

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Gemeinde Aglasterhausen

Bebauungsplan „Hausener Straße I“

**Offenlegung
des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfs
der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Gemeinde Aglasterhausen hat in öffentlicher Sitzung am 27.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplans „**Hausener Straße I**“ und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften **im Ortsteil Daudenzell** mit Datum vom 14.09.2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Lage des Plangebietes und die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem nachfolgenden Übersichtsplan.



Ziel und Zweck der Planung

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 Landesamts 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.

Der Bereich des geplanten Seniorenzentrums wird als sonstiges Sondergebiet „Seniorenzentrum“ festgesetzt. Gleichzeitig besteht innerhalb der Gemeinde Aglasterhausen weiterhin ein hoher Bedarf sowohl an Wohnbaugrundstücken 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.

Mit der Errichtung des Seniorenzentrums wird ein zeitgemäßes Pflege- und Betreuungsangebot nach den aktuellen gesetzlichen Vorgaben 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.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit Umweltbericht, der Fachbeitrag Artenschutz, der Geländeschnitt, der Grünordnerische Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung, die Geräuschimmissionsprognose sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden

vom 17.10.2022 bis 18.11.2022

im Rathaus der Gemeinde Aglasterhausen zu den üblichen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Die Planunterlagen sowie die Bekanntmachung werden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Zeitraum der Offenlegung zudem auf der Homepage der Gemeinde Aglasterhausen (www.aglasterhausen.de) eingestellt.

Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

Zum Bebauungsplan „Hausener Straße I“ sind umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen zu folgenden Schutzgütern verfügbar:

Art der Informationen / Urheber	Inhalt	Schutzgut
Umweltbericht	<ul style="list-style-type: none"> - Angaben zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter - Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung - Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung / zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen - Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung 	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzgut Boden - Schutzgut Wasser - Schutzgut Luft und Klima - Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt - Schutzgut Landschaft - Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt - Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Fachbeitrag Artenschutz	Angaben zu <ul style="list-style-type: none"> - Lebensraumbereiche und Strukturen - Wirkungen des Bebauungsplans - Europäischen Vogelarten - Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie - Fledermäusen - Zauneidechsen - Käfern - Schmetterlingen 	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt
Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima und Luft, Boden, Wasser, Landschaftsbild und Erholung - Konfliktanalyse - Maßnahmen der Grünordnung - Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung - Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft - Eingriffs-Ausgleich-Bilanz - Vorgaben für die Bepflanzung 	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzgut Pflanzen und Tiere - Schutzgut Klima und Luft - Schutzgut Boden - Schutzgut Wasser - Schutzgut Landschaftsbild und Erholung
Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005, DIN 4109 und 16. BImSchV	<ul style="list-style-type: none"> - Abgaben zu schalltechnischen Anforderungen - Angaben zu Berechnungsverfahren und -voraussetzungen - Angaben zu den Untersuchungsergebnissen - Angaben zu Schallschutzmaßnahmen - Vorschläge für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
Stellungnahme Bürger*in 1	<ul style="list-style-type: none"> - Anregungen zum Landschaftsbild - Anregungen zum Umgang mit dem Gewässer - Anregungen zu den Ausgleichsmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzgut Landschaftsbild - Schutzgut Wasser - Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt - Schutzgut Pflanzen und Tiere

	<ul style="list-style-type: none"> - Anregungen zum Hochwasserschutz 	
Stellungnahme Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zur Prüfung der evtl. von der „Zeller Mühle“ ausgehenden Emissionen - Hinweis zum archäologischen Denkmal Prüffall „archäologische Substanz der neuzeitlichen Mühle“ - Hinweise zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht - Hinweise zum Klimaschutz - Hinweise zum Artenschutz - Hinweise zum Grundwasserschutz - Hinweise zur Abwasserbeseitigung - Anregungen zum Umgang mit der verdolten Asbach und zur Lage im Überschwemmungsgebiet nach HQ_{Extrem} - Hinweise zum Bodenschutz und zu Altlasten - Hinweise zum Ausbau der Bushaltestelle - Hinweise zum Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche und zum Ausgleich 	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt - Schutzgut Landschaftsbild und Erholung - Schutzgut Klima und Luft - Schutzgut Pflanzen und Tiere - Schutzgut Boden
Stellungnahme Regierungspräsidium (RP) Karlsruhe – Abt. 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zur Lage im Überflutungsgebiet nach HQ_{Extrem} 	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzgut Wasser - Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
Stellungnahme RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zur Geotechnik 	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzgut Boden
Stellungnahme ZWECKVERBAND HOCHWASSERSCHUTZ Einzugsbereich ELSENZ-SCHWARZBACH	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zur Lage im Überflutungsgebiet bei HQ_{Extrem} 	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzgut Wasser - Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Innerhalb der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht werden, z.B.

- schriftlich an die Gemeinde (Am Marktplatz 1, 74858 Aglasterhausen),
- per E-Mail an **bauamt@aglasterhausen.de** (mit der Bitte um Angabe der vollständigen Anschrift) oder
- mündlich zur Niederschrift im Rathaus während der allgemeinen Sprechzeiten.

Stellungnahmen, die nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Aglasterhausen, den 07.10.2022

Stefan Kron
Bürgermeister