



G E M E I N D E
SCHEFFLENZ

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Wohnen und Pflegen“

Gemarkung Mittelschefflenz

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 12.01.2022

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	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	7
5.1	Vorhabensbeschreibung	7
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
5.3	Plandaten	9
6.	Planinhalte	9
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	11
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
7.	Auswirkungen der Planung	12
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
7.4	Starkregen	15
7.5	Immissionen	15
8.	Angaben zur Planverwirklichung	16
8.1	Zeitplan	16

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die „Cornelia Friedrich – Pflege- und Gesundheitsservice GmbH“ plant den Bau eines Seniorenwohnheims und einer Tagespflege-Praxis in Mittelschefflenz. Die Planung sieht die Errichtung eines zweistöckigen Gebäudes mit betreuten Wohnungen mit insgesamt 8 bis 10 Wohneinheiten sowie einer Tagespflege-Praxis vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Senioren- und Pflegeeinrichtung zu schaffen. Das Vorhaben wird seitens der Gemeinde Schefflenz unterstützt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Errichtung des Seniorenwohnheims mit ergänzender Tagespflege-Praxis soll laut Kreissenioresbericht des Neckar-Odenwald-Kreises dringend benötigter altersgerechter Wohnraum sowie ausreichend Pflegemöglichkeiten in Schefflenz geschaffen werden. Mit der Errichtung einer Senioreneinrichtung mit ergänzender Nutzung am ausgewählten Planstandort wird dies in zentrumsnaher Ortslage von Mittelschefflenz umgesetzt.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 400 m nordwestlich des Ortskerns von Mittelschefflenz.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück 7677.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,53 ha.

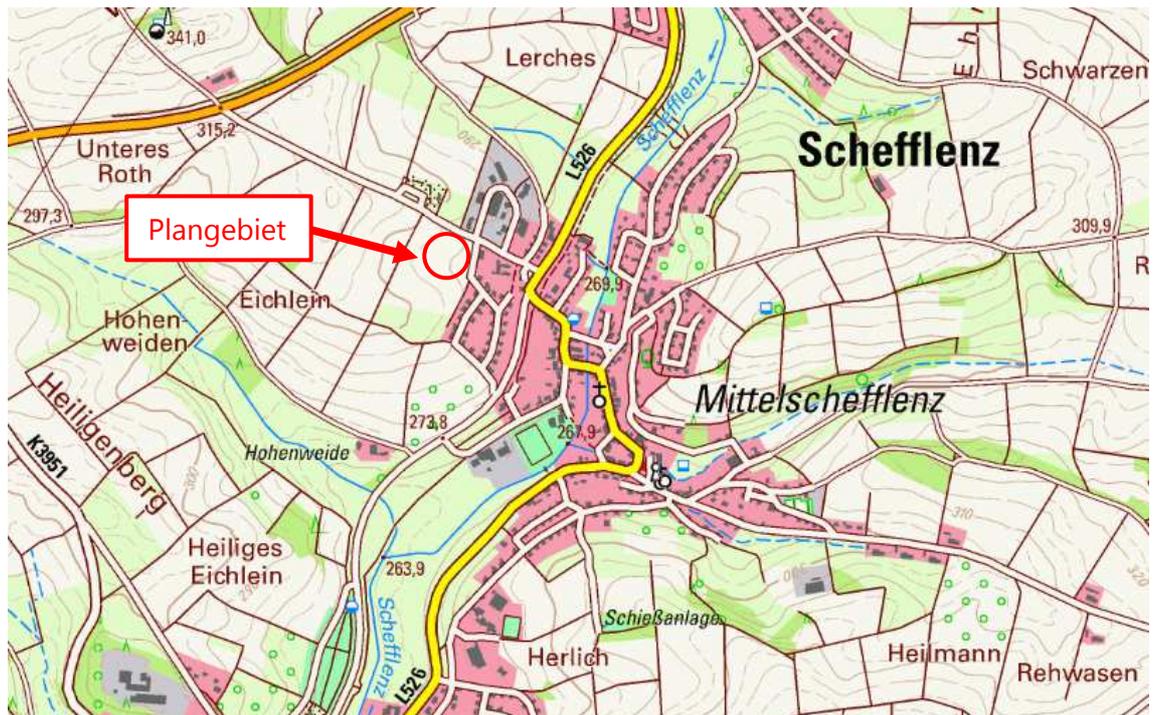


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird aktuell als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt der „Friedhofweg“ an das Plangebiet an. Im Westen und im Süden befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich des Plangebietes verläuft die „Grabenstraße“. Im Anschluss folgt im Osten eine gemischt genutzte Bebauung. Südlich daran knüpft die Wohnbebauung des Wohngebietes „Viehweg“ an. Nördlich des Friedhofwegs beginnt in etwa 15 m Entfernung das Gewerbegebiet „Kochgrabenring“. Der Friedhof von Mittelschefflenz befindet sich in rund 100 m in nordwestlicher Richtung.

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von 286,5-291,5 m ü. NN. und fällt dabei Richtung Südosten leicht ab.

Im Plangebiet werden erodierte Parabraunerde und Parabraunerde aus Lösslehm sowie Kolluvien aus holozänen Abschwemmungen aus Lössboden-Material als Bodentyp ausgewiesen. Diese Böden weisen eine hohe bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit sowie eine hohe Gesamtbewertung im Hinblick auf seine Bodenfunktion auf.



Abb. 2: Luftbild (Quelle: LUBW – Geodatenbasis © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende „Grabenstraße“, welche bereits an den „Friedhofweg“ angebunden ist. Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz besteht in nordwestlicher Richtung an die B 292 sowie in südöstlicher Richtung an die L 526.

Technische Ver- und Entsorgung

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Mischwasserkanal sowie ein Regenwasserkanal. Am südöstlichen Rand verläuft eine Verdolung des „Kochgräbelein“. Ein Glasfaserkabel bzw. eine Telefonleitung verläuft östlich angrenzend an das Plangebiet entlang der „Grabenstraße“. Weiterhin sind durch die bereits angrenzende Bebauung Strom- und Wasserleitungen in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

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 Schefflenz dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und zählt zum Mittelbereich Mosbach.

Sie liegt den Entwicklungsachsen Heidelberg – Neckargemünd -Eberbach – Mosbach (- Neckarsulm) und Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (-Tauberbischofsheim) am nächsten.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich Wohnen. Das Plangebiet selbst wird nachrichtlich als „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets werden im Regionalplan ein Regionaler Grünzug (Z) und ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z) festgesetzt. Sie werden von der Planung nicht berührt.

Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet nicht festgesetzt.

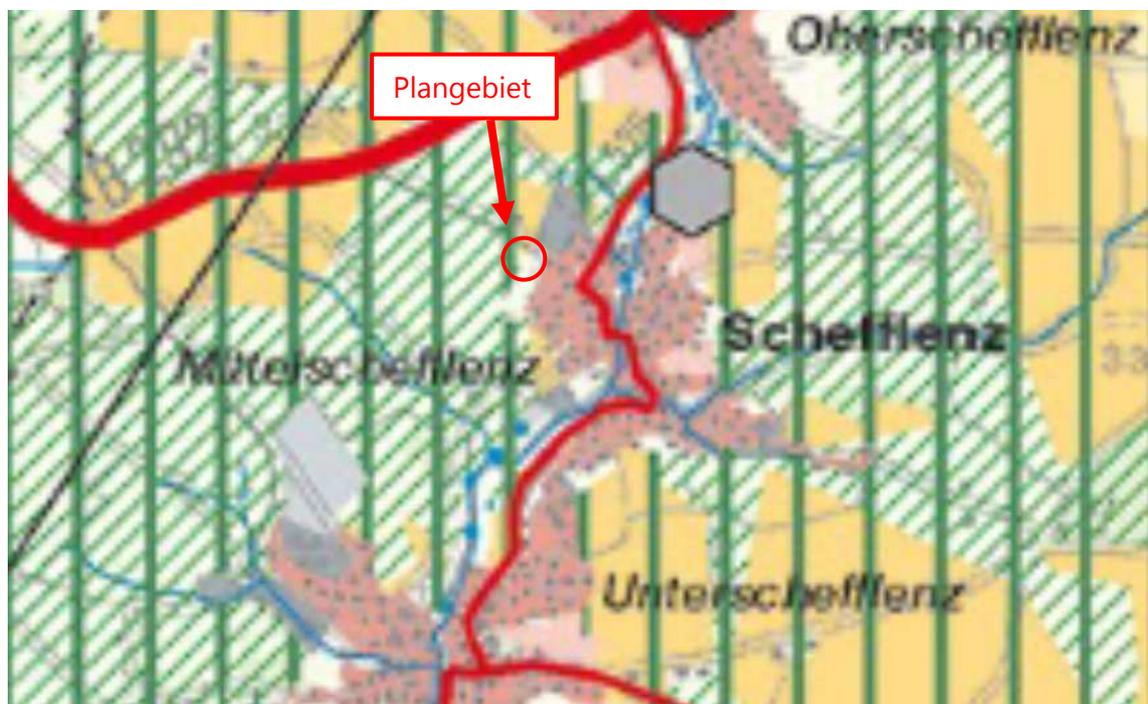


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverband „Schefflenztal“ verfügt über eine mit Datum vom 20.01.2003 rechtswirksam gewordene 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. In diesem wird das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich. Der hierzu erforderliche Beschluss wird zeitnah durch den Gemeindeverwaltungsverband gefasst. Das erforderliche Verfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

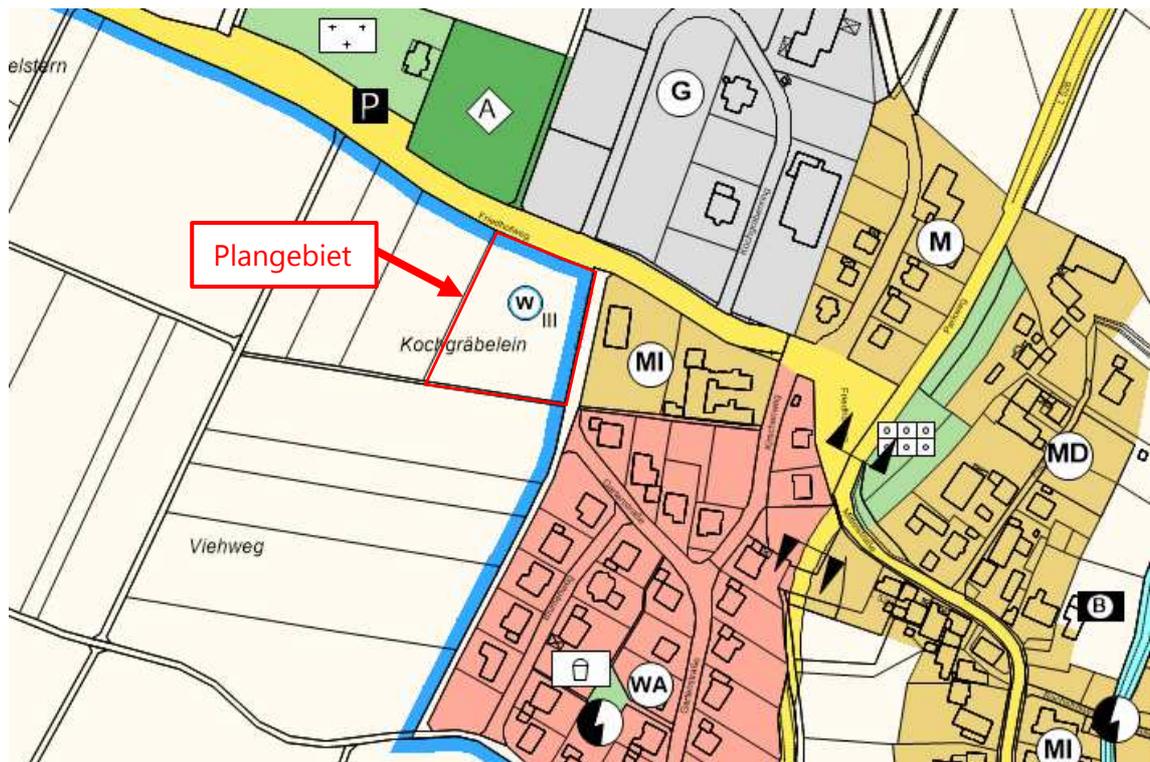


Abb. 4: Auszug aus dem digitalisierten rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: IFK)

4.3 Schutzgebiete



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

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Biotopverbund

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand mit einer kleinen Teilfläche im landesweiten Biotopverbundsystem eines „500 m – Suchraum“ des Biotopverbundes mittlerer Standorte.

Der Suchraum wird in geringem Umfang durch das Plangebiet berührt.

Wasserschutzgebiet „Kreuzwiesenquelle“

Das Plangebiet liegt vollständig in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Kreuzwiesenquelle“ (02.11.1989). Nach § 2 Abs. 1 WSG-VO sind unter anderem das Errichten und Betreiben von Anlagen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und zur Behandlung, Beseitigung oder dem Umschlag von Abfällen verboten.

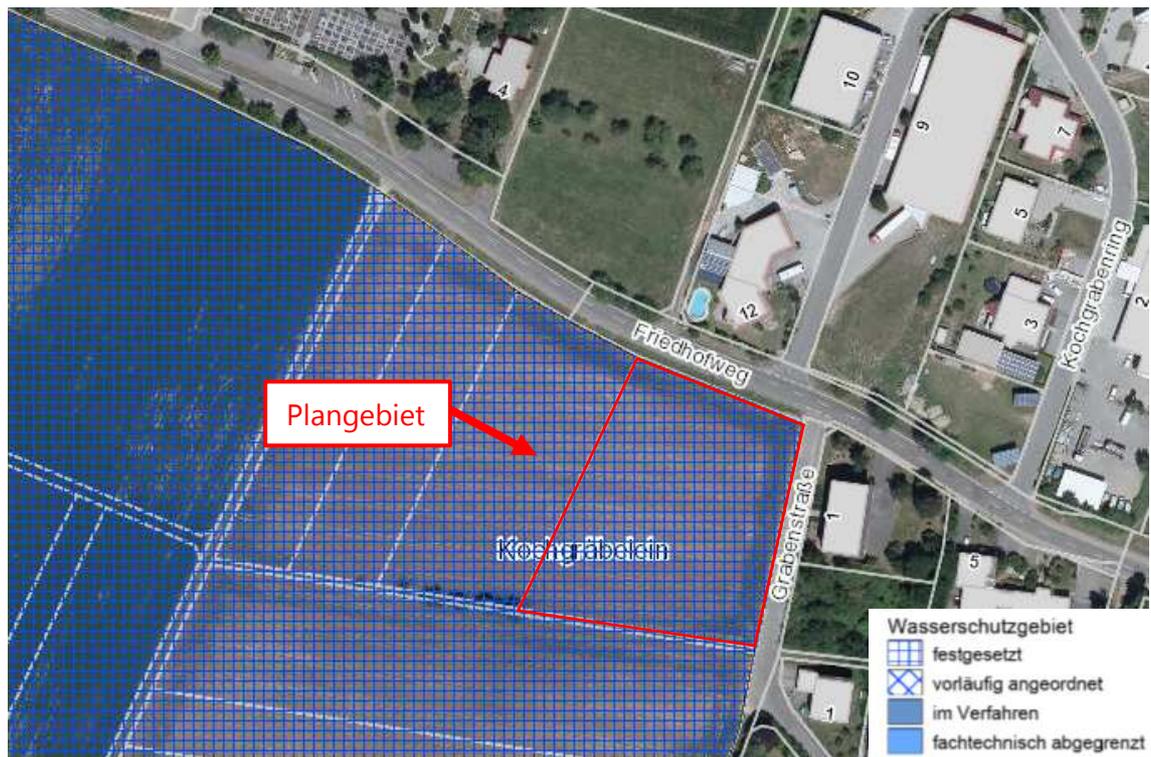


Abb. 6: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Weitere Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht werden im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht ausgewiesen.

5. Plankonzept

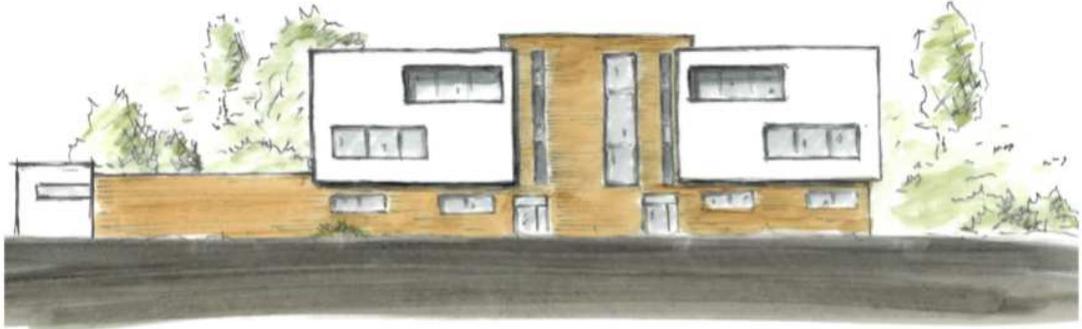
5.1 Vorhabensbeschreibung

Im Plangebiet auf dem Flurstück 7677 soll an der „Grabenstraße“ bzw. dem „Friedhofweg“ ein barrierefreies Seniorenwohnheim mit betreuten Wohngemeinschaften und einer Tagespflege-Praxis errichtet werden. Im Untergeschoss sollen Räume in gemischter Nutzung für die Verwaltung, Büroräume und die Technik, ein Empfang sowie ein ambulanter Pflegedienst untergebracht werden. Im Erdgeschoss sollen Räume für die Tagespflege-Praxis sowie Essens- und Ruhebereiche eingerichtet werden. Das Obergeschoss enthält mehrere betreute Wohnungen. Vor dem geplanten Gebäudekomplex sollen 11 Parkplätze errichtet werden. Die verkehrliche Erschließung soll über die vorhandene „Grabenstraße“ erfolgen.

Das Seniorenwohnheim mit ergänzender Tagespflege-Praxis soll als zweiflügeliges Gebäude mit zwei Vollgeschossen erstellt werden. Eine spätere Erweiterungsmöglichkeit um ein weiteres Vollgeschoss wird in der Planung bereits berücksichtigt.

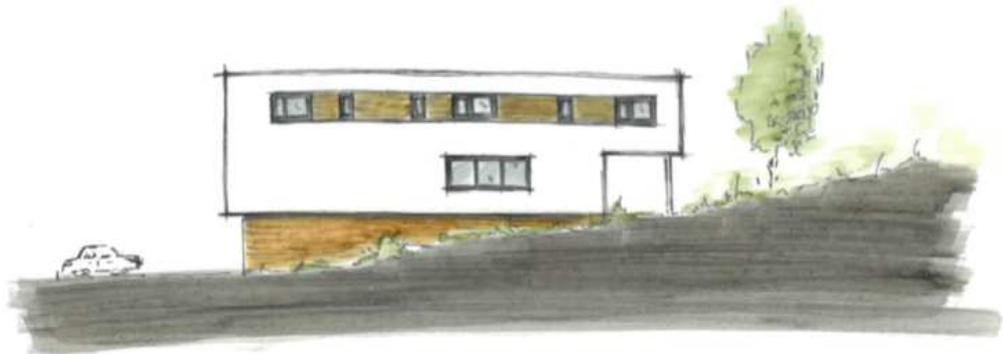
Die südlich angrenzende unbebaute Teilfläche wurde für spätere Erweiterungsmöglichkeiten bzw. für eine mögliche Ansiedlung ergänzender Nutzungen mit Mischgebietscharakter vorgesehen.

Im Folgenden sind die Ansichten zum geplanten Vorhaben (Planungsstand (08/2020) dargestellt:



Ansicht Ost

Abb. 7: Ansicht von Osten von der Grabenstraße Planungsstand 08/2020 (Quelle: Huber Architektur)



Ansicht Ost

Abb. 8: Ansicht von Norden von der Friedhofstraße Planungsstand 08/2020 (Quelle: Huber Architektur)

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende Grabenstraße direkt ohne zusätzliche Umbaumaßnahmen im Verkehrsraum möglich.

Die technische Versorgung (Strom, Telefon, Wasser) kann über das angrenzende bestehende Leitungsnetz ohne besonderen Erschließungsaufwand erfolgen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Dies wurde in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde in einem Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Sack und Partner erarbeitet. Das Konzept sieht vor das Oberflächenwasser der Dach- und Hofflächen in die Verdolung des „Kochgräbelein“ der Topographie folgend abzuleiten. In Abstimmung mit dem Landratsamt soll eine Retention der versiegelten Flächen vor Einleitung in die Schefflenz stattfinden. Das Retentionsvolumen ist gemäß DWA-A117 zu bemessen. Das Oberflächenwasser des geplanten Gebietes ist zudem

stofflich nach DWA-M153 zu bewerten und gegebenenfalls einer Vorbehandlung zu unterziehen. Eine wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung in die Schefflenz wird aktuell beantragt.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies wurde von der Gemeindeverwaltung geprüft. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	5.298 m ²	100,0%
Nettobauland (Mischgebiet)	4.203 m ²	79,4 %
Grünflächen (Privatgrün)	1.095 m ²	20,6 %

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 dem langfristigen Planungsziel zur Ansiedlung gemischter Nutzungen wird das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt. Um die geplanten gemischten Nutzungen von Wohnen und gewerblicher Nutzung durch eine Tagespflege-Praxis sowie Büro- und verwaltungsräume sowie durch einen ambulanten Pflegedienst zu ermöglichen, werden – neben Wohngebäuden und Geschäfts- und Bürogebäuden auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Gewerbebetriebe in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen.

Weiterhin werden die allgemein zulässigen Nutzungen beschränkt und Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten wurde ebenfalls ausgeschlossen. Dies gewährleistet die Verträglichkeit zur bestehenden Nutzung im Umfeld des Plangebietes.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem geplanten Vorhaben und um Erweiterungsmöglichkeiten für zukünftige Entwicklungen zu schaffen wird eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 festgesetzt. Der Versiegelungsgrad entspricht in etwa der umliegenden Wohnbebauung. Der zulässige Versiegelungsgrad wird somit im Hinblick auf die Ortsrandlage begrenzt.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Gebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung.

Die Höhenlage des Gebäudes wird daher durch eine Bezugshöhe bezogen auf das Baugrundstück festgelegte absolute Höhe über NN festgesetzt. Das Untergeschoss des geplanten Gebäudes orientiert sich an der bestehenden „Grabenstraße“ und dem natürlichen Gelände. Die Gebäudehöhen werden durch maximale Höchstwerte in Bezug auf die definierte Bezugshöhe festgesetzt. Bei der Festlegung der Höhenwerte wurde der angrenzende Gebäudebestand berücksichtigt, sodass sich das Gebäude mit seiner geplanten Gebäudehöhe verträglich einfügt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 14,00 m begrenzt. Um eine spätere Aufstockung des Gebäudes zu ermöglichen wird die Anzahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Gebäudehöhe wurde an dieses Erweiterungsvorhaben ebenfalls angepasst.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend der angestrebten Nutzung und Bebauungsstruktur wird im Plangebiet für das Baugrundstück eine abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung auf 60 m festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um eine zu hohe Versiegelung der Fläche zu vermeiden werden Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche für Stellplätze für zulässig erklärt. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen in Form von Trafostationen. Diese sind zu Versorgungszwecken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden bis zu einem Volumen von maximal 40 m³ umbauter Raum.

Verkehrsflächen

Zur Vermeidung möglicher verkehrlicher Konflikte bei der Ein- und Ausfahrt auf dem geplanten Grundstück des Seniorenwohnheims mit Tagespflege-Praxis wurde eine direkte Ein- und Ausfahrt über den „Friedhofweg“ ausgeschlossen.

Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen im Süden und Westen dienen sowohl der Eingrünung als auch der Einbindung des Plangebietes in den angrenzenden Landschaftsraum. Entlang der Grünfläche im Süden verläuft ein Graben zur Außengebietsentwässerung.

Dieser wird durch die Schaffung einer Grünfläche in seiner bestehenden Form erhalten. Dies dient auch der ausreichenden Berücksichtigung und gleichzeitigen Stärkung des ausgewiesenen 500 m-Suchraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Stadt- und Landschaftsbilds in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zugänge und Terrassen
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Getrennte Regenwasserableitung
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung
- Private Grünfläche im Süden und im Westen <1>

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

Um moderne Gestaltungsformen zu ermöglichen werden neben Satteldächern mit einer Dachneigung von 20-30° auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Um eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets in seiner eher exponierten Lage zu gewährleisten, wird die Farbgestaltung von Gebäudefassaden eingeschränkt. Grelle und sehr helle und dunkle Farbtöne, die ein Hervortreten aus dem landschaftlichen Zusammenhang bewirken, werden ausgeschlossen. Zudem sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung unzulässig.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung bzw. negative Wirkung auf den angrenzenden Landschaftsraum durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

Einfriedungen

Um einen fließenden Übergang zur angrenzenden Landschaft mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung zu schaffen, dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Dabei sind begrünte Zäune sowie freiwachsende Hecken zulässig. Die

Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist im Hinblick auf die exponierte Lage im Landschaftsraum nicht gestattet.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen und im Hinblick auf die exponierte Lage zur Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Siehe hierzu Kapitel 5.2 Erschließungskonzept -Ver- und Entsorgung.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Geotechnik
- Denkmäler

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.

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die dabei ermittelten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich werden die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere und in das Landschaftsbild vollständig ausgeglichen.

Beim Schutzgut Boden sind die Möglichkeiten einer Vermeidung und Verminderung gering. Ein Ausgleich im Gebiet ist nicht möglich.

Mit der Planverwirklichung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können. Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites von 32.610 Ökopunkten beim Schutzgut Boden werden dem Bebauungsplan externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Der weitere Ausgleich erfolgt durch die Zuordnung eines Anteils einer Ökokontomaßnahme im Neckar-Odenwald-Kreis. Aus der im Anhang zum Grünordnerischen Beitrag des Ingenieurbüros für Umweltplanung Wagner+Simon näher beschriebenen Maßnahme werden vom Vorhabenträger 32.610 Ökopunkte gekauft und ins Ökokonto der Gemeinde Schefflenz gebucht. Die Maßnahme ist bereits genehmigt und wird seit 15.04.2019 umgesetzt. In das Grundbuch für das Flst.Nr. 1054/0, Gemarkung Steinbach, in der Gemeinde Mudau wird eine unbefristete Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Schefflenz eingetragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt:

- Pflanzung von Laubbäumen im Stellplatzbereich
- Einsaat und Bepflanzung der privaten Grünfläche

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Wasserdurchlässige Beläge
- Getrennte Erfassung von unverschmutztem Niederschlagswasser
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung zum Schutz von brütenden Vögeln
- Insektenschonende Beleuchtung und Begrenzung der Beleuchtungsdauer

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner+Simon durchgeführt. Dabei wurde 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 geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Im Plangebiet wurden keine Brutvögel festgestellt. Diese festgestellten Brutvogelarten brüten alle in der näheren Umgebung.
- Schwerpunkt der Vogelvorkommen sind die Gehölzbestände nordwestlich des Plangebietes im Friedhofsbereich bzw. zwischen Friedhof und Gewerbegebiet entlang des Friedhofswegs.
- Auf den Ackerflächen in weiterer Entfernung wurden Brutreviere der gefährdeten Feldlerche sowie die auf der Vorwarnliste geführte Wachtel festgestellt.
- Das Plangebiet hat keine Bedeutung für Brutvögel. Aufgrund der hohen Kulissen auch nicht für die Feldlerche. Durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eignet sie sich auch nicht als Lebensraum für die Wachtel.
- Für Nahrungsgäste und Brutvögel der Umgebung ist die Ackerfläche ohne besondere Bedeutung.
- Besser geeignete Flächen zur Nahrungssuche und Rast stehen in der Umgebung ausreichend zur Verfügung.
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht beeinträchtigt.
- Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Tiere- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie:

- Prüfung für jede Art, ob der Wirkraum in ihrem Verbreitungsgebiet liegt.
- Für die meisten Arten konnte nach dieser Untersuchung ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen oder betroffen sein können.
- Quartiere von Fledermäusen gibt es im Plangebiet nicht, die Ackerfläche hat als Jagdgebiet keine besondere Relevanz.
- Die Ackerflächen und die angrenzenden Bereiche sind strukturarm und bieten nicht die erforderlichen Elemente, die den Lebensraum für die Zauneidechse ausmacht.
- Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Durch die Aufnahme der folgenden Hinweise kann eine Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Im Vorfeld der Erschließungsarbeiten und der Bebauung ist die Ackerfläche im künftigen Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mulchen. Eine krautige Vegetation, in der Bodenbrüter Nester anlegen könnten, wird sich dann nicht entwickeln. Sollen Bau- und Erschließungsarbeiten außerhalb der Brutzeit begonnen und durchgeführt werden, sind keine Maßnahmen erforderlich.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und

verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Pflanzgebote am südlichen und westlichen Rand zur Eingrünung und zur Einbindung des Plangebietes in die angrenzende Landschaft.
- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze, Gebäudezugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Festsetzung von einer extensiven Dachbegrünung bei Errichtung der Gebäude in Flachdachbauweise.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.
- Getrennte Regenwasserableitung und Zuführung des unverschmutzten Niederschlagswasser in die Verdolung des „Kochgräbeleins“.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

7.4 Starkregen

Eine Gefährdung durch Starkregen ist für den Planstandort aufgrund seiner topographischen Lage am Siedlungsrand unterhalb eines nach Südosten abfallenden Hanges nicht auszuschließen. Mit aus Hanglagen einströmendem Starkregen ist aus diesem Grund zu rechnen. Hierfür ist die Anlegung eines Entwässerungsgrabens für das anfallende Außengebietswasser in der privaten Grünfläche am westlichen Gebietsrand vorgesehen. Das anfallende Außengebietswasser soll dem bestehenden Entwässerungsgraben „Kochgräbelein“ der Topografie folgend in südlicher bzw. südöstlicher Richtung zugeführt werden.

7.5 Immissionen

Im Norden beginnt in etwa 15 m Entfernung das Gewerbegebiet „Kochgrabenring“. Das Gewerbegebiet wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan „Lücke“ in ein Gewerbegebiet 1 und Gewerbegebiet 2 unterteilt. Im Gewerbegebiet 2, dem räumlich am nächsten gelegenen gewerblichen Flächen, wurden Begrenzungen zur Schallauswirkungen festgesetzt. Diese beinhalten eine Begrenzung auf einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 58 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht. Weiterhin sind die Außenbauteile schallgeschützt auszuführen, sodass keine unzumutbaren Lärmbelastigungen auf das bereits bestehende Mischgebiet einwirken. Zusätzlich wurden Produktionsvorgänge im Freien mit einem Einzelpegel von über 65 dB (A) für unzulässig erklärt. Ausgenommen hiervon sind kurzzeitige Vorgänge, wie das Be- und Entladen.

Für das etwa 60 m entfernte Gewerbegebiet 1 wurden keinen Beschränkungen durch flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich, ebenfalls in etwa 15 m Entfernung, die gemischt genutzte Siedlungsfläche

der Ortsrandlage von Mittelschefflenz. Diese befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Viehweg“.

Durch die bestehenden Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Lücke“ zum Lärmschutz des direkt angrenzenden Mischgebiets ist durch die Festsetzungen eines weiteren Mischgebietes ebenfalls mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu rechnen.

Durch die Errichtung eines Seniorenwohnheims mit ergänzender Tagespflege-Praxis und ambulantem Pflegedienst ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen zu rechnen. Aufgrund der räumlichen Entfernung des geplanten Gebäudes zur südöstlich angrenzenden Wohnbebauung ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnnutzung zu rechnen.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2021 abgeschlossen werden und die Erschließung in der zweiten Jahreshälfte 2021 erfolgen.

Aufgestellt:

Schefflenz, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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