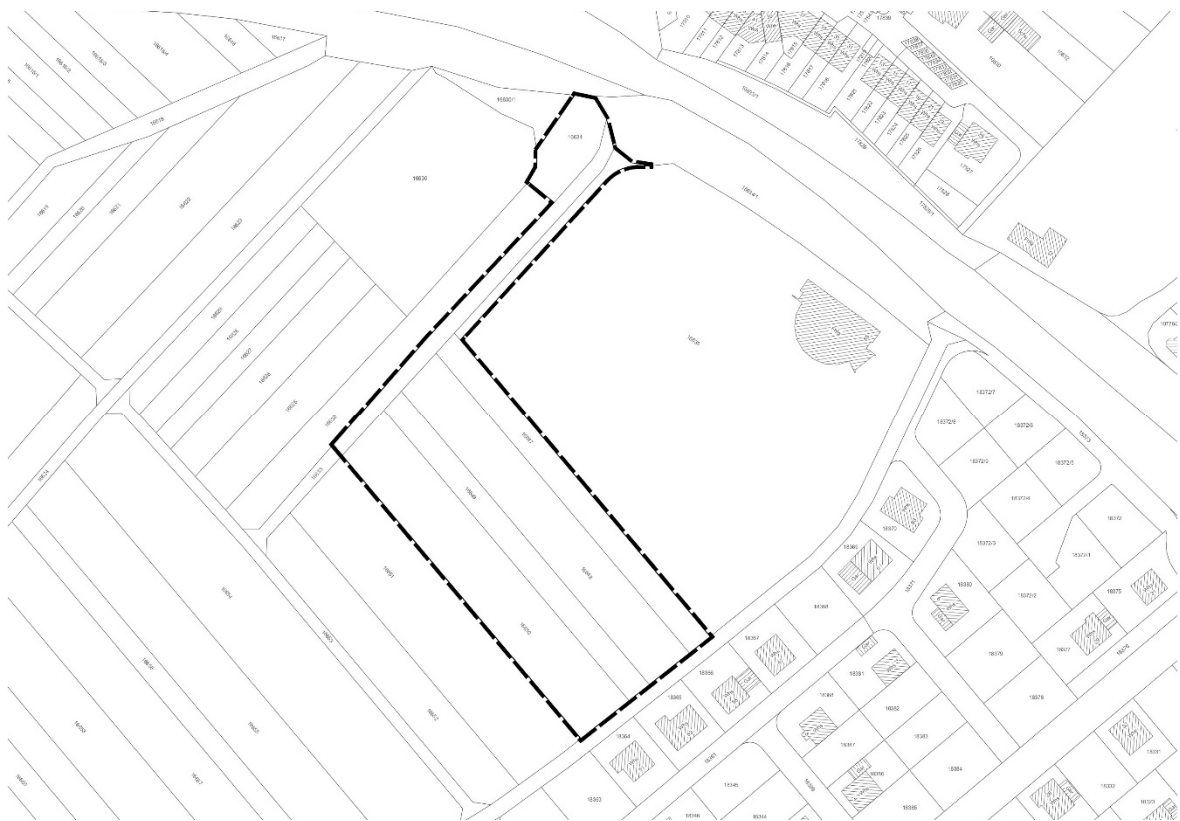


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

5 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Jöhlingen. Es handelt sich um eine ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche derzeit jedoch nicht bewirtschaftet wird. Begrenzt wird das Plangebiet durch Gehölzstrukturen im Westen und Norden, den Friedhof von Jöhlingen im Westen sowie das Neubaugebiet Gageneck im Süden. Nach Nordosten besteht ein teilweise zugewachsener Grasweg, der am Friedhof vorbei zum Kaiserstuhlweg und zu einem Bahnübergang führt.

Das Plangebiet besitzt eine ausgeprägte Topografie. Das Gelände steigt von Ost nach West durchgängig um ca. 3 m an. Zugleich besteht innerhalb des Plangebietes eine Senke. Im Norden der derzeitigen Ackerfläche befindet sich ein deutlicher Höhengsprung zu den angrenzenden Flächen, der mit einer Böschung überwunden wird.

Die Umgebung des Plangebietes ist heterogen geprägt. Im Südosten grenzt das Wohngebiet Gageneck mit vornehmlich Einfamilienhäusern an das Plangebiet an. Im Nordosten befindet sich der Friedhof der Gemeinde, welcher derzeit jedoch nur ca. hälftig mit Gräbern belegt ist und noch über erhebliche Reserven verfügt. Dahinter schließen sich die Bahnlinie Richtung Karlsruhe bzw. Bretten sowie die an den Ortskern angrenzende Bebauung an. Dagegen ist der Bereich nördlich und westlich des Plangebietes von Grün- und Landwirtschaftsflächen geprägt.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 3: Blick von Süden auf das Plangebiet. Im Hintergrund der Friedhof, rechts das Wohngebiet Gageneck.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Bebauungskonzept

Mit dem Bebauungsplan werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Realisierung des Pflegeheims definiert, welche einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes mit einem ausreichenden Freiflächenanteil und der erforderlichen Zahl an Stellplätzen ermöglicht, andererseits eine verträgliche Bebauung in Angrenzung zum Wohngebiet und zum Landschaftsraum gewährleistet.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Für die direkte verkehrliche Erschließung wird bewusst die Neuanlage einer Erschließungsstraße auf der Trasse des bisherigen Feldweges gewählt. Damit werden bestehende Siedlungsgebiete nicht übermäßig durch Zielverkehr belastet. Die Zufahrtsstraße erhält eine Breite von 5,75 m und soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Die Zufahrt zum Plangebiet kann vom Ortskern Jöhlingen oder von der B 293 über bestehende Straßen erfolgen.

6.3 Technische Infrastruktur

Zur Ableitung von Schmutzwasser wie auch von Oberflächenwasser wird im südöstlich des Plangebietes verlaufenden Feldweg ein neuer Schmutzwasserkanal sowie ein Regenwasserkanal eingebaut. An diesen kann das Plangebiet entsprechend angeschlossen werden. Für die Schmutzwasserkanalisation ist keine Überlastung durch die zusätzlichen Mengen zu erwarten. Für Oberflächenwasser müssen innerhalb des Plangebietes ausreichend Retentionsflächen vorgesehen werden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an die Verbindungsleitung vom Hochbehälter Kirchberg. Die Leitung soll im Zuge der Maßnahme in den Straßenraum verlegt werden.

7 Übergeordnete Planungen

7.1 Regionalplan



Bild 4: Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Mittlerer Oberrhein 2003“, Ausschnitt Walzbachtal

Gemäß Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines für die Siedlungsentwicklung abgestimmten Bereiches bzw. ist als „Weißfläche“ dargestellt. Andere Flächen mit regionalplanerischer Bedeutung sind nicht betroffen.

7.2 Flächennutzungsplan

In der 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Walzbachtal ist das Plangebiet als Sondergebiet Betreuungseinrichtungen dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Genehmigung.

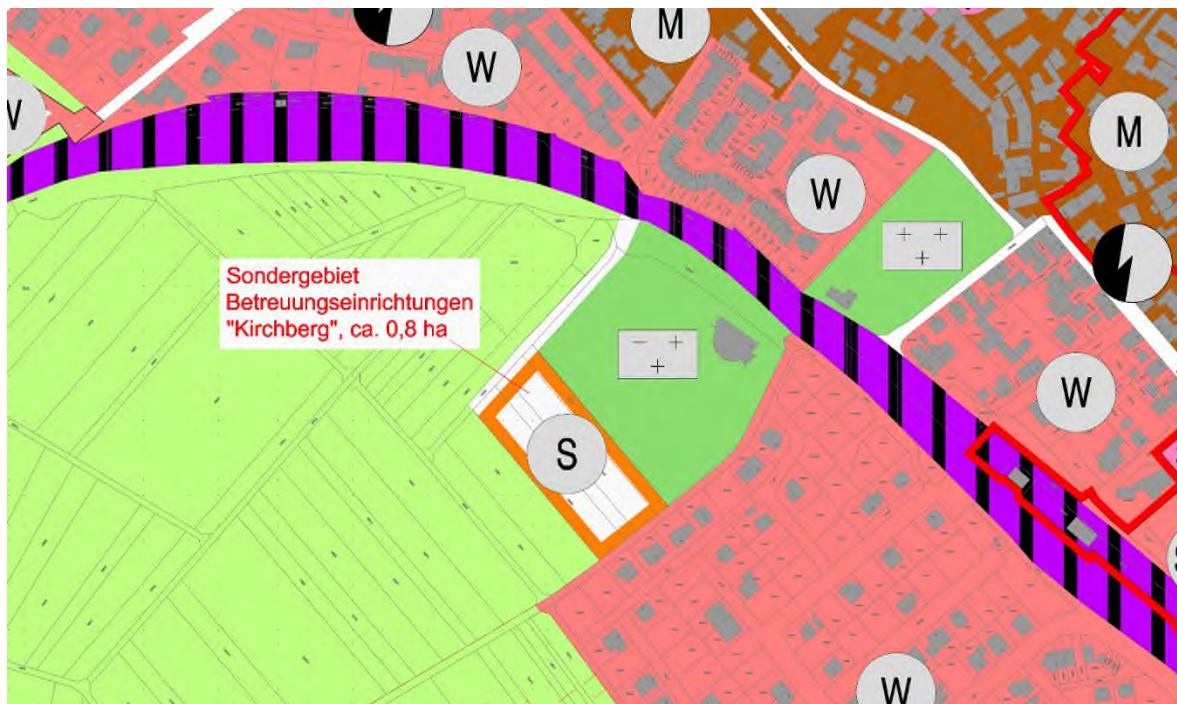


Bild 5: Flächennutzungsplan Walzbachtal, 2. Fortschreibung, 2. Änderung

8 Schutzvorschriften und Restriktionen

8.1 Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

8.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

8.3 Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

8.4 Naturdenkmale

Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

8.5 Gesetzlich geschützte Biotope

Geschützte Biotope gemäß § 32 NatSchG befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Folgendes Biotop befinden sich in der Umgebung des Plangebietes:

- Biotop-Nr.: 169172153705: Feldhecke I im „Schänzle“ westlich von Jöhlingen, ca. 120 m nördlich des Plangebietes.

Eine Beeinträchtigung des Biotops ist durch Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

8.6 Gewässerschutz

Offene Gewässer befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb Zone III des Wasserschutzgebietes Weingarten-Walzbachtal-Jöhlingen. Auf die Rechtsverordnung vom 10.03.2003 wird hingewiesen.

8.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀).

8.8 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

8.9 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

9 Fachgutachten

9.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Das Plangebiet beinhaltet ehemals landwirtschaftlich genutzte, derzeit brachliegende Flächen sowie Grünflächen mit Gehölzbeständen. Aufgrund der anzutreffenden Habitatstrukturen können Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag geben. Diese wurde durch das Büro Arguplan, Karlsruhe erstellt und im Oktober 2017 vorgelegt.

Der Untersuchungsumfang wurde aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen auf Brutvögel und Reptilien eingegrenzt. Für Fledermäuse, Amphibien, Haselmaus, Nachtkerzenschwärmer und altholzbewohnende Käfer wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt.

Im Plangebiet sowie dem näheren Umfeld wurden 21 Vogelarten nachgewiesen, von denen drei als Nahrungsgäste einzustufen sind. Revierzentren von Brutvogelarten wurden innerhalb des eigentlichen Plangebietes nicht ermittelt was nach Auffassung des Gutachters mit fehlenden Gehölzen zu begründen ist. Dagegen werden die angrenzenden Gehölzstrukturen von Brutvogelarten besiedelt. Auch konnten in den Sträuchern entlang der geplanten Zufahrtsstraße Brutlebensräume von Dorngrasmücke, Gartengrasmücke und Mönchsgrasmücke festgestellt werden. Durch die Vorgabe eines Zeitraumes zur Räumung der Baufläche können jedoch Tötungsverbote vermieden werden.

Relevante Störungen für Brutvögel ergeben sich nach Auffassung des Gutachters weder durch Bau noch den Betrieb des Pflegeheims. Der Gutachter empfiehlt jedoch, auf große Glasflächen zu verzichten oder diese in der Form auszuführen, dass Kollisionen mit Vögeln vermieden werden.

Entlang der Böschung des bestehenden Feldweges wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Zwar handelt es sich um eine kleine Population, dennoch sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich. Der Gutachter empfiehlt das Abfangen der Individuen sowie das Aussetzen in einem Ersatzhabitat. Dieses könnte am Anfang der geplanten Zufahrtsstraße auf Flurstück 16631 entstehen. Das Flurstück befindet sich in Besitz der Gemeinde und verfügt derzeit über noch keine Eidechsenbestände.

Für Amphibien, Haselmaus, Nachkerzenschwärmer sowie Käferarten bietet der Untersuchungsbe- reich keine geeigneten Strukturen. Vorkommen können daher ausgeschlossen werden. Ebenso weist der Eingriffsbereich kein Quartierpotenzial für Fledermäuse auf. Eine Nutzung als Nahrungs- habitat kann nicht ausgeschlossen werden, erhebliche Beeinträchtigungen von lokalen Populatio- nen sind jedoch nicht zu erwarten.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der empfohlenen Maßnah- men keine Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden.

9.2 Verkehrstechnische Untersuchung

Durch das geplante Vorhaben wird zusätzlicher Verkehr durch Besucher, Mitarbeiter oder Anliefe- rungen generiert. Weiterhin soll die Zufahrt zum Plangebiet über bestehende innerörtliche Straßen erfolgen. Zur Feststellung möglicher negativer Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz wurde eine verkehrstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Ingeni- eurbüro für Verkehrswesen Köhler & Leutwein erstellt und im Juli 2019 vorgelegt.

In einem ersten Schritt wurde an für die Planung maßgebenden Knotenpunkten die bestehende Verkehrsbelastung ermittelt. Dabei wurden am Knotenpunkt K 1 (B 293/Im Gageneck) auf der Straße Im Gageneck ca. 1.200 Kfz/24 ha und auf der B 293 ca. 15.600 Kfz/24 h, am Knotenpunkt K 2 (Weidentaler Straße/Friedhofstraße) ca. 800 Kfz/24 h und am Knotenpunkt K 3 (Mörikestraße/Leo- norenweg) ca. 400 Kfz/24 h ermittelt.

In einem weiteren Schritt wurden mögliche Zufahrtswege untersucht. Demnach ist das Plangebiet von Norden bzw. dem Ortskern von Jöhlingen über die Weingartener Straße und Weidentaler Straße sowie über die Friedhofstraße bzw. Schänzlebergstraße sowie den Leonorenweg erreichbar. Die zweitgenannte Möglichkeit weist zwar eine kürzere Wegstrecke, durch Einengungen und un- übersichtliche Straßenführung jedoch eine geringere Attraktivität auf. Von Süden bzw. Osten wird das Plangebiet über das Wohngebiet „Gageneck“ angefahren. Hier wird die Wegführung über die

Straße Im Gageneck, Zabergäuweg und westlichen Kaiserstuhlweg (entlang des Friedhofs) erfolgen. Die Zufahrt über den östlichen Kaiserstuhlweg ist verkehrsberuhigt, verfügt über eine enge Kurvenführung und wird daher von Zielverkehr voraussichtlich gemieden. Eine weitere theoretische Zufahrtsmöglichkeit besteht über die Bahnhofstraße und Dammstraße/Unterführung Bahngleise. Auch diese Variante weist jedoch eine Vielzahl von Engstellen auf und wird daher nur untergeordnet genutzt werden.

Auf Grundlage der Objektplanung (Seniorenheim 100 Betten, Tagespflege 20 Plätze, Betreutes Wohnen 30 Wohneinheiten) hat das Gutachten den Umfang des zusätzlichen Verkehrs ermittelt. Demnach ist werktags von ca. 150 Pkw und 2 Lkw-Fahrten je 24 h auszugehen. An Wochenenden ist mit mehr Besucherverkehr zu rechnen, allerdings ist die sonstige Verkehrsbelastung auf den maßgebenden Straßen dann geringer. Weiterhin wurden zwei Lkw-Anlieferungen je Tag angesetzt. Insgesamt wurde auf Grundlage der Verkehrszählung davon ausgegangen, dass das Plangebiet zu 45 % aus Richtung Norden, zu 20 % aus Richtung Osten und zu 35 % aus Richtung Süden angefahren wird.

Das Gutachten prognostiziert für einzelne Straßen die planungsbedingte Mehrbelastung. So ist auf der Straße Im Gageneck im Einmündungsbereich zur B 293 von einem Mehrverkehr von 80 Fahrzeugen je Tag auszugehen, im Zabergäuweg und im östlichen Kaiserstuhlweg sind es 82 zusätzliche Fahrten. In der unteren Weidentaler Straße prognostiziert das Gutachten eine Mehrbelastung von 62 Fahrzeugen, kurz vor dem Bahnübergang von 68 Fahrzeugen. Insgesamt sind die Zunahmen gemäß Gutachten als gering einzustufen und können durch die Straßenzüge, welche auch 2030 eine moderate Belastung aufweisen werden, bei guter Verkehrsqualität problemlos aufgenommen werden.

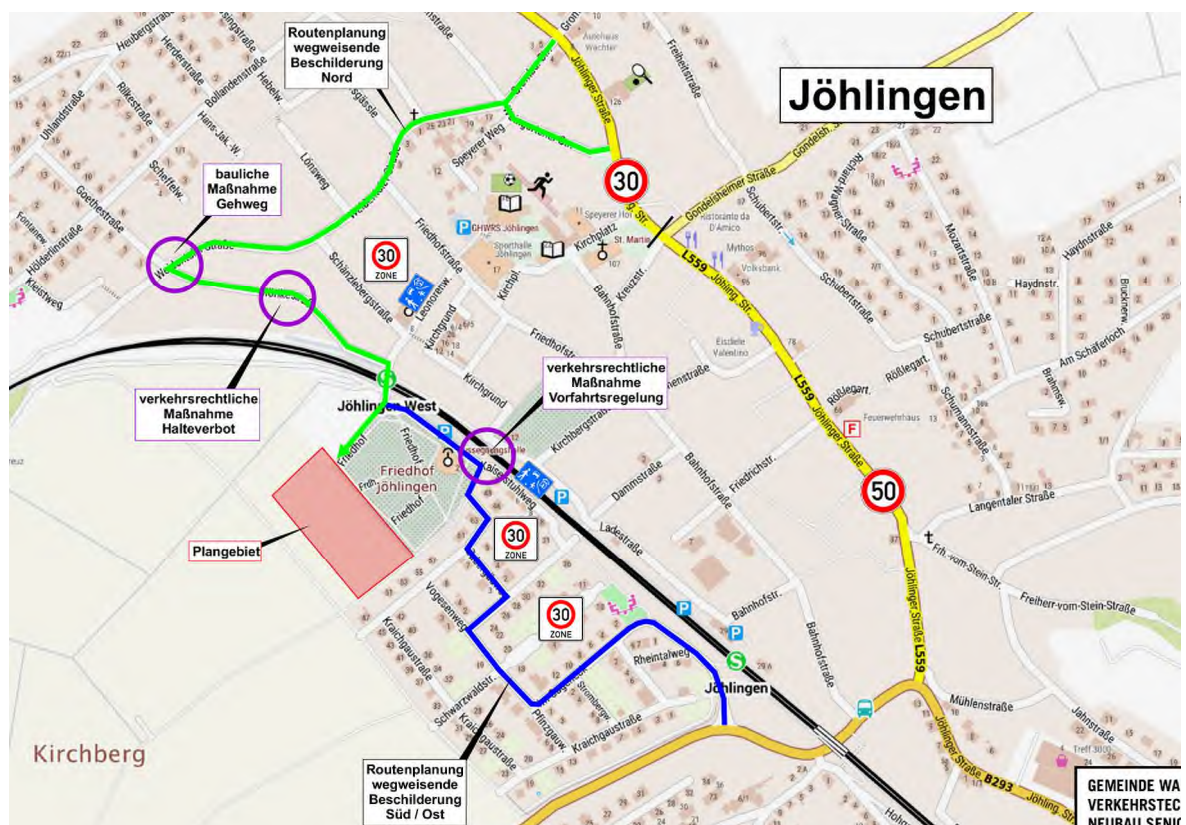


Bild 6: Hauptzufahrtswege (blau, grün) und empfohlene Maßnahmen (Quelle: Köhler & Leutwein)

Zur Verbesserung des Verkehrsflusses empfiehlt das Gutachten Maßnahmen:

- Ausweisung einer Halteverbotszone in der Mörikestraße
- Erstellung eines Gehweges im Einmündungsbereich Mörikestraße/Weidentaler Straße
- Vorfahrtsregelung im Einmündungsbereich Kraichgaustraße/Kaiserstuhlweg
- Wegweisende Beschilderung

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

9.3 Schalltechnische Untersuchung

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung zu einem bestehenden Wohngebiet sowie in der Nähe von Straßen und einer Bahnlinie. Zur Feststellung möglicher Beeinträchtigungen wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Köhler & Leutwein erstellt und im Juli 2019 vorgelegt.

Für die Untersuchung des Straßenverkehrslärms diente die o.g. Verkehrsuntersuchung als Grundlage. Die im Gutachten ermittelten zusätzlichen Verkehre wurden dabei berücksichtigt. Für den Schienenverkehrslärm wurde auf den Fahrplan der S-Bahn zurückgegriffen. Durch den Verkehr werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Pflegeheime deutlich unterschritten. Im Wohngebiet kommt es partiell zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte durch den - von der vorliegenden Planung unabhängigen - Schienenverkehr. Durch Realisierung des Pflegeheims werden die Belastungen im Wohngebiet Gageneck auf Grundlage der prognostizierten Verkehrszunahme um maximal 1,3 dB(A) ansteigen und bewegen sich damit an der Grenze der Wahrnehmbarkeit.

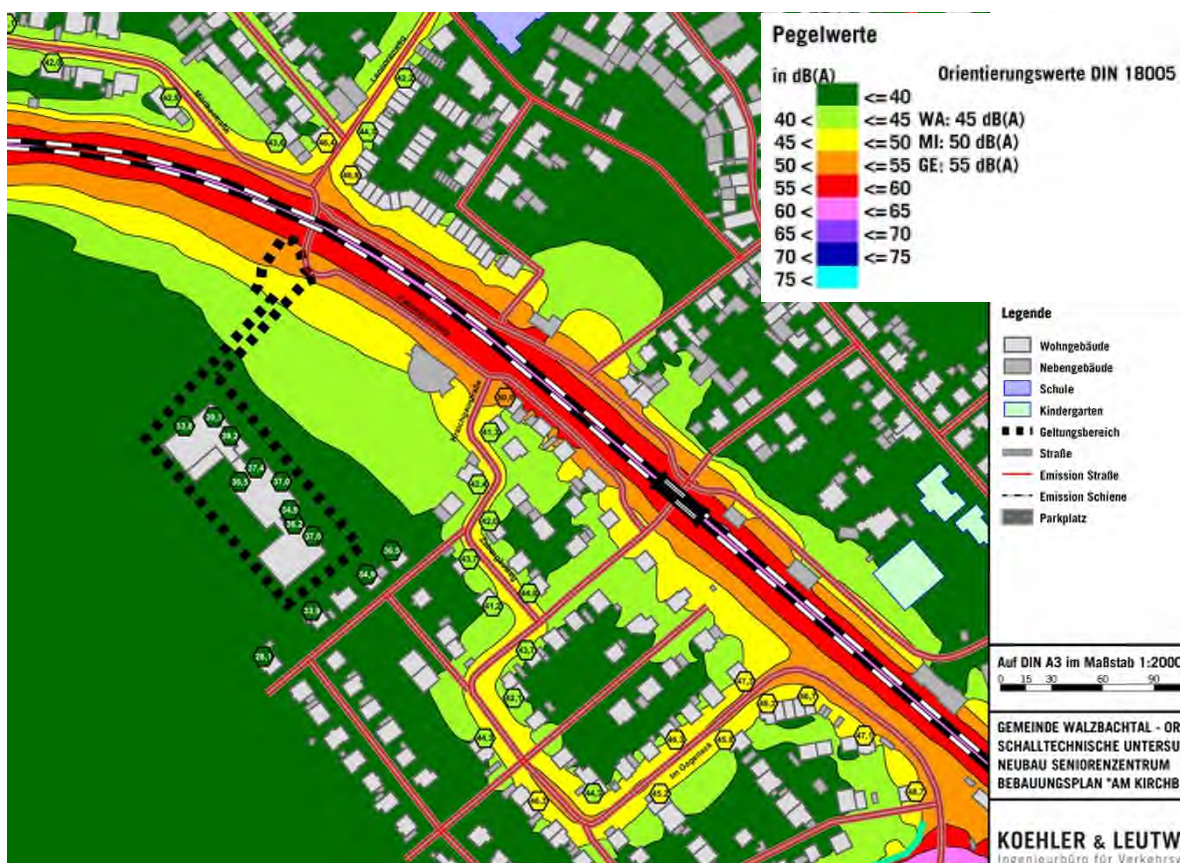


Bild 7: Prognose Verkehrslärm Nachtzeitraum (Quelle: Köhler & Leutwein)

Für gewerblichen, d.h. durch Realisierung und Betrieb des Pflegeheims entstehender Lärm ist die TA Lärm maßgebend. Die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts. Das Gutachten kommt auf Grundlage der vorliegenden Objektplanung zu dem Ergebnis, dass diese Richtwerte im Wohngebiet Gageneck deutlich unterschritten werden. Auch innerhalb des Plangebietes ergeben sich Unterschreitungen.

Insgesamt stellt das Gutachten fest, dass dem Vorhaben immissionschutzrechtliche Bedenken nicht entgegenstehen. Einzelne lärmindernde Maßnahmen wie Anlieferungen und Schichtwechsel nur im Tagzeitraum sind im Bebauungsplan zu ergänzen bzw. im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

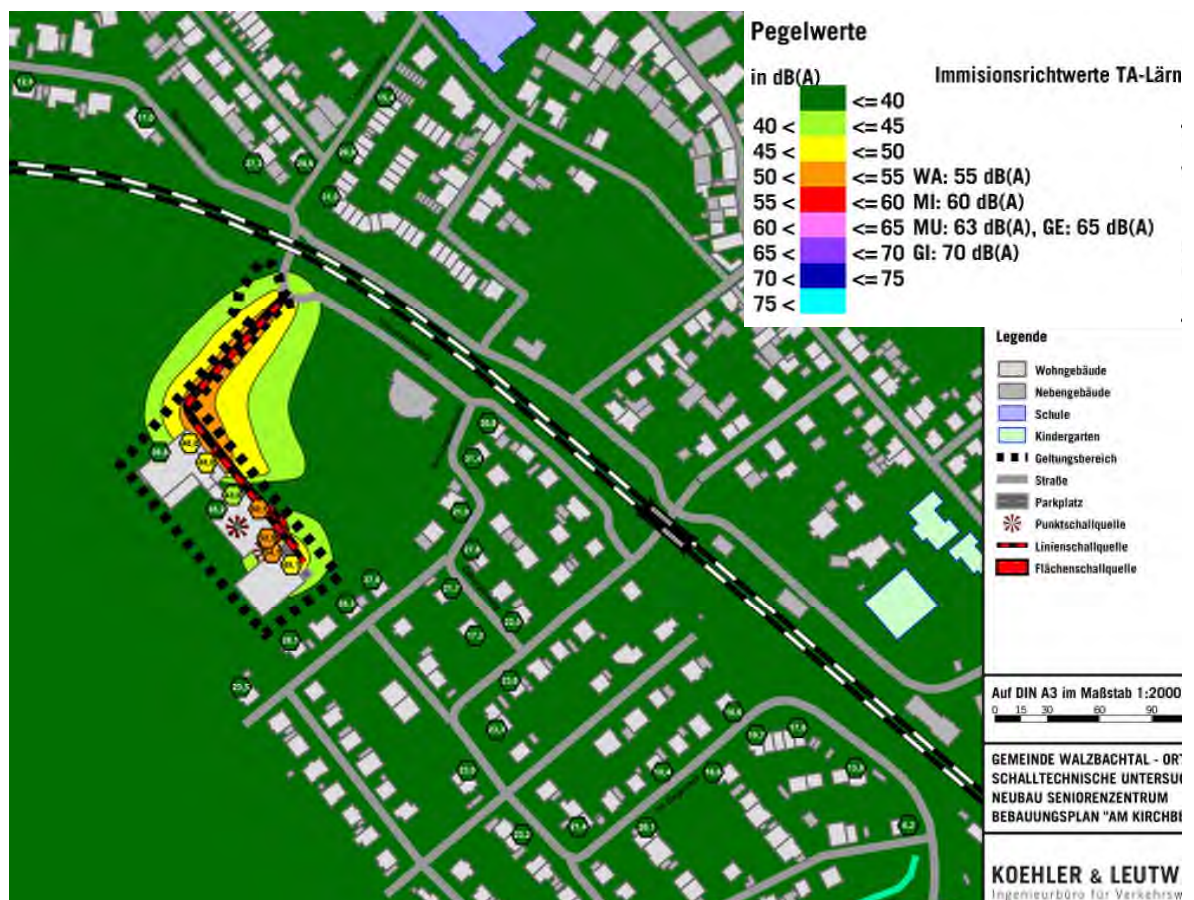


Bild 8: Gewerbelärm Tagzeitraum (Quelle: Köhler & Leutwein)

9.4 Gutachterliche Stellungnahme zum Lokalklima

Das Plangebiet befindet sich in einer Senke am Unterhang des Kirchbergs, welcher sich von der Tallage des Walzbaches auf ca. 160 m + NHN bis auf ca. 211 m + NHN erhebt. Da eine Beeinflussung der Kaltluftabflüsse vom Kirchberg Richtung Norden zur Tallage des Walzbaches nicht ausgeschlossen werden können, wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum Lokalklima in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen erstellt und im November 2019 vorgelegt.

Die Windverhältnisse in Jöhlingen sind durch den nahen Oberrheingraben geprägt, es dominieren Winde aus Südwest bzw. Westsüdwest. Die mittleren Windgeschwindigkeiten liegen mit 3 m/s auf einem relativ hohen Niveau.

Kaltluftströme werden durch die topografische Situation sowie die Nähe des Oberrheingrabens bestimmt. Dieser befindet sich auf einer Höhe von ca. 110 m +NHN und damit deutlich tiefer als die Ortslage von Jöhlingen und das Plangebiet. Hierdurch kann in den Abendstunden ein dynamisches System mit kräftigen Kaltluftströmen entstehen, welches erst bei Auffüllung des Rheintals mit Kaltluft zum Stehen kommt. In der Ortslage von Jöhlingen sind dabei vorrangig Kaltluftströme entlang der Tallage des Walzbaches von Bedeutung. Diese werden durch untergeordnete Ströme von den angrenzenden Höhenzügen ergänzt.

Am Nordosthang des Kirchbergs produzierte Kaltluft fließt vorrangig in der zentralen Senke am Hang Richtung Ortslage Jöhlingen ab. Dies erfolgt erst über landwirtschaftlich genutzte Flächen, dann weiter über Straßenräume im Wohngebiet Gageneck. Das Plangebiet besitzt bei diesen Strömungsverläufen eine nur untergeordnete Bedeutung, zudem wirken die angrenzenden Gehölze bereits jetzt als Barriere.

Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch Umsetzung der Planung keine wesentlichen Einschränkungen der Kaltluftabflüsse Richtung Jöhlingen ergeben. Die Bedeutung des Bereiches Kirchberg für die Kaltluftzufuhr wird als relativ gering eingestuft. Auch für das Wohngebiet Gageneck ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen, da die Hauptströme bereits jetzt am Plangebiet vorbei direkt in das Wohngebiet abfließen.

Die gutachterliche Stellungnahme ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.



Bild 9: Luftbild mit Kaltluftfließrichtungen (Quelle: Ingenieurbüro Dr.-Ing. F. Dröscher)

9.5 Gutachterliche Stellungnahme zur Lufthygiene

Aufbauend auf die Untersuchung zum Lokalklima wurde durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen im November 2019 eine gutachterliche Stellungnahme zu zusätzlichen Luftschadstoffbelastungen vorgelegt. Die Untersuchung stellt fest, dass sich die Vorbelastung der Luft mit Stickoxiden und Feinstaub im Plangebiet auf relativ niedrigem Niveau bewegt. Auch weisen die vorgesehenen Zufahrtswege gemäß dem bereits erstellten Verkehrsgutachten vergleichsweise geringen Verkehrsmengen auf. Es ist gemäß Untersuchung daher nicht davon auszugehen, dass es durch Umsetzung der Planung zu wesentlichen Veränderungen der Immissionsituation bzgl. Luftschadstoffe im Bereich des Plangebietes und den maßgebenden Straßenzügen kommen wird.

Die gutachterliche Stellungnahme ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Umweltprüfung

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt. Weitergehend sind die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 sowie zum Artenschutz zu beachten.

Zu den Umweltauswirkungen gehören die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Daraus ist ersichtlich, dass auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Gegenstand der Umweltprüfung ist. Zu den Umweltbelangen gehören darüber hinaus Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit die Auswirkungen jeweils umweltbezogen sind. Regelungen zu den Anforderungen des Umweltberichts enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegt wird.

10 Allgemeine Umweltschutzziele

Bei den allgemeinen Umweltschutzziele handelt es sich um grundsätzliche Zielsetzungen, die unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung, aufgrund übergeordneter Zielvorgaben sowie der Bestandserhebung und Bewertung, zu verfolgen sind.

Tiere und Pflanzen

- Schutz, Erhalt und Entwicklung der natürlichen Lebensräume und ihrer Lebensgemeinschaften.
- Vermeidung und Minimierung von Baumaßnahmen.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Pflanzen.
- Vernetzung von Lebensräumen.

Boden

- Erhalt und Schutz sowie sparsamer Umgang mit Boden zum Erhalt der Regulationsfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Lebensraumfunktion im Sinne des Biotopentwicklungspotenzials.
- Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Begrünung aller nichtüberbauten Flächen.

Wasser

- Erhalt und Schutz des Grundwassers und Oberflächengewässer.
- Sicherung der Grundwasserneubildung sowie der natürlichen Abflussverhältnisse.
- Erhalt der Grundwasserneubildungsrate durch Vermeidung und Minimierung der Versiegelung.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

Klima und Luft

- Erhalt der klimatischen Verhältnisse.
- Schutz vor Schadstoffen.
- Reduzierung der Erwärmung durch Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Anpflanzung von Hecken als Pufferfläche gegen Schadstoffe.
- Durchgrünung von Bauflächen.

Landschaft und Erholung

- Erhalt und Entwicklung eines harmonischen Landschaftsbildes unter Berücksichtigung ortstypischer, kultureller Eigenarten.
- Sicherung des Erholungspotenzials.
- Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein landschaftsbildverträgliches Maß.
- Gestalterische Vorgaben.
- Herstellung strukturreicher Ortsrandhecken.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.

11 Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen sofern sich Auswirkungen durch die Planung ergeben können. Die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 180 x 200 m.



Bild 10: Untersuchungsbereich (rot) und Plangebiet (weiß)

12 Räumliche Vorgaben

12.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Walzbachtal ist Teil des Kraichgaus, welcher sich östlich an die Rheinebene anschließt. Typisch für das Kraichgau sind die ausgebildete Kante zur Rheinebene sowie das hügelige Relief.

In der naturräumlichen Gliederungskarte des Landes befindet sich die Gemeinde im Gebiet der Neckar- und Tauber-Gäuplatten, welche sich von der Hangkante der Rheinebene bis an die Grenze zu Bayern im Osten erstreckt. In einer weiteren Unterteilung ist Walzbachtal der Untergruppe des Kraichgaus zugeordnet.

12.2 Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung

Als potenzielle natürliche Vegetation wird die Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich ohne Einflussnahme des Menschen ergeben würde. Sie dient als Hinweis zur Entwicklung naturnaher Biotoptypen.

Die potenzielle natürliche Vegetation besteht im Kraichgau aus einem Waldmeister-Buchenwald im Übergang oder Wechsel zum Hainsimsen-Buchenwald. Hierbei handelt es sich um Buchen- oder Buchen-Eichenwälder auf kalkhaltigen und neutralen, aber basenreichen Böden der planaren bis montanen Stufe. Typisch sind eine gut ausgebildete Krautschicht sowie ein großer Artenreichtum.

Die derzeitige Realnutzung besteht zum überwiegenden Teil aus einer einstmals intensiv betriebener Landwirtschaft, die inzwischen jedoch aufgegeben wurde. Die Fläche liegt derzeit brach.

13 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / Sachgüter untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

13.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Der Untersuchungsbereich umfasst neben dem eigentlichen Plangebiet auch Teile des Wohngebietes Gageneck sowie den Jöhlinger Friedhof. Die Grundstücke des Wohngebietes sind vornehmlich mit Einfamilienhäusern bebaut. Den Gebäuden sind durchgängig Gärten zugeordnet, die überwiegend der privaten Erholung dienen. Einzelne Grundstücke sind noch unbebaut.

Der Friedhof, bestehend aus einer Aussegnungshalle und Grabfeldern, ist derzeit zu ca. 60 % besetzt, die übrigen Flächen dienen als zukünftige Reserve. Aufgrund veränderter Bestattungsgewohnheiten ist davon auszugehen, dass die Reserveflächen in Zukunft ausreichen werden. Durchsetzt ist der Friedhof mit einem Wegesystem, er kann somit auch als fußläufige Abkürzung genutzt werden.

Der ehemals intensiv bewirtschaftete Acker des Plangebietes wird derzeit nicht bestellt und liegt brach. Eine direkte oder indirekte Produktion von Lebensmitteln findet damit nicht mehr statt, könnte aber wiederaufgenommen werden. Für die ortsnahe Erholung besitzt das Plangebiet keine Bedeutung. Es verfügt über keinerlei Ausstattung und ist mit Ausnahme des südöstlich angrenzenden Feldweges auch nicht zugänglich. Intensiver für die wohnortnahe Erholung werden die westlich anschließende Bereich am Kirchberg genutzt, die über diesen Feldweg zugänglich ist. Ein im Norden befindlicher weiterer Feldweg ist teilweise zugewachsen und derzeit nicht durchgängig begehbar.

Relevanten Lärm- oder Geruchsimmissionen ist der Untersuchungsbereich nicht ausgesetzt. Lediglich über die nordwestlich verlaufende Bahnlinie können zeitweise Lärmimmissionen auftreten. Da die Linie jedoch ausschließlich mit Stadtbahnen befahren wird, sind diese Immissionen nicht als störend zu bewerten. Die Frequenz mit Kfz-Fahrzeugen ist insgesamt gering, bei Trauerveranstaltungen kann es am Friedhof zu verstärktem Verkehr kommen. Der Feldweg zwischen Plangebiet und Wohngebiet ist mit einer Schranke versehen und nur für befugte Landwirte passierbar.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Durch die Bauarbeiten für die Erschließungsstraße sowie das Pflegeheim kommt es zu Lärmbeeinträchtigungen durch Baumaschinen, welche sich störend auf Siedlungsbereiche in der Nähe auswirken können. Weiterhin ergibt sich eine Zunahme von Lkw-Verkehr auf Zufahrtsstraßen zum Baugebiet. Insgesamt sind diese Beeinträchtigungen jedoch temporär.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Bebauung zugeführt. Eine Produktion von Lebensmitteln ist damit nicht mehr möglich. Die ortsnahe Erholung wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt, da die Feldwegeverbindungen zum Kirchberg erhalten bleiben. Die bisherige Ortsrandlage der bestehenden Wohnbebauung wird jedoch in Teilen entfallen.

Im Gegenzug entsteht mit dem geplanten Vorhaben ein zusätzliches örtliches Wohnangebot für ältere oder pflegebedürftige Menschen. Durch die Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche besteht die Chance eines sozialen Austauschs.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Mit dem Seniorenzentrum wird zusätzlicher Verkehr durch Anlieferung, Krankentransporte, Mitarbeiter und Besucher verbunden sein. Hierfür wird eine neue Erschließungsstraße im Norden errichtet. Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz wurden gutachterlich untersucht, die Leistungsfähigkeit der potenziellen Zufahrtsstraßen nachgewiesen.

Weiterhin kommt es durch Betrieb des Pflegeheims zu zusätzlichen Lärmimmissionen. Auch diese wurden gutachterlich betrachtet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der TA Lärm werden durch das Pflegeheim nicht überschritten. Eine Beeinträchtigung von Wohngebietes wie auch des Friedhofs können damit ausgeschlossen werden.

Ergebnis

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung in mittlerem Maß betroffen.

13.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Der Untersuchungsbereich weist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen ein breites Spektrum an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen auf. Das eigentliche Plangebiet besteht aus einer ehemals intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche, deren Nutzung jedoch inzwischen aufgegeben wurde. Auf dem brachgefallenen Acker hat sich eine Ruderalvegetation ausgebreitet. Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung wäre jedoch möglich und zulässig. Nach Nordosten besteht ein deutlicher Höhenversprung, welcher mit einer Böschung überwunden wird. Diese Böschung ist dicht mit Gestrüpp mit erheblichen Brombeeranteilen bewachsen.

Außerhalb des Plangebietes schließen sich im Nordwesten und Südwesten dichte Gehölzstrukturen mit Bäumen und Sträuchern an. Dabei handelt es sich zu einem hohen Anteil um Nadelgehölzen, die mit Laubgehölzen durchsetzt sind.

Im östlichen Teil des Plangebietes besteht der Neue Friedhof von Jöhlingen. Hierbei handelt es sich um Reihengräber sowie Grabstätten für Urnen. Ein großer Teil des Friedhofs ist derzeit noch nicht genutzt, dieser ist als Rasenfläche ausgebildet. Die Gräber werden durch Wege erschlossen und sind durch Reihungen von Hainbuchenhecken gegliedert. Zur Pflege der Anlage sind zusätzlich Asphaltfahrwege angelegt.

Das südöstlich an das Plangebiet grenzende Neubaugebiet Gageneck ist durch einen geschotterten Feldweg abgegrenzt. Die Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern, die Gärten sind durch Rasenflächen sowie (nur teilweise standortgerechte) Gehölzpflanzungen gestaltet. Einige Baugrundstücke sind noch unbebaut, hier hat sich eine Ruderalvegetation ausgebreitet.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung (siehe Ziffer 9) wurde eine Bestandserhebung durchgeführt. Demnach bieten insbesondere die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen sie auch die Privatgärten im Wohngebiet geeignete Habitatstrukturen für Brutvögel. Ebenso konnten in den Böschungsbereichen im Plangebiet Vorkommen von Zauneidechsen ermittelt werden. Fledermäuse nutzen das Plangebiet dagegen lediglich als Nahrungshabitat.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Zur Anlage der Erschließungsstraße sowie zur Errichtung des Gebäudes werden Lärm und Abgase durch Baumaschinen erzeugt. Hierdurch kommt es zu Störungen für Tiere, Vegetationsstrukturen werden in Mitleidenschaft gezogen bzw. zerstört. Weiterhin ist auf Freiflächen mit der Ablagerung von Baumaterialien zu rechnen. Durch die Baumaßnahmen werden maßgebliche Habitatstrukturen für Zauneidechsen zerstört. Daher sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen. Weiterhin sind zum Schutz von Brutvögeln zeitliche Beschränkungen für die Baufeldräumung zu beachten.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung wird die brachliegende Landwirtschaftsfläche des Plangebietes in Baufläche umgewandelt. Weiterhin wird die Böschung im nördlichen Bereich durch Anlage der geplanten Zufahrtsstraße verändert. Durch diese Maßnahmen gehen potenzielle Lebensräume insbesondere für Zauneidechsen verloren.

Durch die Bebauung sowie erforderliche Zufahrten werden Teile der bisherigen Grünflächen versiegelt. Unversiegelte Flächen werden größtenteils als Grünfläche gärtnerisch angelegt. Durch Baumpflanzungen können neue Habitatstrukturen für Brutvögel geschaffen werden.

Auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen ist von keinen erheblichen Veränderungen auszugehen. Das Friedhofsareal wird zur Anlage der neuen Erschließungsstraße zwar geringfügig beschnitten, diese sind jedoch nicht erheblich. Die Gehölzstrukturen am nordwestlichen und südwestlichen Rand bleiben unverändert. Ebenso ergeben sich bezogen auf das Schutzgut keine Auswirkungen auf Habitatstrukturen im Wohngebiet.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Das bisher kaum zugängliche Areal wird durch die Bebauung zugänglich. Somit ergeben sich auch auf angrenzenden Vegetationsflächen zusätzliche Störungen. Diese sind gemäß Gutachten jedoch nicht als problematisch einzustufen.

Ergebnis

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Planung in mittlerem Maß betroffen.



Bild 11: Böschungsbereich entlang Friedhof



Bild 12: Böschungsbereich entlang Baufläche

13.3 Schutzgut Boden

Bestand

Der Untersuchungsbereich gehört der Bodenregion der Gäulandschaft an, einer im süddeutschen Raum typischen Landschaftsform mit geringem Baumbestand und überwiegend fruchtbaren Böden. Er befindet sich im Übergangsbereich der Bodenlandschaft Talauen und pleistozänen Flussterassen zur Lösslandschaft im Gäu.

Der flache Talbereich des Walzbach ist geprägt von typischen Auenböden, während die ansteigenden Lösslandschaften als Leitboden überwiegend Pararendzina und Parabraunerden aufweisen. Der Untergrund besteht aus Lösssedimenten des Quartärs sowie Muschelkalk aus der Trias.

Der Humusgehalt der Böden beträgt ca. 1 bis 2 %. Die Feldkapazität ist mit 290-380 mm bzw. 360-390 mm mittel, die nutzbare Feldkapazität jedoch als hoch bis sehr hoch einzustufen. Das Plangebiet ist trotz des derzeitigen Brachliegens als vergleichsweise wertvolle landwirtschaftliche Fläche mit 70 bis 80 Bodenpunkten einzustufen

Der Untersuchungsbereich weist insgesamt einen geringen Versiegelungsgrad auf. Im Bereich des Wohngebietes sind Flächen für Gebäude sowie Nebenanlagen und Zufahrten versiegelt, in anderen Bereichen der Baugrundstücke dürften im Zuge der Bautätigkeit erhebliche Veränderungen der Bodenstruktur durchgeführt worden sein. Der Friedhof weist derzeit nur Versiegelungen im Bereich der Aussegnungshalle sowie der Wege auf. Im Bereich der Gräber sind die Bodenstrukturen verändert.

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Grünbereiche sind nahezu unversiegelt. Die natürlichen Bodenstrukturen sind trotz der ehemals intensiven Bewirtschaftung größtenteils erhalten.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die Böden durch Baumaschinen befahren und zur Lagerung von Baumaterialien genutzt. Dies führt zu erheblichen Verdichtungen und damit zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. Diese werden sich jedoch weitestgehend auf das Plangebiet beschränken. Schadstoffeinträge durch Baumaschinen können durch sachgemäßen Umgang vermieden werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung wird die ehemalige Landwirtschaftsfläche zu einem hohen Anteil versiegelt, hier ist von einem Versiegelungsgrad von 60 bis 80 % auszugehen, da neben dem Gebäude auch noch Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc. benötigt werden. Eine weitere Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen ergibt sich durch die geplante Erschließungsstraße im Norden.

Auch die unversiegelten Bereiche werden aufgrund erforderlicher Geländeänderungen von Eingriffen in die Bodenstrukturen betroffen sein. Hierdurch kann es zu Auffüllungen aus standortfremden Material zu unerwünschten Einträgen kommen.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden dagegen durch die Planung nicht von zusätzlichen Versiegelungen betroffen sein. Der Friedhof bleibt wie bisher bestehen, die Nutzung der Fläche für weitere Gräber wird jedoch sukzessive ausgedehnt. Im Wohngebiet werden mittelfristig die derzeit freien Baugrundstücke auch bebaut werden. Die Grünstrukturen nördlich und westlich des Plangebietes bleiben erhalten.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch die Nutzung und den Fahrzeugverkehr können Schadstoffen in den Boden gelangen. Dieses Risiko kann jedoch durch sachgerechten Umgang mit Problemstoffen minimiert werden. Insgesamt sind nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering einzustufen.

Ergebnis

Das Schutzgut Boden ist durch die Planung in hohem Maß betroffen.



Bild 13: Blick von Norden auf das Plangebiet. Im Hintergrund links das Wohngebiet Gageneck, in der Mitte die Gehölzbestände des angrenzenden Grundstückes

13.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Der Untersuchungsbereich gehört der hydrogeologischen Einheit des Oberen Muschelkalkes an. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist mittelmäßig, ein Beitrag zur Grundwasserneubildung wird dennoch geleistet. Eine Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen ist gegeben.

Der Untersuchungsbereich weist insgesamt einen relativ geringen Versiegelungsgrad auf, das eigentliche Plangebiet ist nahezu unversiegelt. Die hydrogeologischen Eigenschaften des Bodens sind trotz der ehemals landwirtschaftlichen Nutzung erhalten.

Im Bereich des Friedhofs sowie des Wohngebietes ist aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen von Einschränkungen auszugehen. Diese werden sich durch die noch anstehende Bebauung der unbebauten Grundstücke sowie die sukzessive Erweiterung des Friedhofs noch verstärken.

Offene Gewässer sind weder innerhalb des Untersuchungsgebietes noch angrenzend vorhanden. Der Untersuchungsbereich befindet sich vollumfänglich innerhalb des Wasserschutzgebietes Weingarten - Walzbachtal-Jöhlingen.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Die im Zuge der Baumaßnahmen entstehenden Bodenverdichtungen wirken sich auch auf den Wasserhaushalt aus. Verunreinigungen des Grundwassers durch Baumaschinen können durch ordnungsgemäße Anwendung von Maschinen ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung wird das Plangebiet in erheblichem Maß versiegelt. Die Versickerungsfähigkeit wird hierdurch zerstört und auch in unversiegelten Bereichen durch zu erwartende Veränderung der Bodenstruktur eingeschränkt. Eine Grundwasserneubildung findet nur noch in geringem Umfang statt. Gleichzeitig geht die Zwischenspeicherfunktion des Bodens verloren, so dass mehr Regenwasser oberflächlich abfließt und durch geeignete Maßnahmen aufgefangen werden muss.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Dabei soll nicht versickerbares Oberflächenwasser in eine Regenwasserkanalisation geleitet werden. Um Überlastungen zu vermeiden, ist im Plangebiet ein ausreichend dimensioniertes Retentionsvolumen vorzusehen.

Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes ist davon auszugehen, dass sich durch Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben. Durch die vorgesehenen Dachbegrünungen wird der Regenwasserabfluss zudem gebremst.

In den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen ist mit keinen weitergehenden Beeinträchtigungen zu rechnen, da die bisherigen Nutzungen fortgeführt werden.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch das Wohngebiet ist von keinen relevanten nutzungsbedingten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auszugehen. Zwar kann es durch die späteren Bewohner zu einzelnen Bodenverdichtungen kommen, diese sind jedoch nicht als erheblich einzustufen. Auch werden Schadstoffeinträge durch Pkw-Verkehr nicht zu einer relevanten Belastung des Grundwassers führen.

Ergebnis

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

13.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Das an den Oberrheingraben angrenzende Kraichgau ist geprägt von einem insgesamt milden Klima mit mäßig kalten Wintern und warmen Sommern. Süd- und Südwestwinde sind vorherrschend, insgesamt weist die Region mittlere Windgeschwindigkeiten von 2 bis 3 m/s auf. Die Durchlüftung ist mäßig.

Die Sonneneinstrahlung liegt mit ca. 1.100 Kwh/m² im Landesdurchschnitt im mittleren Bereich. Dies hat seinen Grund in der häufigen Schleierwolkenbildung. Die Niederschlagsmengen betragen ca. 800 mm/a und liegen damit auf einem durchschnittlichen Niveau im Land.

Im Untersuchungsbereich wirken die unversiegelten Flächen ausgleichend auf den Klimahaushalt. Die Gehölze tragen darüber hinaus zur Sauerstoffproduktion bei. Die bereits versiegelten Flächen wirken dagegen aufheizend. Der Kaltluftabfluss von den Freiflächen am Kirchberg Richtung Ortslage Jöhlingen wird durch die Bebauung des Wohngebietes Gageneck sowie die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen bereits gebremst bzw. umgelenkt. Maßgebend für die Kaltluftzustrom in der Ortslage ist jedoch der Talraum des Walzbaches mit teilweise kräftigem Abfluss Richtung Oberrheingraben.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Bau kommt es zu erhöhten Schadstoffemissionen in die Luft, insbesondere durch Abgase der Baumaschinen. Die zusätzlichen Belastungen sind jedoch zeitlich begrenzt.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung erfolgt eine Ausweitung der Versiegelungsflächen. Diese Flächen gehen für die Kaltluftproduktion verloren und werden im Gegenzug bei Sonneneinstrahlung stärker aufgeheizt. Allerdings ist aufgrund der absoluten Versiegelungsfläche nicht von relevanten Auswirkungen auf das lokale Klima auszugehen. Zudem kann durch Dachbegrünungen sowie Baumpflanzungen und der damit verbundenen Verschattung den Auswirkungen zumindest teilweise entgegengetreten werden.

Auf den angrenzenden Flächen ergeben sich keine Veränderungen des bisher zulässigen Versiegelungsgrades. Der Aufheizungsgrad bleibt unverändert.

Aufgrund der bereits bestehenden Barrieren ist bezüglich des Kaltluftabflusses vom Kirchberg Richtung Ortslage Jöhlingen gemäß der durchgeführten Untersuchung von keinen erheblichen Veränderungen auszugehen. Zudem besitzt der Bereich Kirchberg eine nur untergeordnete Bedeutung, da der Abfluss entlang des Walzbaches dominiert.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Der Betrieb des Seniorenzentrums ist mit Luftimmissionen verbunden. Durch die Vorgaben der EnEV mit hohen energetische Standards ist jedoch der Energieverbrauch gesenkt und damit die Immissionen auf ein Mindestmaß reduziert. Ebenso wird der entstehende Verkehr aufgrund seines gutachterlich ermittelten Umfangs keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität haben. Die Gewinnung von regenerativer Energie z. B. über Solarmodule wirkt sich positiv auf die Klimabilanz aus.

Ergebnis

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

13.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Untersuchungsbereich schließt sich am westlichen Ortsrand von Jöhlingen an das bestehende Baugebiet Gageneck sowie dem Friedhof an. Westlich und nördlich grenzt der freie Landschaftsraum an. Topografisch bildet der westlich gelegene Kirchberg in ca. 300 m Entfernung einen Hochpunkt mit Aussicht ins Kraichgau wie auch auf das nahegelegene Jöhlingen.

Das eigentliche Plangebiet wird durch Gehölzstrukturen im Westen sowie einer Böschung und weiteren Gehölzen im Norden eingefasst. Dies hat zur Folge, dass die Fläche von Aussichtspunkten nur bedingt eingesehen werden kann. Zudem wird das Plangebiet mit dem angrenzenden Wohngebiet und dem gestalteten Friedhof nur bedingt als Teil des Landschaftsraumes wahrgenommen.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es in einem geringen Umfang zu einer Beseitigung von Gehölzen. Weiterhin wirken sich Baumaschinen, Kräne und abgelagertes Material temporär störend auf das Landschaftsbild aus.

Anlagebedingte Auswirkungen: Mit Umsetzung der Planung werden innerhalb des Plangebietes zusätzliche Baukörper entstehen. Aufgrund der Flächenknappheit sowie betriebsinternen Abläufen ist von einer mehrgeschossigen Bauweise auszugehen. Durch eine angemessene Höhenbegrenzung werden die bestehenden Gehölzstrukturen, die erhalten bleiben, auch weiterhin eine optisch abschirmende Wirkung entfalten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Angrenzung an das bestehende Wohngebiet nicht zu erwarten. Der Siedlungskörper von Jöhlingen wird durch das Vorhaben abgerundet, ein „Ausgreifen“ in den Landschaftsraum findet nicht statt. Das Pflegeheim wird von Aussichtspunkten sichtbar sein, bei angemessener Gestaltung und Farbgebung jedoch nicht störend wahrgenommen werden.

Nutzungsbedingte Wirkungen: Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden im Bebauungsplan beschränkt. Daher sind nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschaft ist durch die Planung in geringem Umfang betroffen.

13.7 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Untersuchungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Jöhlingen im Anschluss an das Wohngebiet Gageneck. Wie viele Gemeinden oder Ortsteile in der Region hat sich auch Jöhlingen in den letzten Jahrzehnten erheblich flächenmäßig ausgebreitet. Dies hat seine Ursache in der Ausweisung einer Vielzahl neuer Baugebiete, die zu einem starken Anstieg der Bewohnerzahlen geführt hat. Während der Ortskern von Jöhlingen, welcher sich ca. 200-300 m östlich des Untersuchungsbereiches befindet, eine verdichtete Bebauung aufweist und damit kompakt ausgebildet ist, sind die in neuerer Zeit entstandenen Baugebiete wesentlich geringer verdichtet. Die Bebauung wird in diesen Gebieten von Einfamilienhäusern geprägt.

Der Untersuchungsbereich beinhaltet neben dem derzeit unbebauten Plangebiet auch Teile des Wohngebietes Gageneck sowie des Friedhofs. Letzterer wurde großzügig ausgewiesen und weist noch erhebliche Flächenreserven auf. Ein weitergehender Bedarf an Friedhofserweiterungsflächen ist aufgrund der veränderten Bestattungskultur nicht zu erwarten, so dass dieser Teil einer Bebauung zur Verfügung gestellt wurde.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Mit der Erschließung des Wohngebietes ist eine Beanspruchung von bisherigen Freiflächen unvermeidlich.

Anlagebedingte Auswirkungen: Mit Umsetzung der Planung wird die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche des Plangebietes in Baufläche umgewandelt. Damit wird die Siedlungsfläche des Ortsteils Jöhlingen weiter vergrößert. Dies ist jedoch unumgänglich, da eine Untersuchung potenzieller Alternativstandorte innerhalb des Siedlungsgebietes zwar günstige Rahmenbedingungen, jedoch keine kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen ergeben hat.

Mit dem Vorhaben soll eine vergleichsweise hohe Ausnutzung des Baugrundstückes erfolgen. Dies ist notwendig, um einen optimierten Betrieb des Pflegeheims zu gewährleisten. Gleichzeitig wird mit den zur Verfügung stehenden Flächen effizient umgegangen. Die absolute Flächeninanspruchnahme ist mit ca. 0,8 ha relativ gering.

Nutzungsbedingte Wirkungen: Nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Das Schutzgut Fläche ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

13.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Vorkommen von Kultur- und Sachgüter bekannt.

13.9 Sonstige Auswirkungen

Abfälle

Durch den Bau des Pflegeheims werden Abfälle in Form von Baumaterialreste, Verpackungen, etc. anfallen, die ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Weitere Abfälle werden durch den Betrieb des Pflegeheimes anfallen. Hierbei handelt es sich um häusliche Abfälle, Abfälle aus der Pflege oder organische Stoffe (Essensreste o. ä.) welche über die kommunale Abfallentsorgung oder über Spezialentsorger abzuholen und der Weiterverwertung zuzuführen sind.

Ein über das übliche Maß hinausgehender Anfall von Problemabfällen ist weder durch Bau noch Betrieb des Pflegeheims zu erwarten.

Risiken für Mensch und Umwelt

Durch Umsetzung der Planung ist bei sachgemäßem Umgang von Technik und Baustoffen von keinen außergewöhnlichen Risiken für Mensch und Umwelt auszugehen.

Verwendete Techniken und Stoffe

Für die Umsetzung der Planung - dem Neubau des Pflegeheimes - werden unproblematische Baumaterialien wie Ziegelmauerwerk, Beton oder Holz verwendet. Oberflächen für den Verkehr werden mit einer Asphaltsschicht aufgeführt oder mit einer Pflasterung versehen.

Anfälligkeit gegen Auswirkungen des Klimawandels

Durch Gewährleistung eines ausreichenden Grünanteils im Plangebiet wird die Überhitzung des Plangebietes vermieden und das Lokalklima verbessert. Durch eine moderne Gebäudetechnik sind im Pflegeheim auch bei Extremtemperaturen angemessene Wohnbedingungen ohne übermäßigen Energieeinsatz gewährleistet.

Die Gefahr von Schäden durch Starkregenereignissen kann durch eine Anpassung in der Objektplanung reduziert werden. Ebenso wird durch Dachbegrünung, Rückhaltevolumen und Geländemodellierungen ein übermäßiges Abfließen von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in angrenzende Siedlungsgebiete weitgehend verhindert.

13.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken. Es bestehen Zusammenhänge zwischen dem Boden und dem Wasserhaushalt, indem die Versiegelung und Verdichtung des Bodens die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung im Boden behindern. Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standortbedingungen für die Vegetation. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen wiederum das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Landschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert.

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern keine weitergehenden Beeinträchtigungen.

13.11 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die beschriebenen bestehenden Nutzungen weiter erfolgen. Die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet könnte sofort wieder aufgenommen werden. Die angrenzenden Gehölzstrukturen im Norden und Westen blieben mit hoher Wahrscheinlichkeit erhalten.

13.12 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Planung wurde eine Untersuchung potenzieller Standorte vorgenommen (Ziffer 2). Alternative Standorte im innerörtlichen Bereich konnten dabei aufgrund der fehlenden kurzfristigen Verfügbarkeit der Flächen nicht weiterverfolgt werden.

Alternativ sind daher ausschließlich Standort am Siedlungsrand von Jöhlingen denkbar. Diese sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Naturhaushalt keinesfalls vorteilhaft zu bewerten.

14 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Arbeitsschritte zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung lauten:

- Schritt 1: Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter
- Schritt 2: Bewertung der Eingriffsintensität
- Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs
- Schritt 4: Auswahl und Beschreibung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Als maßgebend sind bei der vorliegenden Planung gemäß verbaler Beschreibung insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden einzustufen. Aus diesem Grund wird für diese Schutzgüter eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisiertem Bewertungsverfahren durchgeführt. Die Bilanzierung der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sowie Landschaft / Erholung erfolgt im Folgenden verbal-argumentativ.

14.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Planung aufgrund des Wegfalls von Lebensräumen sowie Störungen durch die Bautätigkeit in erheblichem Maß betroffen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Festsetzung eines Mindestanteils an nichtüberbaubaren Flächen und Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung.
- Vorgabe zur Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern und Bäumen.

Die Intensität des Eingriffs in das Schutzgut wird im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung quantifiziert. Sie erfolgt gemäß der Arbeitshilfe der LUBW „Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Dabei wird die Biotopausstattung im Plangebiet vor dem Eingriff auf Basis der Bestandsaufnahme anhand einer Punkteskala ermittelt. Dem wird der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgt in Wertpunkten (WP).

Bestand

| Biotoptyp | | Wertfaktor | Fläche | Wertpunkte |
|--------------|---|------------|----------------------------|------------------|
| 33.60 | Intensivgrünland oder Grünlandansaatsaat | 6 | 700 m ² | 4.200 WP |
| 33.80 | Zierrasen | 4 | 40 m ² | 160 WP |
| 37.11 | Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation* | 4 | 6.990 m ² | 27.960 WP |
| 43.10 | Gestrüpp | 9 | 360 m ² | 3.240 WP |
| 44.30 | Heckenzaun | 4 | 130 m ² | 520 WP |
| 60.21 | Straßen und Wege, asphaltiert | 1 | 60 m ² | 60 WP |
| 60.24 | Unbefestigter Weg | 3 | 180 m ² | 540 WP |
| Summe | | | 8.460 m² | 36.680 WP |

*derzeit brachliegend mit ausgebreiteter Ruderalvegetation, Wiederaufnahme der Nutzung ist jedoch zulässig

Planung

| Biotoptyp | | Wertfaktor | Fläche | Wertpunkte |
|--------------|---|------------|----------------------------|------------------|
| 33.43 | Magerrasen | 18 | 770 m ² | 13.860 WP |
| 45.10 | Laubbäume | 5 | 8 Stk., U = 40 cm | 1.600 WP |
| 60.10 | Baufläche versiegelt (80 %) 6.830 m ² x 0,8 | 1 | 5.460 m ² | 5.460 WP |
| 60.20 | Straße, Weg asphaltiert | 1 | 860 m ² | 860 WP |
| 60.50 | Baufläche unversiegelt (20 %) 6.830 x 0,2 | 6 | 1.370 m ² | 8.220 WP |
| Summe | | | 8.460 m² | 30.000 WP |

Gegenüberstellung

| | | |
|--------------------------|-----------------|---------------|
| Biotopwertpunkte Bestand | 36.680 WP | 100,0 % |
| Biotopwertpunkte Planung | 30.000 WP | 81,8 % |
| Defizit | 6.680 WP | 18,2 % |

Ein Wertpunkt entspricht einem Ökopunkt. Das Defizit beträgt somit 6.680 Ökopunkten.

14.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist aufgrund der unvermeidlichen Versiegelungen der Bauflächen in hohem Maß betroffen. Die natürlichen Bodenfunktionen werden hierdurch zerstört. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf das absolut erforderliche Maß.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

Die Intensität des Eingriffs in das Schutzgut wird im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung quantifiziert. Sie erfolgt gemäß den Arbeitshilfen „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Auflage 2010) sowie „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2. Auflage 2012), jeweils herausgegeben von der LUBW.

In der Bestandsbewertung wird der Boden anhand der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (NB), „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ (AW) sowie „Filterfunktion und Puffer für Schadstoffe“ (FP) bewertet. Die weiteren Kriterien „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ sowie „Archive der Natur- und Kulturgeschichte“ sind aufgrund der bestehenden Bodeneigenschaften im vorliegenden Fall nicht von Belang und sind daher nicht zu berücksichtigen. Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt in fünf Bewertungsklassen (0 = versiegelt bis 4 = sehr hohe Funktionserfüllung). Der Bewertung des Bestandes wird der Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Berechnung erfolgt in Bodenwerteinheiten (BWE).

Gemäß Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist das Plangebiet zwei bodenkundlichen Einheiten zuzuordnen. Der zentrale Bereich gehört der Kartiereinheit e83 (Tiefes kalkreiches Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen) an und wird wie folgt bewertet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): sehr hoch (4,0)
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (AW): sehr hoch (4,0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): sehr hoch (4,0)

Die südlichen und nördlichen Randbereiche fallen dagegen unter die Kartiereinheit e13 (Pararendzina und Parabraunerden-Pararendzina aus Löss). Sie werden wie folgt bewertet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): hoch bis sehr hoch (3,5)
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (AW): hoch (3,0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): mittel bis hoch (2,5)

Bestand

| Bodennutzung | Fläche | NB | AW | FP | Ø | BWE |
|---------------------|----------------------------|-----|----|-----|---|-------------------|
| Acker (e83) | 3.390 m ² | 4 | 4 | 4 | 4 | 13.560 BWE |
| Acker (e13) | 3.600 m ² | 3,5 | 3 | 2,5 | 3 | 10.800 BWE |
| Böschungsbereich | 1.060 m ² | 3,5 | 3 | 2,5 | 3 | 3.180 BWE |
| Zierrasen mit Hecke | 170 m ² | 3,5 | 3 | 2,5 | 3 | 510 BWE |
| Feldweg | 180 m ² | 1 | 1 | 1 | 1 | 180 BWE |
| Weg, asphaltiert | 60 m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 BWE |
| Summe | 8.460 m² | | | | | 28.230 BWE |

Planung

| Bodennutzung | Fläche | NB | AW | FP | Ø | BWE |
|-----------------------------------|----------------------------|-----|----|-----|-----|------------------|
| Baufläche versiegelt 80 % | 5.460 m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 BWE |
| Baufläche unversiegelt 20 % (e83) | 680 m ² | 4 | 4 | 4 | 4 | 2.720 BWE |
| Baufläche unversiegelt 20 % (e13) | 690 m ² | 3,5 | 3 | 2,5 | 3 | 2.070 BWE |
| Dachbegrünung | 2.500 m ² | | | | 0,5 | 1.250 BWE |
| Erschließungsstraße | 860 m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 BWE |
| Grünfläche | 770 m ² | 3,5 | 3 | 2,5 | 3 | 2.310 BWE |
| Summe | 8.460 m² | | | | | 8.350 BWE |

Gegenüberstellung

| | | |
|-----------------|-------------------|---------------|
| Bestand | 28.260 BWE | 100,0 % |
| Planung | 8.350 BWE | 29,5 % |
| Ergebnis | 19.910 BWE | 70,5 % |

Eine Bodenwerteinheit entspricht vier Ökopunkten. Das Defizit beträgt somit 79.640 Ökopunkte.

14.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch die zusätzliche Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen in mittlerem Maß betroffen. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, die Grundwasserneubildung wird reduziert.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten vorgesehen werden:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Sicherung einer zumindest teilweisen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes.
- Ortsnahe Versickerung von Oberflächenwasser oder Entwässerung im Trennsystem.
- Dachbegrünungen zur Rückhaltung von Regenwasser.

Durch die beschriebenen Maßnahmen können Eingriffe in das Schutzgut zwar minimiert, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Der Ausgleich kann schutzgutübergreifend zusammen mit dem Schutzgut Boden erfolgen.

14.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planung insbesondere durch Zunahme von Versiegelungsflächen und der damit verbundenen verstärkten Aufheizung in geringem Maß betroffen.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten vorgesehen werden:

- Die Durchgrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen führt durch die Schattenwirkung zu einer Reduzierung der Oberflächenaufheizung.

- Durch die Grüngestaltung von nichtüberbauten Grundstücksflächen wird der Versiegelungsgrad begrenzt und damit ebenfalls die Aufheizung an Sonnentagen reduziert.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen können erhebliche Eingriffe in das Schutzgut vermieden werden.

14.5 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft ist aufgrund der Fernwirkung, der vorhandenen optisch abschirmenden Strukturen sowie der baulichen Vorbelastungen in geringem Umfang betroffen.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten vorgesehen werden:

- Begrenzung der Gebäudekubaturen auf ein landschaftsbildverträgliches Maß.
- Dachbegrünungen zur besseren landschaftlichen Einbindung.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen können erhebliche Eingriffe in das Schutzgut vermieden werden.

14.6 Zusammenstellung des Kompensationsumfanges

| Schutzgut | Kompensationsbedarf |
|--------------------|--|
| Tiere und Pflanzen | Defizit 6.680 WP =6.680 Ökopunkten |
| Boden | Defizit 19.910 BWE = 79.640 Ökopunkten |
| Wasser | Kann zusammen mit dem Schutzgut Boden ausgeglichen werden. |
| Klima und Luft | Kann durch planinterne Maßnahmen hinreichend minimiert werden. |
| Landschaftsbild | Kann durch planinterne Maßnahmen hinreichend minimiert werden. |
| Summe | Defizit 86.320 Ökopunkte |

Das naturschutzrechtliche Defizit kann planintern nicht kompensiert werden. Aus diesem Grund sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

15 Maßnahmenkonzeption

Teilweise kann der Eingriff in den Naturhaushalt durch Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden oder minimiert werden. Jedoch ist eine vollständige Kompensation nicht möglich. Aus diesem Grund ist das naturschutzrechtliche Defizit durch planexterne Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

15.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan

Folgende Maßnahmen sollten zur Vermeidung und Minimierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs festgesetzt werden:

- Flächen sollten nur im unbedingt erforderlichen Maß versiegelt werden. Soweit möglich sollten notwendige Befestigungen wasserdurchlässig ausgeführt werden.
- Die Gebäudekubatur ist auf ein orts- und landschaftsbildverträgliches Maß zu begrenzen.

- Zur Durchgrünung des Gebietes sind Einzelpflanzgebote zur Anpflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Laubbäumen auf den Bauflächen vorzusehen.
- Oberflächenwasser sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden. Ist dies nicht oder nur teilweise möglich, sollte eine Entwässerung im Trennsystem erfolgen.
- Dächer sollten mindestens extensiv begrünt werden.

15.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Flurstück 14493 im Gewann Inzerloch, Gemarkung Jöhlingen befindet sich ca. zwei Kilometer östlich des Ortskerns von Jöhlingen, grenzt südlich an die Waldfläche Fraueneich an und wird derzeit zu großen Teilen von einem intensiv genutzten Acker eingenommen. Am Südrand befindet sich ein alter, jedoch nur mäßig gepflegter Streuobstbestand.

Zielsetzung der Maßnahme ist die Aufgabe der Intensivlandwirtschaft und die Umwandlung in eine artenreiche, extensiv genutzte Glatthaferwiese. Hierfür soll eine Einsaat mit einer regionalen Saatgutmischung und einem Kräuteranteil von mindestens 50 % sowie eine zweimalige Mahd vorgesehen. Das Mahdgut ist zu entfernen, auf eine Düngung der Flächen ist zu verzichten.



Bild 14: Luftbild mit Umgrenzung der Ausgleichsmaßnahme

Bezüglich ihres Aufwertungspotenzials wurde durch das Büro Arguplan, Karlsruhe eine Bilanzierung durchgeführt. Demnach besitzt die Fläche einen Ausgangswert von 37.632 Ökopunkten für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie 68.380 Ökopunkten für das Schutzgut Boden. Nach Umsetzung der Maßnahme ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen 118.685 Ökopunkte und für das Schutzgut Boden 80.560 Ökopunkte.

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt somit folgende Bilanz

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Bestand | 37.632 + 68.380 = 106.012 Ökopunkte |
| Planung | 118.685 + 80.560 = 199.245 Ökopunkte |
| Überschuss | 93.233 Ökopunkten |

15.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Durch Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust von Lebensräumen für die im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG sind daher CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich.

Auf dem Flurstück 16631, Gemarkung Jöhlingen soll ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen mit geeigneten Strukturen (Totholz, sandige Bereiche, Steinhaufen) angelegt und dauerhaft erhalten werden. Das Habitat ist mit Reptilienzäunen einzufrieden. Vor Beginn der Baumaßnahme sind vorkommende Individuen einzufangen und in das Ersatzhabitat zu versetzen.



Bild 15: Plangebiet (weiß) mit Ersatzlebensraum für Zauneidechsen (rot)



Bild 16: Vorgesehene Fläche für den Ersatzlebensraum, links die bestehende Hecke des Friedhofs

15.4 Zusammenfassung des Maßnahmenkonzeptes

Der durch den Bebauungsplan entstehende Eingriff in den Naturhaushalt kann durch planinterne zwar minimiert, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Daher erfolgt ein planexterner Ausgleich.

| | |
|---|--------------------------|
| Eingriff Bebauungsplan gemäß Bilanzierung (Ziffer 14) | - 86.320 Ökopunkte |
| Ausgleichsmaßnahme | +93.233 Ökopunkte |
| Ergebnis | + 6.913 Ökopunkte |

Der Vergleich mit dem bebauungsplanbedingten Eingriff in den Naturhaushalt zeigt, dass der Umfang des Eingriffes durch die Maßnahme vollständig ausgeglichen werden kann.

Durch die Anlage eines Eidechsenhabitats innerhalb des Plangebietes können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

16 Vorschläge zur textlichen Festsetzung und Hinweisen im Bebauungsplan

Baufeldräumung/Erschließungsarbeiten

Erforderliche Baumfällungen oder Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Erschließungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit begonnen werden.

Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Eine nach oben oder in den freien Landschaftsraum ausgerichtete Lichtführung ist unzulässig. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden.

Ersatzhabitat Zauneidechse

Auf Flurstück 16631 ist vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen ein Ersatzlebensraum anzulegen. Hierbei ist die Fläche mit jeweils zwei Stein- und Totholzhaufen zu versehen und Sandflächen für Eiablage anzulegen. Die Fläche ist bis zur Fertigstellung der angrenzenden Zufahrtsstraße mit einem Reptilienzaun zu umfassen. Im Plangebiet vorkommende Individuen sind zu einem geeigneten Zeitpunkt einzufangen und in das Ersatzhabitat zu versetzen. Die Funktion des Ersatzhabitats ist durch regelmäßiges Monitoring zu kontrollieren.

Vogelschutzgerechte Glasfassaden

Großflächige Glasfassaden sind mit reflexionsarmen Gläsern, Strukturglas oder als transluzente Flächen auszubilden.

Pflanzgebote

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens acht hochstämmige, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte können frei gewählt werden.

Dächer

Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen.

Gestaltung der unbebauten Flächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Wege, Terrassen o.ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Anlage von Kiesgärten ist unzulässig.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Umgang mit Niederschlagswasser

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist vorrangig zu versickern oder zu verdunsten. Sollte dies nicht vollumfänglich möglich sein, ist Oberflächenwasser gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzuleiten

17 Zusätzliche Angaben

17.1 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Während der Durchführung der Umweltprüfung wurden keine Lücken oder Defizite bekannt.

17.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen und dann erneut nach drei Jahren den Zustand der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen durch Ortsbesichtigungen zu überprüfen.

18 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Kirchberg“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung eines Pflegeheims im Ortsteil Jöhlingen geschaffen. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Jöhlingen in Angrenzung zu einem Wohngebiet sowie einer Friedhofserweiterungsfläche.

Gemäß der vorliegenden Bestandsaufnahme handelt es sich bei dem Plangebiet um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche jedoch derzeit nicht bewirtschaftet wird. Angrenzend daran befinden sich Gehölzstrukturen sowie einen Böschungsbereich mit Sträuchern.

Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Untersuchung ergeben sich durch die Planung insbesondere erhebliche Auswirkungen auf Zauneidechsen. Diese sind einzufangen und in ein Ersatzhabitat innerhalb des Plangebietes zu versetzen. Für Brutvögel, Fledermäuse oder andere streng oder besonders geschützten Arten ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Die Umsetzung der Planung hat insbesondere für das Schutzgut Boden erhebliche Auswirkungen, da durch die unumgänglichen Versiegelungen die Bodenstrukturen zerstört oder verändert werden. Dagegen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nur mittelmäßig. Insgesamt ergibt sich durch die Planung ein naturschutzrechtliches Defizit von ca. 85.600 Ökopunkten.

Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt wird eine Maßnahme im Gewann Inzerloch westlich von Jöhlingen vorgesehen. Auf Flurstück 14493 wird die bestehende Ackernutzung aufgegeben und die Entwicklung einer extensiven Glatthaferwiese vorgenommen. Die derzeit ungepflegten alten Streuobstbestände werden gepflegt. Gemäß Bilanzierung kann durch die Maßnahme ein Überschuss von 93.233 Ökopunkten generiert werden. Damit kann das o.g. bebauungsplanbedingte Defizit vollständig ausgeglichen werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird innerhalb des Bebauungsplanes ein Eidechsenersatzhabitat angelegt. Vom Eingriff betroffene Individuen werden eingefangen und in dieses Habitat versetzt.

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

19 Planungsrechtliche Festsetzungen

19.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung, ein zusätzliches Angebot für ältere und/oder pflegebedürftige Bewohner im Ortsteil Jöhlingen zu schaffen. Der gewählte Standort wurde im Zuge eines Suchlaufes ermittelt und bewertet. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Pflege- und Betreuungszentrum“ wird die städtebauliche Zielsetzung unterstrichen, da hierdurch andere Nutzungen bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Zugelassen werden die für ein solches Pflege- und Betreuungszentrum üblichen Nutzungen. So können im Sondergebiet als Kernnutzung Pflegeeinrichtungen für stationäre oder Tagespflege realisiert werden. Weiterhin ist das betreute Wohnen, welches sich aufgrund von Synergieeffekten gut mit Altenpflegeeinrichtungen kombinieren lässt

Dem Pflegeheim zugeordnete Funktionen wie Verwaltung oder Gemeinschaftsräume sind für den Betrieb der Einrichtung unerlässlich und werden daher nicht explizit aufgeführt. Es ist angedacht, den Speisesaal begrenzt auch für Außenstehenden zu öffnen (z. B. Besuch von Angehörigen, Sterbecafé o. ä.), um einen sozialen Austausch zu fördern.

19.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäudekubatur wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Gebäudehöhe ausreichend geregelt. Zielsetzung ist einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes und die Möglichkeit zur Bereitstellung einer ausreichenden Zahl an Pflege- und Betreuungsplätzen, andererseits soll ein angemessener Übergang zum anschließenden Neubaugebiet mit seiner kleinteiligen, überwiegend zweigeschossigen Bebauung geschaffen werden.

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,6 womit die GRZ des angrenzenden Neubaugebietes Gageneck überschritten wird. Dies ist erforderlich, um einen ausreichenden Überbauungsgrad zu ermöglichen und die erforderlichen Funktionen auf dem Grundstück umsetzen zu können. Eine Überschreitung dieses Wertes auf Grundlage mit Zufahrten und offenen Stellplätzen von § 19 Abs. 4 BauNVO kann dabei zugelassen werden, um eine möglichst große Zahl an Stellplätzen im Plangebiet realisieren zu können.

Für das Plangebiet wird eine einheitliche Erdgeschossfußbodenhöhe von 183,60 m+NHN festgesetzt. Dieser Wert resultiert aus der Höhe des südöstlich angrenzenden Feldweges am südlichen Punkt des Plangebietes. Es ist davon auszugehen, dass für die Einrichtung des Seniorenzentrums durchgehende Geschosse ohne Höhenversätze vorgesehen werden, da diese Barrieren für die zu erwartenden mobilitätseingeschränkte Bewohner darstellen und interne Betriebsabläufe erschweren würden. Die festgesetzte Höhe stellt dabei ein Höchstmaß dar, welches nicht überschritten werden darf. Dies bedeutet, dass das bestehende Gelände entsprechend modelliert werden muss.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10,50 m, gemessen ab EFH, festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes welches in Angrenzung zum Wohngebiet als verträglich eingestuft wird und darüber hinaus zu keinen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen wird.

19.3 Nebenanlagen

Aufgrund der erforderlichen Betriebsabläufe in einer Pflegeeinrichtung sind Nebenanlagen erforderlich. Zur Einräumung der nötigen Flexibilität können sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

19.4 Bauweise

Die betrieblichen Abläufe eines Pflegeheims mit ihrer geschossweisen Anordnung der Pflegegruppen sowie möglichst kurzen Wegen für das Personal erfordern erhebliche Gebäudelängen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen auch über 50 m gestattet. So besteht ausreichend Flexibilität bei der Ausnutzung des Baufensters. Durch eine örtliche Bauvorschrift ist zur besseren städtebaulichen Einbindung jedoch eine Gebäudegliederung vorgegeben (s. u.). Eine Beeinträchtigung des angrenzenden Wohngebietes ist dabei aufgrund der Ausrichtung des Baufensters nicht zu erwarten.

19.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch ein Baufenster im zeichnerischen Teil definiert. Dabei kann eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile zugelassen werden.

19.6 Zufahrten

Mit der Pflegeeinrichtung wird ein zusätzlicher Kfz-Verkehr insbesondere durch Personal, Anlieferung und Besucher verbunden sein. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes soll dieser Verkehr über eine neue Erschließungsstraße von Norden abgewickelt werden. Zum Wohngebiet wird im Gegenzug ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

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

Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden u.a. Vorkommen von Brutvögeln nachgewiesen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG dürfen Rodungsarbeiten daher nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Ebenso müssen Erschließungsarbeiten in diesem Zeitraum begonnen werden.

Das Plangebiet grenzt an den Landschaftsraum an. Zur Verringerung der Lichtverschmutzung sind Beleuchtungen daher auf das notwendige Maß zu beschränken. Zudem sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden.

Für entfallende Lebensräume für die Zauneidechse ist auf Flurstück 16631 ein Ersatzhabitat einzurichten. Im Plangebiet vorkommende Individuen sind einzufangen und dorthin zu versetzen.

Durch große Glasflächen kann es zu Vogelkollisionen kommen. Diese sind durch geeignete Verglasungen oder die Verwendung von Strukturglas zu verhindern.

19.8 Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Der an das Plangebiet angrenzende Friedhof ist derzeit nur zum Teil ausgelastet, soll jedoch zukünftig auch einen Zugang von Westen bekommen. Da das Plangebiet direkt an den Friedhof angrenzt, ist vorgesehen, ein Geh- und Leitungsrecht vorzusehen. Damit wird eine öffentliche Zuwegung ermöglicht und gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen, evtl. erforderliche Leitungen zu verlegen. Das Fahrrecht soll dabei auf Gemeindefahrzeuge zur Unterhaltung des Friedhofes beschränkt werden.

19.9 Pflanzgebote

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind mindestens acht standortgerechte, hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Standortvorgabe erfolgt im Bebauungsplan nicht.

19.10 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen.

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt wird eine Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 14493, Gewinn Inzerloch, Gemarkung Jöhlingen vorgesehen. Lage und Art der Maßnahme werden im Umweltbericht unter Ziffer 15 beschrieben. Insgesamt können mit den Maßnahmen ein Überschuss von 93.233 Ökopunkten generiert werden. Der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff von 86.320 Ökopunkten wird damit vollständig ausgeglichen.

20 Örtliche Bauvorschriften

20.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand mit Übergang zum Landschaftsraum wie auch der Angrenzung an den Friedhof ist eine unauffällige Gestaltung der Gebäude zu wählen.

Es ist davon auszugehen, dass zur besseren Ausnutzung der Dachräume Gebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Dach ausgeführt werden. Dachschrägen wirken sich insbesondere im Pflegebereich als hinderlich aus. Daher wird die Dachneigung auf max. 15 Grad begrenzt. Zur besseren landschaftlichen Einbindung der Gebäudekörper wie auch aufgrund der Vorteile bei der Rückhaltung von Oberflächenwasser sind Dächer mindestens extensiv zu begrünen. Hiervon sind jedoch Dachflächen untergeordneter Bauteile, sowie Dächer ausgenommen, die zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

Das Baufenster wurde bewusst großzügig ausgebildet, um eine hohe Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstückes einzuräumen. Allerdings wird die Ausbildung von sehr großen „blockhaften“ Baukörpern als unangemessen eingestuft. Aus diesem Grund ist das Gebäude in verträgliche Abschnitte zu gliedern.

20.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind für Pflegeeinrichtungen insbesondere in Form von Schriftzügen oder Einfahrtsstellen unumgänglich. Sie werden jedoch zur Wahrung des Ortsbildes in ihrer Dimension eingeschränkt.

20.3 Einfriedungen

Zur besseren landschaftlichen Einbindung werden Einfriedungen hinsichtlich ihrer Ausführung beschränkt. Dabei werden immergrüne Nadelgehölze aufgrund ökologischer Nachteile von der Zulässigkeit ausgenommen.

20.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Wahrung des Ortsbildes wie auch aus ökologischen Gründen sind nicht überbaute Flächen gärtnerisch anzulegen und standortgerecht zu bepflanzen. Kiesgärten weisen eine nur geringe ökologische Wertigkeit auf und sind daher unzulässig.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

20.5 Abstandsflächen

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Erschließungsstraße sowie eine kommunale Grünfläche an. Daher kann hier zum Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen einer Überschreitung der Straßenmitte zugestimmt werden. Zu anderen Grenzen sind Abstandsflächen gemäß LBO einzuhalten.

20.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist gemäß WHG vorrangig zu versickern oder zu verdunsten. Sofern dies nicht vollständig sein sollte, kann Niederschlagswasser in den vorgesehenen Regenwasserkanal im südlich angrenzenden Feldweg abgeführt werden. Die Einleitung kann jedoch nur gedrosselt erfolgen, um eine Überlastung der Kanalisation auszuschließen. Daher ist innerhalb des Plangebietes ein ausreichend großes Retentionsvolumen vorzusehen. Retentions- und Drosselvolumen sind rechnerisch im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

21 Städtebauliche Kenngrößen

| | | |
|------------------------------------|---------|---------|
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches | 0,85 ha | 100,0 % |
| Bauflächen | 0,68 ha | 80,0 % |
| Öffentliche Grünflächen | 0,08 ha | 9,4 % |
| Verkehrsflächen | 0,09 ha | 10,6 % |

22 Quellenangaben

- Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (<http://maps.lgrb-bw.de>)
- Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>)
- Arguplan, Karlsruhe: Artenschutzrechtliches Gutachten, 2017
- Arguplan, Karlsruhe: Ausgleichsmaßnahme Inzerloch, 2019
- Köhler & Leutwein, Karlsruhe: Verkehrstechnische Untersuchung, 2019
- Köhler & Leutwein, Karlsruhe: Schalltechnische Untersuchung, 2019
- Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher: Gutachterliche Stellungnahme Lokalklima, 2019
- Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher: Gutachterliche Stellungnahme Lufthygiene, 2019
- Küpfer, C: Empfehlungen zur Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, 2012
- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, 2010
- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, 2012