



Gemeinde

Aglasterhausen

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Hausener Straße I“

Gemarkung Daudenzell

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 07.07.2021

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept	7
5.1	Städtebauliches Konzept	7
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
5.3	Plandaten	9
6.	Planinhalte	9
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	12
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	13
7.	Auswirkungen der Planung	13
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
7.3	Immissionen	14
7.4	Verkehr	14
8.	Angaben zur Planverwirklichung	14
8.1	Zeitplan	14

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

In der Gemeinde Aglasterhausen beabsichtigt ein privater Investor die Errichtung eines Seniorenzentrums am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Daudenzell entlang der Hausener Straße. Hintergrund sind die fehlenden Entwicklungsperspektiven am bisherigen Standort in der Mosbacher Straße im Kernort Aglasterhausen. Das Vorhaben wird seitens der Gemeinde unterstützt, da durch die Planung dringend benötigte Pflegeplätze geschaffen werden.

Der Bedarf für ein Seniorenzentrum mit zusätzlichen Pflegeplätzen begründet sich infolge zunehmender Alterungstendenzen innerhalb der Gemeinde Aglasterhausen. Der Anteil der über 60-Jährigen an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Aglasterhausen lag im Jahr 2017 mit 1.309 Personen bei knapp unter 27 %. Entsprechend der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für die Gemeinde Aglasterhausen liegt der Anteil der über 60-Jährigen im Jahr 2035 mit 1.861 Personen bei ca. 37 %. Dementsprechend geht der Seniorenbericht für den Neckar-Odenwald-Kreis (Fortschreibung Stand Juni 2018) bis zum Jahr 2030 von einem Orientierungswert von 75 benötigten Dauerpflegeplätzen für die Gemeinde Aglasterhausen aus.

Gleichzeitig besteht innerhalb der Gemeinde Aglasterhausen weiterhin ein hoher Bedarf sowohl an Wohnbaubaugrundstücken als auch an gewerblichen Grundstücken. In diesem Zusammenhang soll zusätzlich zwischen dem geplanten Standort für das Seniorenzentrum und dem bestehenden nordwestlichen Siedlungsrand ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Errichtung des Seniorenzentrums wird ein entsprechendes Pflege- und Betreuungsangebot innerhalb der Gemeinde Aglasterhausen bereitgestellt. Durch den Bau des Seniorenzentrums soll das Spektrum der sozialen Einrichtungen in der Gemeinde Aglasterhausen um den zukunftsorientierten Baustein Seniorenwohnen ergänzt werden. Dabei soll ausreichend am Bedarf orientierter senioren- und pflegegerechter Wohnraum geschaffen werden.

Gleichzeitig wird das planerische Ziel verfolgt, Flächen für die Schaffung von Wohnraum sowie für gewerbliche Nutzungen bereitzustellen. Im südöstlichen Teil des Plangebiets sollen angrenzend an den Siedlungsbestand Wohn- und gewerbliche Nutzungen kombiniert werden, um den anhaltend hohen Bedarf zu decken. Die Ausweisung eines Mischgebiets orientiert sich dabei an der Umgebungssituation.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan „Hausener Straße I“ wird als Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Daudenzell. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 163 (t), 291, 291/1, 298, 300 und 301 (t).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,35 ha.

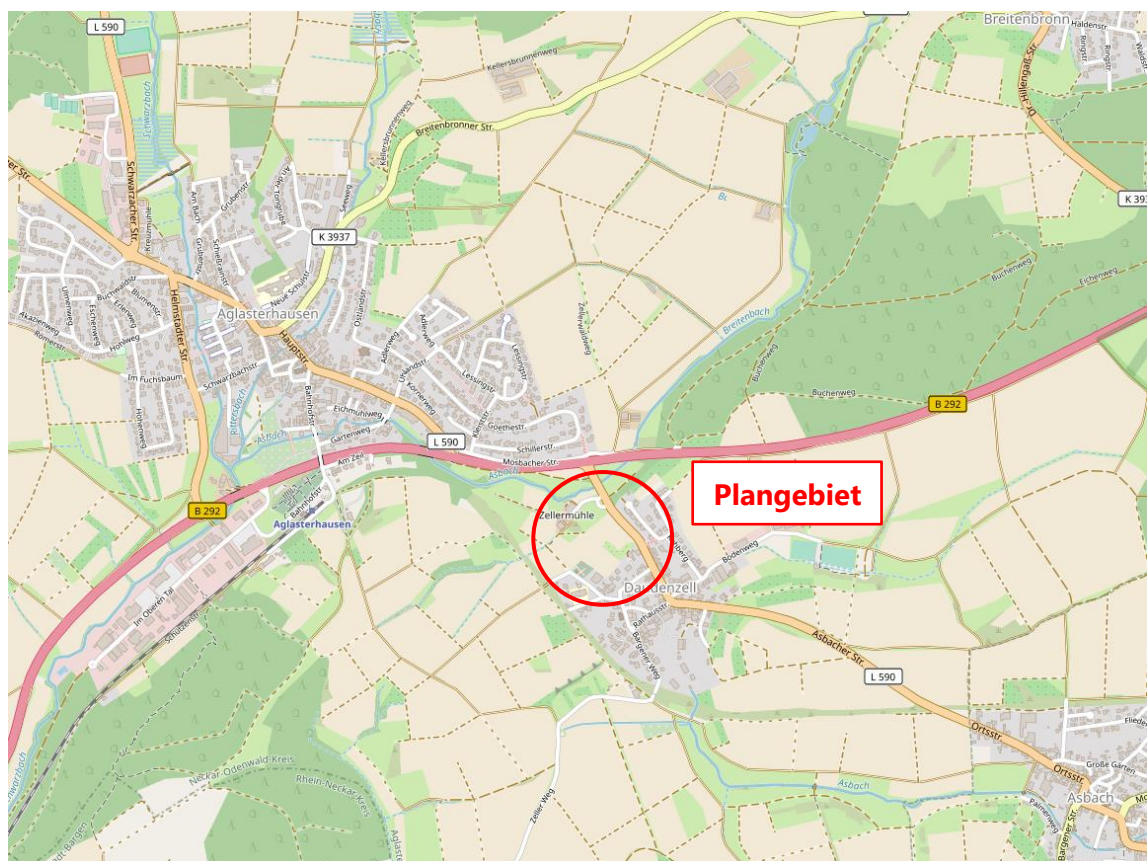


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte.html> 2021)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Daudenzell. Derzeit ist die Fläche überwiegend unbebaut und wird als Wiese genutzt. Zusätzlich wird die bestehende Wendeanlage an der L 590 (Hausener Straße) ins Plangebiet einbezogen,

um verkehrsplanerisch notwendige Umbaumaßnahmen umzusetzen. Das Planareal grenzt südöstlich an den aktuellen Siedlungsrand von Daudenzell. In nordöstlicher Richtung verläuft unmittelbar an der Plangebietsgrenze die L 590, bevor sich weitergehend das bestehende Wohngebiet im Bereich Rehberg anschließt, das allerdings topographisch ca. 10 m höher liegt als das Plangebiet. Nordwestlich schließen sich weitere Wiesenflächen und in ca. 50 m die Zeller Mühle an. Im Südwesten des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Gelände im Plangebiet weist keine großen Gefälle auf und liegt größtenteils zwischen 204 m ü. NN im Nordwesten und 205 m ü. NN im Südosten bzw. im Bereich der Wendeanlage. Lediglich entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze steigt das Gelände langsam in Richtung Südwesten an.

Hinsichtlich der Bodenverhältnisse befinden sich innerhalb des Plangebiets überwiegend braune Auenböden.

Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet grenzt in Richtung Nordosten direkt an die L 590 (Hausener Straße) und wird im Wesentlichen über diese erschlossen. Zusätzlich ist eine Erschließungsstraße in südwestlicher Richtung vorgesehen, die zentral durch das Plangebiet verläuft und die rückwärtigen Bereiche des Gebiets erschließt. Darüber hinaus ermöglicht die geplante Erschließungsstraße eine spätere Erweiterung des Gebiets nach Südwesten. Die ins Plangebiet einbezogene Wendeanlage soll teilweise erhalten werden und im Sinne einer optimierten Verkehrsführung insbesondere hinsichtlich des öffentlichen Busverkehrs baulich umgestaltet werden. Hierbei ist der Umbau zu einer neuen barrierefreien Bushaltestelle geplant.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über eine Verlängerung des bestehenden Netzes. Die Müllentsorgung erfolgt über das bestehende Straßennetz.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

Archäologie

Das Plangebiet grenzt entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze direkt an das archäologische Denkmal (Prüffall) „Zeller Mühle – archäologische Substanz der neuzeitlichen Mühle“.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Aglasterhausen als Teil des Mittelbereichs Mosbach in der Region Unterer Neckar ausgewiesen. Sie gehört zum Ländlichen Raum im engeren Sinne.

Gemäß Plansatz 2.4.1 ist es landesentwicklungspolitisches Leitziel die bestehenden Potenziale und Qualitäten des Ländlichen Raums so zu nutzen und zu fördern, dass sich der Ländliche Raum im großräumigen Standortwettbewerb als eigenständige Kraft behaupten und profilieren kann. Dazu zählt neben der Sicherung günstiger Wohnstandortbedingungen auch Bereitstellung einer ausreichenden sozialinfrastrukturellen Ausstattung.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet nachrichtlich als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt. Unmittelbar westlich des Plangebiets schließt sich ein Regionaler Grünzug, eine Grünzäsur in Richtung des Siedlungskörpers von Aglasterhausen sowie ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft an.

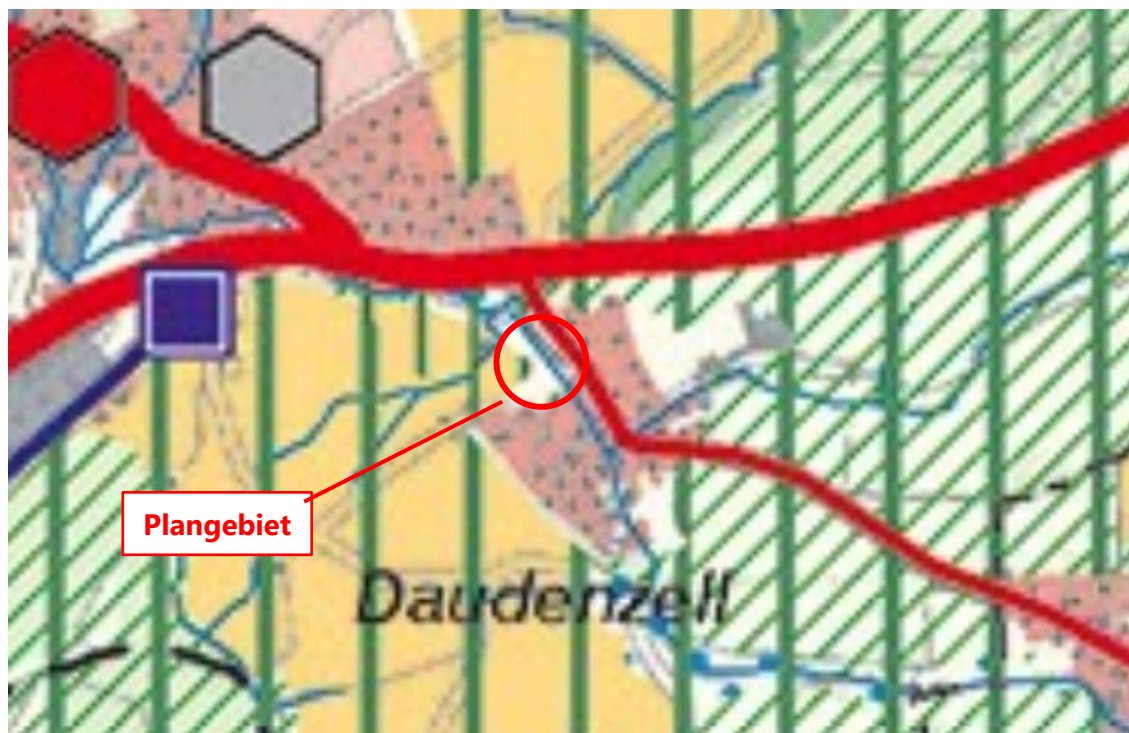


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kleiner Odenwald als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Gegenwärtig läuft das Verfahren zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Kleiner Odenwald. Die frühzeitige Beteiligung wurde im Frühjahr 2021 durchgeführt. In der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll das Plangebiet im nordwestlichen Teil als geplante Sonderbaufläche und im südöstlichen Teil als geplante gemischte Baufläche aufgenommen werden.

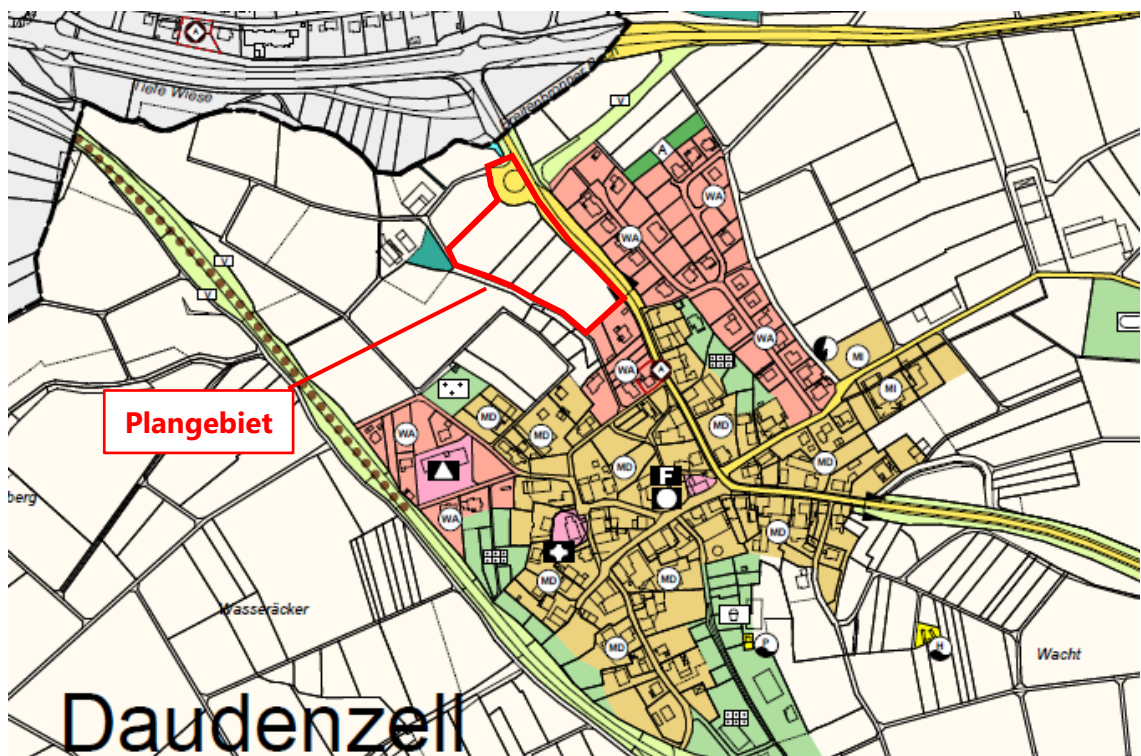


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Kleiner Odenwald

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Biotopverbund

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Kernraum sowie ein 500 m - Suchraum des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte. Unmittelbar südlich des Plangebiets schließt sich eine kleine Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte an.

Darüber hinaus ist nordwestlich des Plangebiets im Bereich des Breitenbachs ein Kernraum des landesweiten Biotopverbunds feuchter Standorte ausgewiesen.

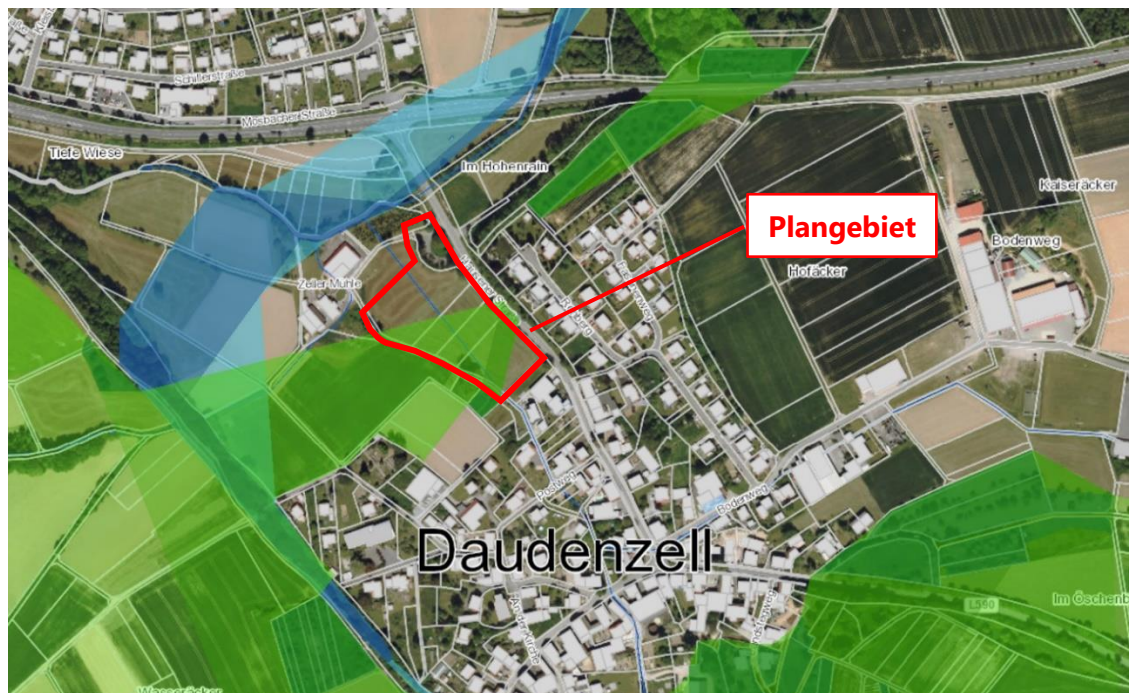


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Biotope

Innerhalb des Plangebiets werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt. In der Umgebung des Plangebiets befindet sich in ca. 50 m Entfernung im Nordwesten das Offenlandbiotop „Asbach westlich Zellermühle“. In einem Abstand von ca. 200 m westlich liegt das Offenlandbiotop „Feldgehölz auf Bahndamm bei Daudenzell und Asbach“.

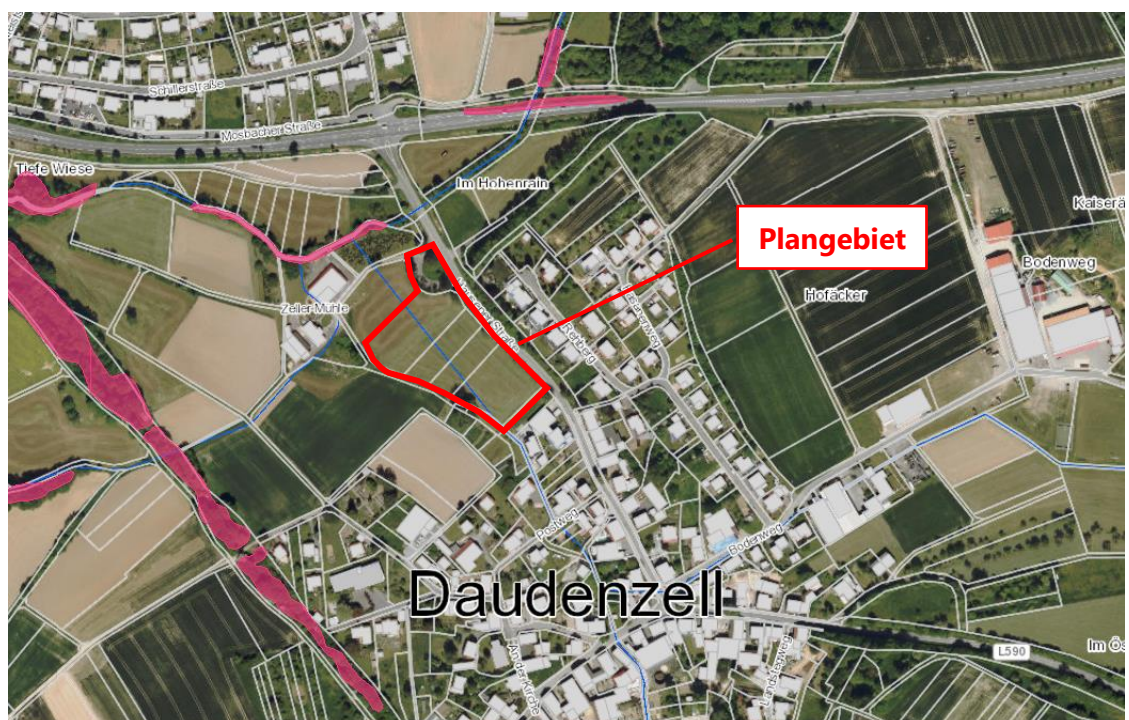


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzgebietszone.

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Innerhalb des Plangebiets sind keine Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Im Bereich des Breitenbachs nördlich des Plangebiets befindet sich gemäß der Hochwasserrisikokarte eine Überflutungsfläche für ein HQ₁₀₀-Hochwasserereignis.

5. Plankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld wurden im Rahmen einer Alternativenprüfung mehrere verschiedene Standorte in Aglasterhausen für ein mögliches Seniorenzentrum geprüft. Dabei lässt sich festhalten, dass am gewählten Standort in Daudenzell nach Prüfung aller Belange der Planung am wenigsten Restriktionen entgegenstehen und eine Umsetzung daher an diesem Standort sinnvoll erscheint.

Das Seniorenzentrum ist als dreigeschossiges Gebäude mit drei Flügeln geplant. Die drei ca. 35 – 40 m langen Gebäudeflügel erstrecken sich in Richtung Nordwesten, Nordosten und Südosten. Die beiden rückwärtigen Flügel sind parallel zur Hausener Straße geplant.

Das geplante Seniorenzentrum, das für insgesamt 90 Bewohner ausgelegt ist, gliedert sich in vier Ebenen. Das Erdgeschoss ist hauptsächlich für die Verwaltung, die gemeinschaftliche Cafeteria mit Küche, für Technikräume, Umkleiden sowie Personal-, Lager- und Nebenräume vorgesehen. Im ersten und zweiten Obergeschoss ist die Pflege untergebracht mit insgesamt drei Wohngruppen mit je 15 Bewohnern pro Ebene. Insgesamt stehen damit 90 Pflegeplätze zur Verfügung. Das Dachgeschoss wird als zurückgesetztes Staffelgeschoss mit Laubengangschließung ausgebildet. Hier sollen zusätzliche Wohnungen mit Dachterrassen realisiert werden.

Östlich des Gebäudes sind aktuell ca. 40 Stellplätze vorgesehen, die sowohl von der Hausener Straße als auch von neu angelegten Erschließungsstraße angefahren werden können. Die Zahl der hergestellten Stellplätze liegt dabei deutlich über der gemäß Landesbauordnung vorgegebene Anzahl für ein vergleichbares Vorhaben. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls über die beiden neu angelegten Zufahrten. Der Freibereich des Seniorenzentrums für alle Bewohner wird im rückwärtigen Bereich des Gebäudes sowie nach Norden hin zur Zeller Mühle liegen.

Das Gesamtgebiet sieht neben der Realisierung des Seniorenzentrums auch die Bereitstellung von Flächen für Wohn- und Gewerbenutzungen vor. Dabei orientiert sich die Planung sowohl am konkreten Bedarf als auch an der baulichen Umgebungssituation.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hausener Straße. Sowohl im Sondergebiet als auch im Mischgebiet sollen Zufahrten zur Hausener Straße realisiert werden. Hierzu wird eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze von Daudenzell um ca. 150 m in nordwestlicher Richtung hin zur B 292 erforderlich. Die weiterhin erforderlichen Abstimmungen zur Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf und kann zum gegenwärtigen Planstand wie folgt begründet werden:

- Mit Blick auf die konkrete Vorhabenplanung zum Seniorenzentrum wird für eine effiziente Verkehrsabwicklung, insbesondere des Besucher- und Anlieferungsverkehrs eine direkte Zufahrt zur Hausener Straße notwendig.
- Für das geplante Seniorenzentrum ist gemäß der Vorhabenplanung nur in der dargestellten Gebäudeform und -größe eine Wirtschaftlichkeit gegeben, sodass ein Zurückweichen des Baukörpers hinter die Anbauverbotszone von 20 m nicht möglich ist. Zudem würde ein Zurückweichen zu einem städtebaulich unbefriedigenden Ergebnis führen und den Ortseingang von Daudenzell in seinem späteren Gesamterscheinungsbild stark negativ beeinflussen.
- Im Bereich des Mischgebiets soll ebenfalls eine Zufahrtsoption zur Hausener Straße geschaffen werden, um die Flexibilität auf den späteren Grundstücken zu erhöhen und gleichzeitig eine Anpassung an die Bestandssituation in Richtung Ortsmitte zu erreichen.
- Zusätzlich ist ein Umbau der bestehenden Wendeanlage inkl. einer barrierefreien Bushaltestelle im Norden des Plangebiets vorgesehen. Die späteren Wegebeziehungen des Busverkehrs sollen flexibel ausgestaltet werden und ein Anfahren sowohl aus Richtung Daudenzell als auch aus Richtung Aglasterhausen möglich sein. Mit Blick auf die künftige Abwicklung des Busverkehrs wäre dahingehend eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in Richtung Nordwesten planerisch sinnvoll. Im Zuge des Umbaus der Wendeanlage sollen auch die Fußwegeverbindungen in Richtung Ortsmitte verbessert werden, sodass auch aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Verlegung realisiert werden sollte.

Innerplangebietlich ist darüber hinaus eine Erschließungsstraße in südwestlicher Richtung mit einer Breite von 6,0 m vorgesehen, die zentral durch das Plangebiet verläuft und die rückwärtigen Bereiche des Gebiets erschließt. Darüber hinaus ermöglicht die geplante Erschließungsstraße eine spätere Erweiterung des Gebiets nach Südwesten. Entlang der neuen Erschließungsstraße sind Längsparkplätze mit einer Breite von 2,5 m geplant. Die ins Plangebiet einbezogene Wendeanlage soll teilweise erhalten werden und im Sinne einer optimierten Verkehrsführung insbesondere hinsichtlich des öffentlichen Busverkehrs baulich umgestaltet werden. Hierbei ist eine beidseitige Haltestelle unmittelbar südlich der bisherigen Wendeanlage geplant. Ein Teil der ursprünglichen Wendeanlage wird dadurch obsolet und soll im Zuge der Umbauarbeiten entsiegelt werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine Fußwegeverbindung in Richtung Ortsmitte eingeplant, die mit 2,5 m breiten Gehwegen hergestellt werden soll.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Regenwasser wird zur bestehenden Verdolung nordwestlich des Plangebiets geführt. Das

innergebietliche Schmutzwasser wird an den bestehenden SW-Kanal im Bereich der Hausener Straße angeschlossen und weitergehend nach Nordwesten in Richtung Aglasterhausen geleitet.

Die weitere technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über eine Verlängerung des bestehenden Netzes im Bereich der Hausener Straße. Die Erforderlichkeit einer Umspannstation und weiteren Versorgungseinrichtungen wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Müllentsorgung erfolgt über das bestehende Straßennetz.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz Bebauungsplan „Hausener Straße I“

Gesamtfläche des Plangebietes	13.485 m²	100,0 %
Sondergebiet „Seniorenzentrum“	7.830 m ²	58,1 %
Mischgebiet	2.846 m ²	21,1 %
Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Gehweg, Parken)	1.934 m ²	14,3 %
Verkehrsgrün	875m ²	6,5 %

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird im nördlichen Teil des Plangebiets ein sonstiges Sondergebiet „Seniorenzentrum“ festgesetzt.

Klarstellend wird in diesem Bereich festgesetzt, dass das Sondergebiet der Unterbringung eines Seniorenwohn- und Pflegeheims mitsamt zugeordneten Pflege- und Betreuungseinrichtungen dient. Es sind Nutzungen wie allgemeines Wohnen, betreutes Wohnen, Wohn- und Pflegeheime einschließlich zugeordneter medizinischer, therapeutischer und betriebstechnischer Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen sowie eine Cafeteria zulässig.

In der näheren Umgebung des Plangebiets, insbesondere in südlicher und südwestlicher Richtung sind neben Wohngebäuden auch gewerbliche Nutzungen anzutreffen. Zudem ist geplant, im Übergangsbereich vom bestehenden Siedlungskörper bis zum späteren

Seniorenzentrum gemischte Nutzungen zu ermöglichen, weshalb im südlichen Plangebiet zusätzlich ein Mischgebiet (MI) festgesetzt wird.

Im Mischgebiet sind neben der Wohnnutzung Geschäfts- und Büroräume, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens und sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Zur Vermeidung von Nutzungsunverträglichkeiten im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Wohnbebauung und zur Vermeidung einer zu hohen verkehrlichen Belastung werden im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der Ausweisung als Mischgebiet erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6. Im Bereich des Seniorenzentrums orientiert sich die Grundflächenzahl an der konkreten Vorhabenplanung und wird mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der voraussichtlichen Versiegelung des geplanten Vorhabens und soll eine zu weitgehende Versiegelung des Baugrundstücks beschränken.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine ortsgerechte Einbindung der Baukörper in die Umgebungsbebauung sicherstellen. Die Höhenlage des Gebäudes wird daher im Sondergebiet durch eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) festgesetzt, von der Abweichungen von 0,5 m nach unten zulässig sind. Im Mischgebiet werden Erdgeschossfußbodenhöhen (Oberkante Rohfußboden) festgesetzt, von den Abweichungen von 0,5 m nach oben und unten zulässig sind.

Die maximale Gebäudehöhe leitet sich aus der Vorhabenplanung ab und wird innerhalb des Sondergebiets mit 13,50 m festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf im Sondergebiet durch untergeordnete betriebsbedingte technische Einrichtungen und Aufbauten wie Schornsteine, Aufzugsvorrichtungen, Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen sowie Wärmepumpen auf maximal 5 % der Dachfläche um 1,0 m überschritten werden. Ein Abstand von 3,0 m zum Dachrand ist mit Ausnahme von Aufzugsvorrichtungen einzuhalten. Somit soll gewährleistet bleiben, dass diese Überschreitungen das Erscheinungsbild der Gebäudekubatur nicht beeinträchtigen.

Im angrenzenden Mischgebiet wird die Höhe der Gebäude über maximale Trauf- und Firsthöhen geregelt. Um einen harmonischen Übergang zu der südlich angrenzenden Bestandsbebauung sicherzustellen, wird im Mischgebiet eine maximale Traufhöhe von 6,0 m und eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Sondergebiet auf drei begrenzt, sodass ein dreigeschossiges Gebäude mit zurückgesetztem Dachgeschoss umgesetzt werden kann. Durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Gebäudehöhe ist eine bauliche Integration in die Umgebung sichergestellt und eine überdimensionierte Bebauung verhindert. Im südwestlich anschließenden Mischgebiet sind maximal zwei

Vollgeschosse zulässig, um eine abgestufte Bebauung in Richtung des bestehenden Siedlungskörpers zu gewährleisten.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Angelehnt an das Bauvorhaben wird im Sondergebiet eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 90 m festgesetzt. Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, um für die angestrebten gemischten Nutzungen einen ausreichenden Spielraum zu gewährleisten.

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen abgesetzt, um den Straßenraum von Bebauung bzw. von zu dichter Bebauung freizuhalten. Der Zuschnitt des Baufelds im Sondergebiet erfolgt im Hinblick auf die konkrete Vorhabenplanung zum Seniorenzentrums.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze sind innerhalb des Plangebiets sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Zudem sind Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zu den Verkehrsflächen zulässig. Bei Eckgrundstücken ist an den Seiten ohne Zufahrt ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Somit wird sichergestellt, dass Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen vermieden werden.

Nebenanlagen sind, sofern sie als Gebäude beabsichtigt sind, ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 40 m³ umbauter Raum zulässig. Zudem sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Verkehrsflächen zulässig.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenräume werden dem Plankonzept folgend (vgl. Kapitel 5.2) festgesetzt. Die dargestellte Straßenraumaufteilung ist dabei als Empfehlung für die Ausführung zu verstehen.

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Getrennte Regenwasserableitung
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas
- Klimabezogene Dachflächennutzung von Flachdächern im Sondergebiet

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die vorgesehenen Pflanzgebote dienen der Gliederung und Durchgrünung des Plangebiets sowie der direkten Umgebung und erfüllen zusätzlich einen ökologischen Zweck. Durch die geplante Eingrünung der Straßenräume und der Stellplatzflächen soll eine ausreichende Durchlüftung des Gebiets ermöglicht werden. Gleichzeitig stellt die Bepflanzung im Bereich des Seniorenzentrums eine angemessene Eingrünung des Vorhabens sicher und gewährleistet einen harmonischen Übergang zur vorhandenen Landschaft.

Im Zuge des weiteren Verfahren werden zusätzliche grünordnerische Maßnahmen getroffen, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt auf den angrenzenden offenen Landschaftsraum möglichst gering zu halten.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Hinblick auf moderne Bauformen und um eine große gestalterische Flexibilität zu ermöglichen, werden im Mischgebiet Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° - 45° zugelassen. Im Sondergebiet sind lediglich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.

Die Dachfarbengestaltung wird bei geneigten Dächern zur Erhöhung des Gestaltungsspielraums weit gefasst. Neben den klassischen Rot- und Brauntönen werden auch grau und anthrazit als Dachfarbe zugelassen.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind zudem grelle und glänzende Farbtöne sowie Materialien und unlackierte Metallfassaden unzulässig.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenraums sowie des angrenzenden offenen Landschaftsraums sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

Einfriedungen und Stützmauern

Entlang von Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Gesamthöhe von 1,5 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

Gegenüber landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen ist zur Gewährleistung des öffentlichen Verkehrs sowie einer einheitlichen Gestaltung mit Einfriedungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen und zu unterhalten.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Halteeinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Für einen Grünordnerischen Beitrag wurde im Frühjahr/Sommer 2021 die Bestandssituation hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima und Luft und Landschaftsbild und Erholung erfasst und bewertet.

Es werden die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen ermittelt und quantifiziert und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich vorgeschlagen.

Der Grünordnerische Beitrag und der Umweltbericht werden im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung ist im Vorfeld eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Dabei ist unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung wird die Artengruppe der Vögel durch vier Begehungen untersucht.

Ein Vorkommen der Zauneidechse wurde mit drei Begehungen zwischen April und Juni 2021 geprüft. Bisher gab es an einem Termin einen Einzelnachweis einer Zauneidechse im Randbereich. Eine weitere Begehung ist für August vorgesehen.

Eine große Pappel mittig im Gebiet bietet möglicherweise Habitatpotential für Fledermäuse. Eine Untersuchung des Baums ist geplant.

Für weitere Artengruppen besteht nach heutigem Kenntnisstand kein Untersuchungsbedarf.

Der Fachbeitrag Artenschutz wird im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

7.3 Immissionen

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft die Hausener Straße (L590). Zusätzlich verläuft rund 150 nördlich des Plangebiets die B 292. Daher sind hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen auf das Plangebiet und der schutzwürdigen Nutzung vor allem die verkehrlichen Einflüsse aus der Umgebung näher zu prüfen.

Gleichzeitig ist zu prüfen, inwieweit sich aus dem Betrieb des Seniorenzentrums Lärmauswirkungen auf die schutzwürdigen Nutzungen im Planungsumfeld, insbesondere in nordöstlicher Richtung im Bereich Rehberg, ergeben.

Zur näheren Untersuchung aller Immissionen und soweit erforderlich zur Definition möglicher Schallschutzmaßnahmen wird im weiteren Planverfahren eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

7.4 Verkehr

Das bestehende Straßennetz im Umfeld des Plangebiets ist für die Verkehrsabwicklung zu und aus dem Plangebiet ausreichend dimensioniert. Eine erhebliche Mehrbelastung oder gar verkehrliche Konflikte bei der Verkehrsabwicklung sind nicht zu erwarten.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte des Jahres 2022 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Aglasterhausen, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de