



**GEMEINDE BAD SCHÖNBORN
ORTSTEIL BAD LANGENBRÜCKEN**

04

Begründung

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Vitalis Seniorenstift“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Vitalis Seniorenstift“

Projekt-Nr.

20107

Bearbeiter

M.Sc. E. Poser

Interne Prüfung: KA, 19.11.2020

Datum

09.12.2020



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	2
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	3
2.2.1 Nutzungen	3
2.2.2 Erschließung.....	3
2.2.3 Ver- und Entsorgung.....	4
2.2.4 Immissionen.....	4
2.2.5 Impressionen Plangebiet.....	4
3. Übergeordnete Vorgaben	5
3.1 Regionalplanung.....	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
3.3 Bestehende Bebauungspläne	7
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	8
4. Verfahren	10
5. Artenschutz	11
6. Planungskonzept.....	12
6.1 Umfang des Vorhaben- und Erschließungsplanes	12
6.2 Bebauungskonzept	13
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	15
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
7.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Seniorenpflegeheim und Seniorenwohnanlage“	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
7.2.1 Grundflächenzahl.....	15
7.2.2 Geschossflächenzahl und Geschossigkeit	16
7.2.3 Maximale Gebäudehöhe	16
7.3 Bauweise	17
7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	17
7.5 Stellplätze, Garagen, Carports.....	17
7.6 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen.....	18
7.7 Verkehrsflächen	18

7.8	Grünflächen	19
7.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
7.9.1	Bauzeitenbeschränkung.....	21
7.9.2	Außenbeleuchtung.....	21
7.9.3	Kleintierschutz.....	21
7.9.4	Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen.....	21
7.10	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte oder Kraft-Wärme-Kopplung	22
7.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
8.	Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	23
8.1	Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	23
8.1.1	Dachgestaltung	23
8.1.2	Fassadengestaltung.....	23
8.2	Werbeanlagen.....	23
8.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	24
8.4	Außenantennen	24
8.5	Versorgungsleitungen	24

Abbildungsverzeichnis **Seite**

Abb. 1:	Lage des Plangebiets in Bad Schönborn.....	2
Abb. 2:	Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	3
Abb. 3:	Blick von Südwesten auf das Bestandsgebäude	4
Abb. 4:	Blick von Südosten auf das Bestandsgebäude und die Freianlagen.....	5
Abb. 5:	Blick von Nordwesten auf den Parkplatz und das Bestandsgebäude	5
Abb. 6:	Ausschnitt aus dem Regionalplan 2003.	6
Abb. 7:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	7
Abb. 8:	Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Kurgebiet I“ (Schlangenacker) mit Darstellung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vitalis Seniorenstift“ (rote Linie).....	8
Abb. 9:	Natur- und Landschaftsschutzgebiete.	9
Abb. 10:	Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.....	9
Abb. 11:	Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes (grau gestrichelter Bereich = nicht Gegestand des VEP), ohne Maßstab.....	13
Abb. 12:	Lageplan des geplanten Neubaus – Aktiv Wohnbau GmbH, ohne Maßstab.....	14
Abb. 13:	3D-Visualisierung des geplanten Neubaus – Aktiv Wohnbau GmbH, ohne Maßstab	14

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Bad Schönborn mit rund 13.300 Einwohnern liegt im Nordwesten Baden-Württembergs, zentral zwischen den Ballungszentren Mannheim/Heidelberg und Karlsruhe. Die Gemeinde Bad Schönborn besteht aus den Ortsteilen Bad Mingolsheim und Bad Langenbrücken.

In Bad Schönborn spielt der Kurbetrieb eine bedeutsame Rolle. Bereits im 18. Jahrhundert wurde der erste Kurbetrieb gegründet. Stetig hat sich dieser weiterentwickelt, sodass Bad Schönborn mit acht Rehabilitations-Einrichtungen heute zu den bedeutendsten Gesundheitsstandorten zwischen der Technologieregion Karlsruhe und der Metropolregion Rhein-Neckar zählt.

Im Osten des Ortsteils Bad Langenbrücken befindet sich eines der Kurgelände der Gemeinde mit verschiedenen Kliniken, sozialen Dienstleistern und Pflegeeinrichtungen. Auch befindet sich die Senioreneinrichtung „Vitalis“ mit dem Angebot vollstationärer Pflege, Kurzzeit- und Verhinderungspflege in diesem Gebiet.

Die Pflegeeinrichtung in der Franz-Peter-Sigel-Straße weist den dringenden Bedarf an weiteren Pflegeplätzen sowie seniorengerechten Wohnungen auf, welcher mit einem Neubau auf dem Grundstück der Einrichtung realisiert werden soll. Darüber hinaus ist für die bestehende Pflegeeinrichtung zeitnah eine Sanierung und Modernisierung erforderlich. Mit dem Neubau sollen vorübergehend Ersatzräumlichkeiten während der Sanierungsphase zur Verfügung gestellt werden, um eine Sanierung in bewohntem Gebäude zu vermeiden. Im Nachgang an die Sanierung soll der Neubau für zusätzliche Pflegeplätze und Wohnungen zur Verfügung stehen.

Das Grundstück in der Franz-Peter-Sigel-Straße mit der Fl.nr. 450, auf welchem sich die Pflegeeinrichtung befindet, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kurgelände I“. In wesentlichen Teilen, wie der überbaubaren Grundstücksfläche und der Nutzungsart, ist das Vorhaben mit diesem Bebauungsplan vereinbar. Nicht vereinbar ist es jedoch z.B. mit den Festsetzungen der Geschossigkeit und der Geschossflächenzahl, welche Grundzüge der Planung darstellen und somit keine Befreiung vom Bebauungsplan zugunsten des Bauvorhabens ermöglichen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, einen neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Bauvorhaben aufzustellen.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die Erweiterung der Pflegeeinrichtung planungsrechtlich zu ermöglichen und damit zusätzliche Pflegeplätze und Wohnräume für Senioren und weitere beeinträchtigte Menschen zu schaffen sowie die Abläufe in der Pflege bedarfsgerecht neu zu strukturieren und zu optimieren.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Osten Bad Langenbrückens, im Übergangsbereich des Siedlungsgebietes zur freien Landschaft. Es wird begrenzt durch die Franz-Peter-Sigel-Straße im Norden und Nord-Westen sowie einen Fußweg im Süden. Durch seine Lage im Kurgebiet der Gemeinde grenzen östlich und westlich an das Plangebiet entsprechende Einrichtungen, wie eine betreute Wohnanlage und eine Mutter/Vater & Kind-Klinik an. Im weiteren Verlauf liegen im Norden der Kurpark sowie im Süden weitere Grünflächen, die den Übergang zur freien Landschaft darstellen.

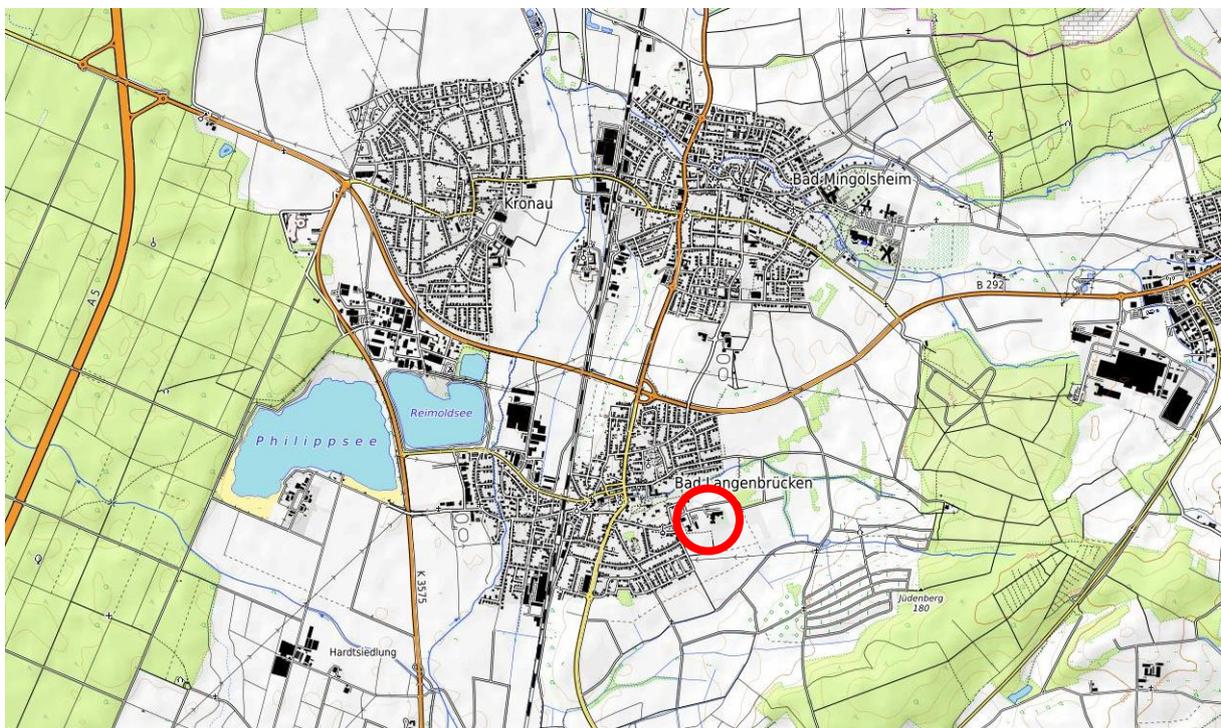


Abb. 1: Lage des Plangebiets in Bad Schönborn.
(Quelle: OpenStreetMap, bhm, 2020)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst konkret das Flurstück Nr. 450 mit einer Gesamtfläche von rund 1,04 ha.



Abb. 2: Geltungsbereich im Katastrerausschnitt.
(Quelle: z. B. ALK Gemeinde Bad Schönborn, bhm, 2020)

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich derzeit die Pflegeeinrichtung „Vitalis“ mit zugehörigen Stellplätzen sowie diversen Neben- und Freianlagen.

2.2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Franz-Peter-Sigel-Straße, die das Plangebiet nördlich tangiert. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt westlich dessen, über eine der Franz-Peter-Sigel-Straße zugehörige Abzweigung (Sackgasse mit Wendebereich).

Die Franz-Peter-Sigel-Straße führt in Richtung Westen zur Hauptstraße Bad Langenbrückens, der B3. Über diese überörtliche Straße ist Bad Langenbrücken an seine Nachbarorte und das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die nächste Autobahnauffahrt (A5) befindet sich ca. 5 km entfernt.

An das Schienenverkehrsnetz ist das Plangebiet durch den rund 1,1 km entfernten Bahnhof „Bad Schönborn Süd“ angebunden. Hier verkehren Regionalverkehrszüge und S-Bahnen. Ebenso fahren verschiedene Buslinien den Bahnhof sowie weitere in Bad Langenbrücken gelegene Bushaltestellen an.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Entlang der Erschließungsstraße befinden sich alle erforderlichen Leitungen. Auch verfügt das im Plangebiet bereits vorhandene Gebäude über die notwendigen Hausanschlussleitungen.

2.2.4 Immissionen

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Ortsrandlage Bad Langenbrückens. Es ist umgeben von „Sonderbauten für Kurzwecke“, wie es der bisherige Bebauungsplan „Kurgebiet I“ ermöglichte. Konkret handelt es sich dabei um eine Einrichtung des betreuten Wohnens mit Sozialstation (westlich), ein Hotel (nordwestlich) und eine Kurklinik (östlich). Im Plangebiet selbst befindet sich eine Seniorenpflegeeinrichtung, welche als solche erweitert werden soll.

Die vorhandenen und geplanten Nutzungen sind somit im Hinblick auf mögliche Geräusch-Emissionen und Immissionen miteinander verträglich.

Auch im Hinblick auf den Verkehr sind keine nennenswerten Belastungen für das Plangebiet zu erwarten. Bei der Franz-Peter-Sigel-Straße handelt es sich um eine Anliegerstraße für umliegende Einrichtungen und Wohnbauflächen. Da die Straße östlich des Plangebiets im Bereich der benachbarten Kurklinik endet, besteht somit kein Durchgangsverkehr.

2.2.5 Impressionen Plangebiet



Abb. 3: Blick von Südwesten auf das Bestandsgebäude
Foto bhm, 17.11.2020.



Abb. 4: Blick von Südosten auf das Bestandsgebäude und die Freianlagen
Foto bhm, 17.11.2020.



Abb. 5: Blick von Nordwesten auf den Parkplatz und das Bestandsgebäude
Foto bhm, 17.11.2020.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

Im aktuellen Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein ist das betroffene Gebiet als Siedlungsfläche im Bestand, im Grenzbereich einer abgestimmten Siedlungsfläche zur Erweiterung, ausgewiesen. Der Bebauungsplan trägt somit den Zielen der Regionalplanung Rechnung.

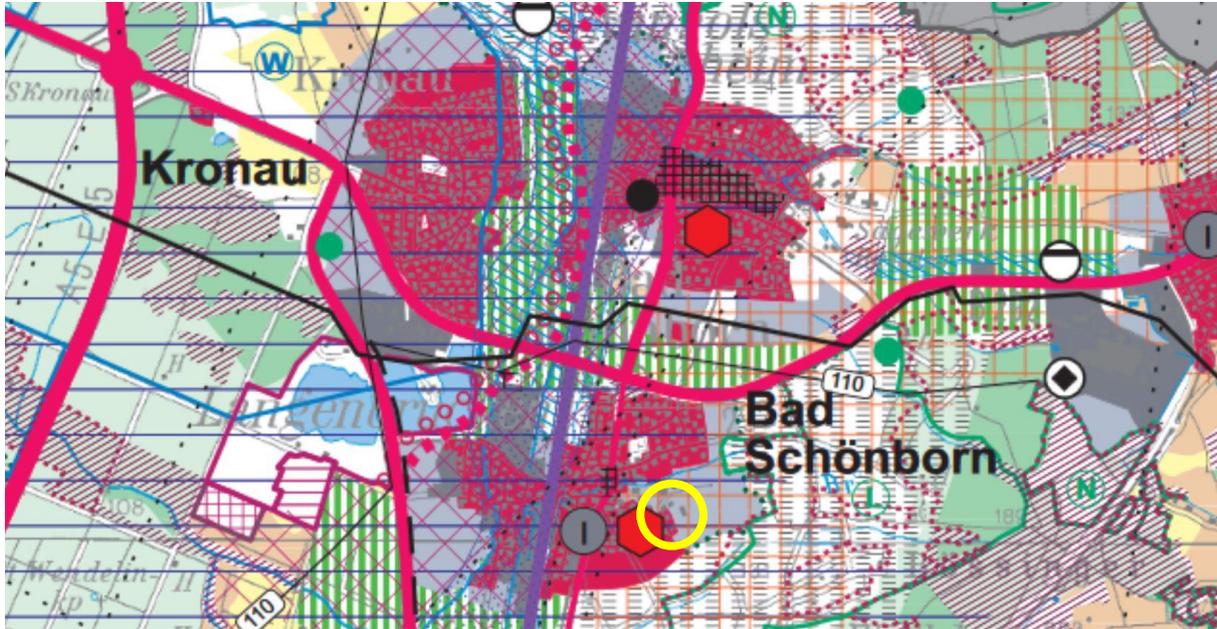


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2003.
(Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Auszug Raumnutzungskarte, 2020)

3.2 Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau stellt die Flächen des Bebauungsplanes „Vitalis Seniorenstift“ als bestehende Sonderbaufläche „Kur“ dar. Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeeinrichtung und Seniorenwohnanlage“ auf Ebene des Bebauungsplanes somit nicht entgegen.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

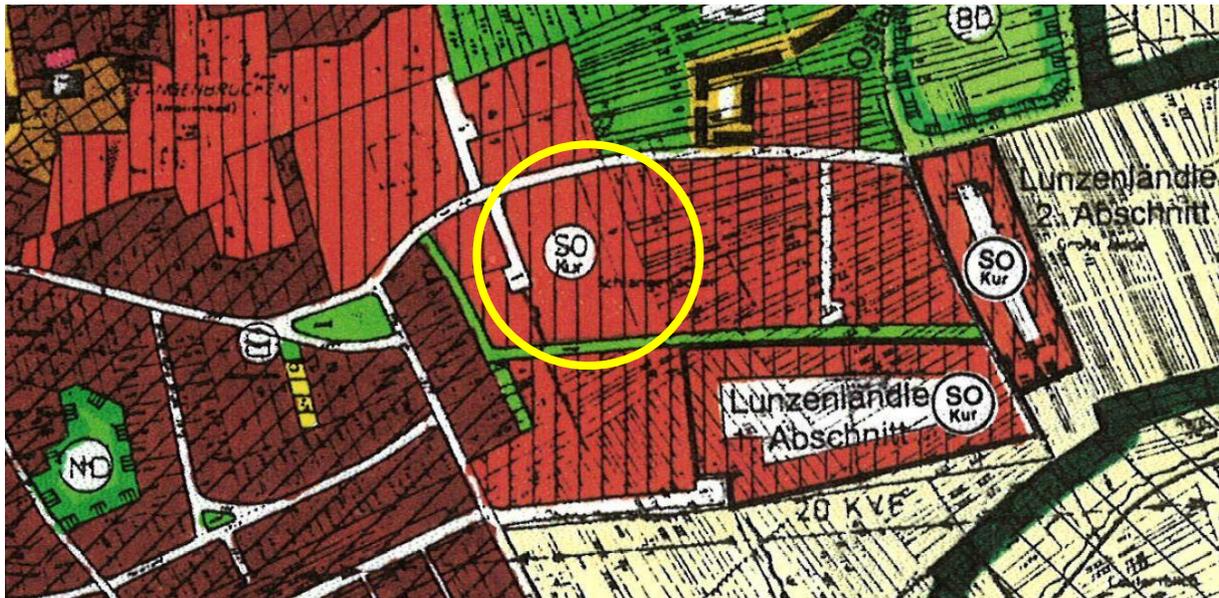


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.

(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau, 2020)

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Im vorliegenden Fall erfolgt die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften, der einen bestehenden Altbebauungsplan überlagert und im entsprechenden Geltungsbereich ersetzt.

Der überplante Bebauungsplan, der im Dezember 1975 in Kraft getreten ist, trägt den Titel „Kurgebiet I“. Ebenso ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet I“ von November 2007 für das Plangebiet relevant.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Kurgebiet I“ erstreckt sich über ein Gebiet von ca. 12,2 ha. Die Überschneidung des ursprünglichen Bebauungsplanes und des Geltungsbereichs der vorliegenden Neuaufstellung umfasst eine Fläche von ca. 1,04 ha. Bei der überlagerten Fläche handelt es sich um das Grundstück des Pflegeheims „Vitalis“ in der Franz-Peter-Sigel-Straße 42.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vitalis Seniorenstift“ werden die zeichnerischen Festsetzungen, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des ursprünglich bestehenden Bebauungsplanes vollständig überlagert und ersetzt.

Eine Teilaufhebung des ursprünglichen Bebauungsplanes erfolgt mit dem Verfahren nicht.



Abb. 8: Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Kurgebiet I“ (Schlangenäcker) mit Darstellung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vitalis Seniorenstift“ (rote Linie).
(Quelle: Gemeinde Bad Schönborn, bhm)

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Bad Langenbrückens. Schutzgebiete der Natur und Landschaft sind durch die Bauleitplanung nicht berührt. Ebenso liegen ausgewiesene Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete nicht vor, wie den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen ist.

Schutzgebiete

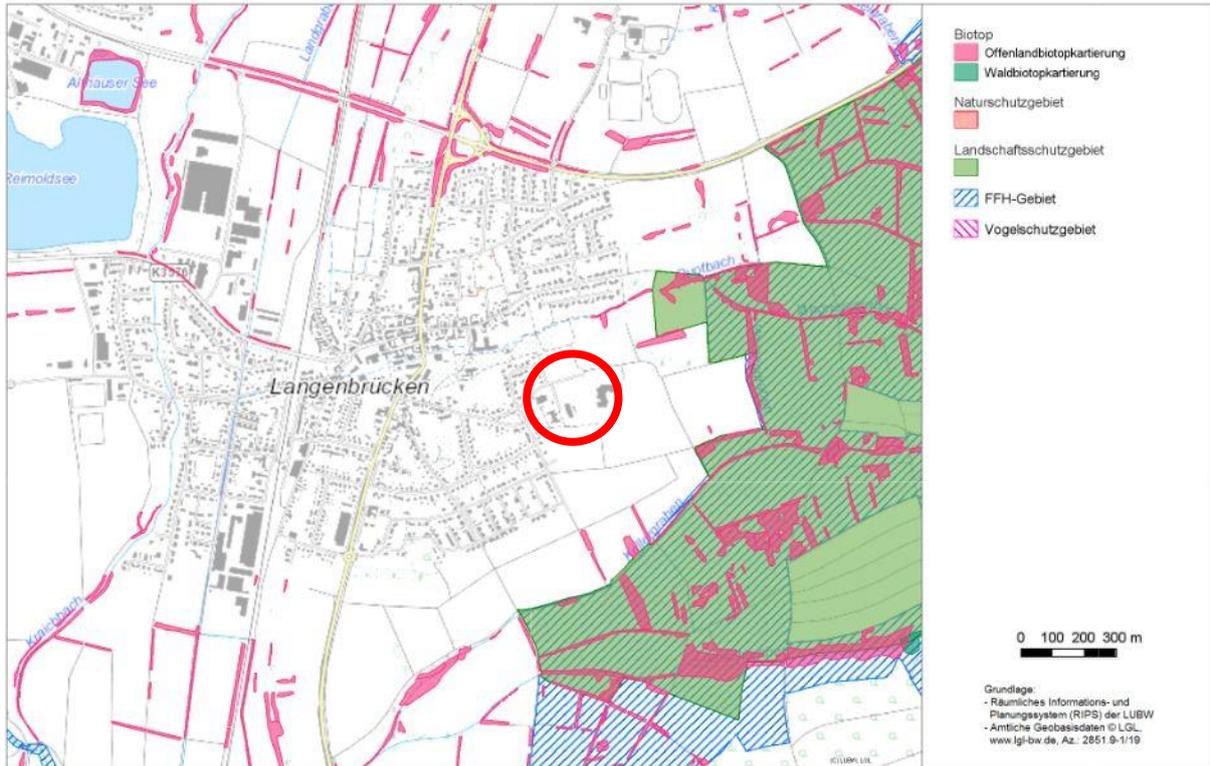


Abb. 9: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.
(Quelle: LUBW, Zugriff am 16.11.2020)

Hochwasserrisikokarte

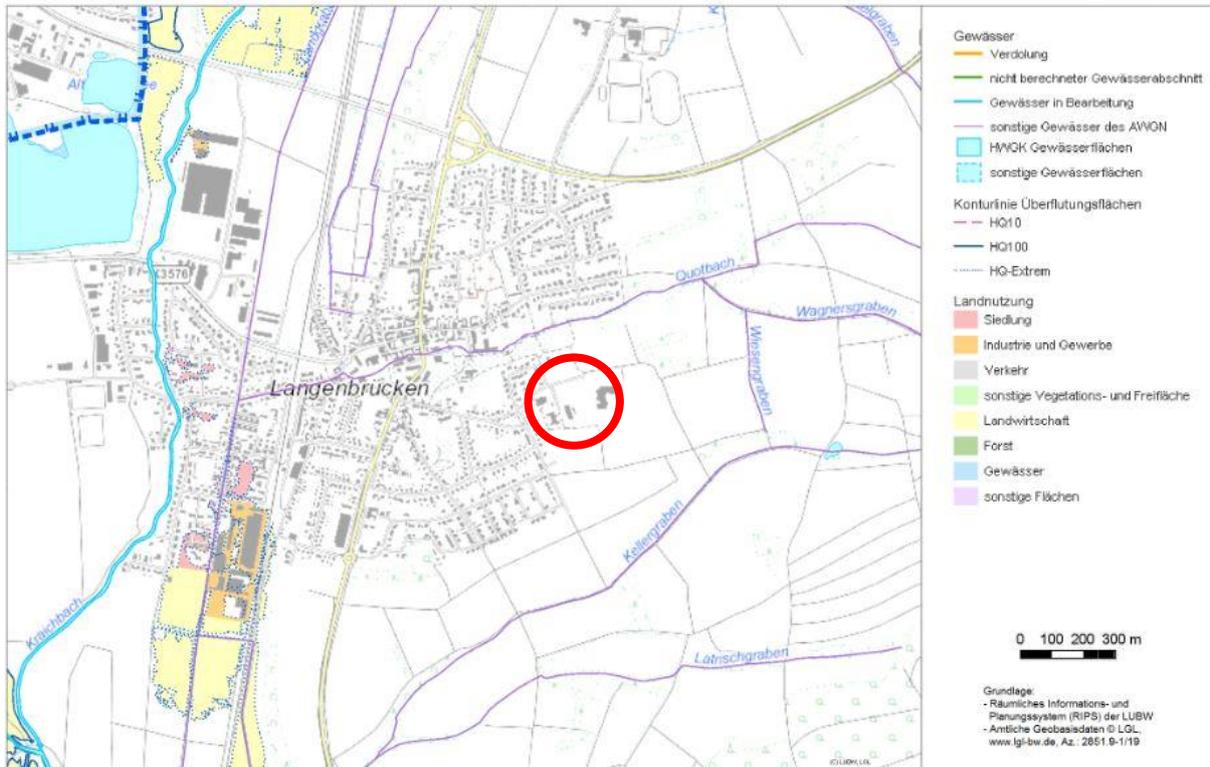


Abb. 10: Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.
(Quelle: LUBW, Zugriff am 16.11.2020)

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird vorhabenbezogen gem. § 12 BauGB und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die entsprechenden Kriterien des § 13a BauGB erfüllt werden.

Im vorliegenden Fall wird durch die Bebauungsplanaufstellung eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke innerhalb der Ortslage angestrebt. Das Kriterium der Innenentwicklung wird somit erfüllt.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gibt weiterhin vor, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000m², wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (Kumulationsregelung).

Im vorliegenden Fall liegt die überbaubare Grundstücksfläche mit etwa 3.638,1m² deutlich unterhalb des Schwellenwertes:

- Sondergebiet mit 10.394,5m² x GRZ 0,35 = 3.638,1m²

Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt, sodass eine Überprüfung der Alternative des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hinfällig ist.

Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im räumlichen Zusammenhang mit diesen Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet.

§ 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder wenn gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Weiterhin können eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, ausgeschlossen werden.

Folglich liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 abgesehen sowie einem Monitoring gem. § 4c BauGB abgesehen.

5. Artenschutz

Auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Demnach ist es grundsätzlich verboten, wildlebende Tiere der besonders und streng geschützten Arten zu stören, zu töten, ihnen den Lebensraum - im Besonderen die Fortpflanzungs- und Aufzuchtstätten - wegzunehmen oder zu zerstören.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vitalis Seniorenstift“ erstreckt sich über ein bereits bebautes Grundstück. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die Fläche baulich neu zu ordnen und eine Erweiterung des bestehenden Pflegeheims durch einen Neubau zu ermöglichen.

Aufgrund der bereits gegebenen Beanspruchung des Grundstücks durch den Menschen, können sich Habitaträume für seltene Tier- und Pflanzenarten nur sehr eingeschränkt entwickeln. Darüber hinaus liegen derzeit keine Nutzungsmerkmale vor, die seltene Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen. Eine erhebliche Beeinträchtigung besonders geschützter Arten infolge der Bebauungsplanaufstellung ist demnach nicht zu erwarten, jedoch auch nicht vollständig auszuschließen.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG ist bei weitergehender Planung und vor Durchführung von Abriss-, Bau- oder Rodungsmaßnahmen durch die Bauherrenschaft / den Bauträger sicherzustellen. Die Bauherrenschaft ist dafür verantwortlich, dass die einschlägigen gesetzlichen Regelungen eingehalten werden. Sie ist verpflichtet zu prüfen, ob bei Maßnahmen ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Zerstörungsverbot der Quartiere, Zugriffsverbot) eintreten kann. Ist dies der Fall, ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG zu beantragen.

Für Rodungen von Bäumen, welche das Bauvorhaben konkret erfordert, liegt der Bauherrenschaft bereits eine Genehmigung des Landratsamts Karlsruhe vor. Die darin enthaltenen Auflagen des Artenschutzes sind entsprechend zu erfüllen.

6. Planungskonzept

6.1 Umfang des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Bebauungsplan „Vitalis Seniorenstift“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers sowie der Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger Bestandteile des Bebauungsplanes.

Gem. § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Im vorliegenden Fall wird von dieser Option Gebrauch gemacht. Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Vitalis Seniorenstift“ umfasst insgesamt rund 1,04 ha. Der Vorhaben- und Erschließungsplan deckt davon rund 0,83 ha ab.

Die Abgrenzung des gesamten Geltungsbereichs entspricht dem Baugrundstück Fl.nr. 450. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ausgeklammert wird davon das Bestandsgebäude, das von dem geplanten Neubauvorhaben und der Neuordnung der Freiflächen nicht betroffen ist. Um einheitliche Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bereich des Neubaus und für das Bestandsgebäude – auch vor dem Hintergrund der anstehenden Sanierung und eventueller Umbaumaßnahmen im Bestand – zu schaffen, wird es in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Bebauungsplan grenzt in seinem zeichnerischen Teil den Bereich, der nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, ab.

Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in nachfolgender Abbildung dargestellt.



Abb. 11: Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes (grau gestrichelter Bereich = nicht Gegenstand des VEP), ohne Maßstab
(Quelle: bhm, Stand: 17.11.2020)

6.2 Bauungskonzept

Das Bauungskonzept sieht einen L-förmigen Neubau nordöstlich des Bestandsgebäudes vor. Der 6-geschossige Baukörper mit zurückversetztem Staffelgeschoss und Flachdach passt sich optisch an das Bestandsgebäude an und bildet mit diesem eine Einheit. Durch die Anordnung der beiden Baukörper entsteht eine Art Innenhof mit Stellflächen und Aufenthaltsbereichen.

Darüber hinaus werden weitere Stellplätze im Süden des Plangebiets entlang der bestehenden Zufahrt und in Verlängerung dieser angeordnet.

Eine Gemeinschaftsgrünfläche für beide Gebäude entsteht südöstlich der Gebäude und bildet somit einen Übergangsbereich zu freien Landschaft mit hoher Aufenthaltsqualität.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine Pflegeeinrichtung mit 90 Betten in den Geschossen 1 bis 3 sowie 30 Seniorenwohnungen in den oberen Geschossen 4 und 5 des Neubaus vor. Im Erdgeschoss sind darüber hinaus der Empfangsbereich, eine Cafeteria mit Außenterrasse, diverse Dienstleitungen (Friseur, Sozialer Dienst etc.), Büro-, Personal- und Nebenräumlichkeiten geplant.

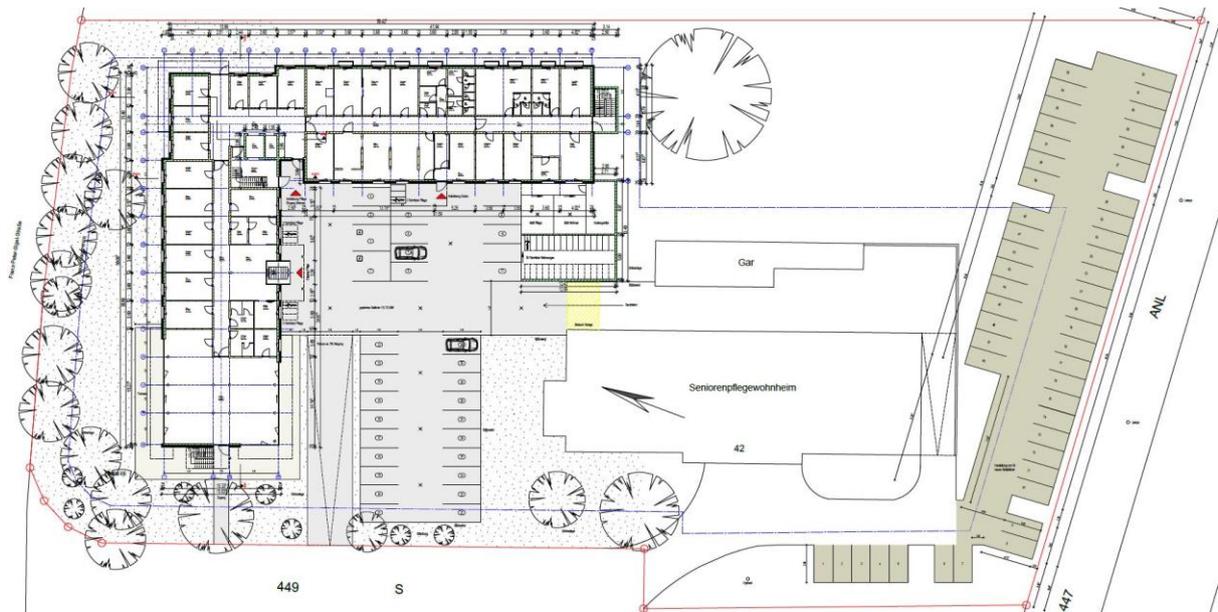


Abb. 12: Lageplan des geplanten Neubaus – Aktiv Wohnbau GmbH, ohne Maßstab
(Quelle: Aktiv Wohnbau GmbH, Stand: 17.11.2020)



Abb. 13: 3D-Visualisierung des geplanten Neubaus – Aktiv Wohnbau GmbH, ohne Maßstab
(Quelle: Aktiv Wohnbau GmbH, Stand: 17.11.2020)

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Seniorenpflegeheim und Seniorenwohnanlage“

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO. Damit wird § 11 Abs. 1 BauNVO, wonach Baugebiete, welche sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden, als sonstige Sondergebiete festzusetzen sind, Rechnung getragen.

Im vorliegenden Fall dient das Plangebiet einem Seniorenpflegeheim im Bestand sowie einem zusätzlichen Seniorenpflegeheim mit -wohnanlage in Planung. Die entsprechenden Nutzungen der Pflegeeinrichtungen, mit zweckdienlichen Büro-, Besprechungs-, Sozial- und sonstigen Nebenräumen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Gastronomieeinrichtungen und Dienstleistungen sowie Nebenanlagen, werden zugelassen.

Ebenso werden Wohnungen und Wohngruppen zur Unterbringung von Menschen mit altersbedingten und/oder sonstigen gesundheitlichen Einschränkungen, auch in Form des betreuten Wohnens, sowie Wohnungen für betriebserforderliches Personal zugelassen.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt die langfristige Sicherung der Flächen für die Pflege- und Wohneinrichtungen für beeinträchtigte Personen. Die Festsetzung ermöglicht dabei im Plangebiet die flexible Kombination aus Pflegeplätzen und Wohnräumen bzw. Wohngruppen für eine bedarfsgerechte Unterbringung.

Für den vorhabenbezogenen Part des Bebauungsplanes, der konkret den geplanten Neubau und die Freianlagen umfasst und das Bestandsgebäude ausklammert, gilt darüber hinaus gem. § 12 Abs. 3a BauGB, dass hier nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Gebäudehöhe sowie der Anzahl zulässiger Vollgeschosse festgesetzt.

7.2.1 Grundflächenzahl

Die GRZ von Hauptgebäuden wird mit 0,35 festgesetzt. Diese Festsetzung sichert im Plangebiet die mit der geplanten Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeeinrichtung und Seniorenwohnanlage“ einhergehende erforderliche Befestigung von Flächen. Mit der GRZ von 0,35, welche die Obergrenzen für Sondergebiete des § 17 BauNVO unterschreitet, werden ausreichende Freiflächen, die im vorliegenden Kurgebiet eine bedeutsame Rolle spielen, gesichert und die vorherrschende lockere Baustruktur am Siedlungsrand erhalten.

Um darüber hinaus auch die notwendigen Zufahrten und Stellplätze zu gewährleisten, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (sogenannte „GRZ II“) bis 0,75 ermöglicht. Die gemäß BauNVO vorgesehene Obergrenze für die GRZ II wird somit ebenfalls leicht unterschritten. Die festgesetzte GRZ II wird im Wesentlichen durch die erforderlichen befestigten Stellplätze samt Zufahrten bedingt. In Anbetracht der ergänzenden planungsrechtlichen Festsetzung, welche besagt, dass die Pkw-Stellplätze und Fußwege in wasserdurchlässigem Material auszuführen sind, wird gewährleistet, dass die Entwässerungs-/ Bodenfunktionen in diesem Bereich erhalten bleiben. Eine GRZ II von 0,75 ist somit städtebaulich und ökologisch vertretbar.

7.2.2 Geschossflächenzahl und Geschossigkeit

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl mit 2,1 wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO ebenfalls etwas unterschritten. Die Geschossflächenzahl resultiert im Wesentlichen aus der GRZ von 0,35, hochgerechnet auf bis zu sechs mögliche Vollgeschosse. Gemäß BauNVO wird festgehalten, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen, Garagen und Garagengeschossen sowie der dazugehörigen Nebeneinrichtungen wie Rampen, Fahrgassen, Aufzüge und Treppenhäuser unberücksichtigt bleiben (§ 21a Abs. 4 BauNVO). Die Festsetzung orientiert sich in SO 2 im Wesentlichen an dem bestehenden Gebäude sowie in SO 1 an dem vorliegenden Bauvorhaben. Mit einer relativ geringen GRZ sowie einer die Obergrenze fast ausschöpfenden GFZ wird eine am Bedarf orientierte, kompakte Bauweise gesichert. Durch die Festsetzung eines Fassadenrücksprungs der Obergeschosse in SO 1 wird darüber hinaus eine optisch ansprechende Staffelung des Gebäudes gewährt sowie die Fassade aufgelockert.

7.2.3 Maximale Gebäudehöhe

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe erfolgen ebenfalls in Orientierung am Bestand sowie an dem Bebauungskonzept. Der geplante Neubau wird sich in seiner Gebäudehöhe dem bestehenden Gebäude unterordnen und fügt sich somit in seine Umgebung ein. Durch Festsetzung von unteren Bezugspunkten anhand der vorherrschenden NN-Höhen gemäß dem Höhenverlauf des Geländes wird eine angemessene Höhenstaffelung, die sich in die natürliche Umgebung einfügt, gewährleistet.

Zur Förderung der Errichtung von Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und Sicherstellung anderer technischer Anlagen, darf die Gebäudehöhe durch solche um maximal 0,80 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zum Dachrand einzuhalten ist. Hiermit wird gesichert, dass die Dachflächen großzügig durch technische Anlagen genutzt werden können, jedoch eine Sichtbarkeit aus Straßenperspektive vermieden wird und somit das städtebauliche Erscheinungsbild optimiert wird.

7.3 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise erfolgen im zeichnerischen Teil. Die darin festgesetzte abweichende Bauweise steht für eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit den Abstandsregelungen der LBO, jedoch ohne die Längenbeschränkungen des §§ 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO. Damit wird im angebotsorientierten Teil des Bebauungsplanes die bestehende Baustruktur aufgegriffen und auch im Falle von baulichen Veränderungen gesichert. Ebenso wird im vorhabenbezogenen Part des Bebauungsplanes das entsprechende Bauvorhaben abgebildet. Die Grundstücksgröße und dessen Zuschnitt ermöglichen freistehende Gebäude mit Gebäudelängen von mehr als 50 m, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. Im Umfeld des Grundstücks, im Kurgebiet Bad Langenbrückens, sind Sonderbauten mit entsprechender Gebäudelänge vorherrschend, sodass sich das Bauvorhaben entsprechend einfügt und das typische Straßenbild sichert.

7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Der Bebauungsplan sieht ein Baufenster aus Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO vor. Demnach dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Das definierte Baufenster sichert in Teilen die vorhandene Bestandsbebauung, zum anderen wird der geplante Neubau nordöstlich dessen gewährleistet. Während straßenseitig Abstände von jeweils 5,00 m vorgesehen sind, springt das Baufenster im Süden des Grundstücks jeweils weiter, zwischen 10,00 m und 25,00 m, zurück. Dieser Rücksprung dient der Steuerung der Bauvorhaben im Hinblick auf deren Position auf dem Grundstück. Die Gebäude sollen dabei straßenseitig errichtet werden, um die südöstlich bestehende Freifläche im Übergang zu freien Landschaft zu bewahren.

7.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Der Bebauungsplan sieht zugunsten der Hauptgebäude ein großzügiges Baufenster vor. Um die bauliche Inanspruchnahme durch geschlossene Garagen über die Baufenster hinaus zu vermeiden, werden diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die Festsetzung dient einer geordneten baulichen Entwicklung auf dem Grundstück. Außerhalb der Baufenster würden diese teilweise die Sicht im Straßenbereich bzw. die erhaltenswerten Freianlagen beeinträchtigen.

Stellplätze oder dreiseitig offene überdachte Stellplätze (Carports), welche Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigen, sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur in den hierfür zeichnerisch ausgewiesenen Bereichen („St“) zulässig. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes sieht hierfür drei Bereiche vor. Zum einen werden straßenseitig zwei jeweils 5m tiefe Parkstreifen zugunsten von Stellplätzen und Carports ausgewiesen.

Ausgenommen davon werden im Sinne der Verkehrssicherheit der Kurvenbereich der Franz-Peter-Sigel-Straße nordwestlich des Plangebiets sowie der Bereich der Wendeanlage und der bestehenden Grundstückszufahrt westlich des Grundstücks. Zum anderen wird südlich des Grundstücks ein Parkplatz gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht.

7.6 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Die Regelungen nach § 14 BauNVO werden ohne Ergänzungen bzw. Änderungen übernommen. Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen (untergeordnet in ihrer Funktion und räumlich-gegenständlich gegenüber der Hauptnutzung), die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gelten danach auch dann als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 S. 1 BauNVO, wenn diese Anlagen Strom oder Wärme erzeugen und diese in das öffentliche Versorgungsnetz einspeisen und damit als eine gewerbliche Nutzung eingeordnet werden. Zu diesen Anlagen zählen insbesondere Solarthermie und Photovoltaikanlagen. Für die Nebenanlagen nach § 14 Abs. 3 BauNVO wurde auf das Erfordernis der funktionellen Unterordnung verzichtet. Dadurch wird die Zulässigkeit auch der als gewerblich angesehenen Anlagen gewährleistet.

Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auf den Grundstücksflächen zulässig. Der Bebauungsplan gibt hierfür keine besonderen Flächenfestsetzungen vor. Da Versorgungsanlagen durchaus Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild haben können, obliegt es hierbei der Gemeinde, in Einzelfällen über Anlagen dieser Art zu entscheiden.

7.7 Verkehrsflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Straßenbegrenzungslinie zur Erschließungsstraße sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten wird der Kurvenbereich der Franz-Peter-Sigel-Straße nordwestlich des Plangebiets festgesetzt. In dem zeichnerisch definierten Bereich, darf von Verkehrsflächen nicht auf die angrenzenden Grundstücksflächen zu-, bzw. abgefahren werden. Diese Beschränkung dient der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung des geordneten Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine rein private Grundstücksfläche, die von der Franz-Peter-Sigel-Straße tangiert und über diese verkehrlich erschlossen wird. Mit der Straßenbegrenzungslinie entlang der tangierenden öffentlichen Verkehrsfläche wird die Erschließung des Plangebiets dargestellt und gesichert.

7.8 Grünflächen

Die im Plangebiet vorgesehene Nutzung einer Pflege- und Wohneinrichtung erfordert einen zugehörigen Außenbereich, welcher in unmittelbarer Verbindung zu den Räumlichkeiten steht. Entsprechend weist der Bebauungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines „Gemeinschaftsgartens“ aus.

Zulässig sind hier zweckdienliche Wegeführungen, Grünflächen inklusive Pflanzungen sowie Möblierungen durch Sitzbänke, Mülleimer und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente.

Durch die Sicherung des bestehenden Freibereichs im Südosten des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Grünflächen wird eine Lage mit besonderer Aufenthalts- und Erholungsqualität geschaffen, die auch klimawirksame Ausgleichsfunktionen wahrnehmen kann. Die Fläche steht darüber hinaus den gemäß den Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ erforderlichen bzw. zu erhaltenden Baumpflanzungen zur Verfügung.

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

Gem. § 1a BauGB und § 21 BNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und, soweit als möglich, durch geeignete Maßnahmen innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich sind, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Mensch	<p>Der Mensch und seine Gesundheit stellen ein eigenes Schutzgut dar. Hierbei spielen neben den gesundheitlichen Aspekten auch gesellschaftliche und soziale Faktoren des menschlichen Zusammenlebens eine Rolle. Im Rahmen der Bauleitplanung wird der Mensch insbesondere durch Lärm und andere Immissionen beeinflusst. Zudem sind die Wohnqualität sowie die Erholungsfunktion von Bedeutung. Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet in einem Kurgebiet, sodass die Faktoren Erholung und Gesundheit eine besonders bedeutsame Rolle spielen.</p> <p>Der Geltungsbereich ist durch Nutzungen der Pflege gekennzeichnet und hat sich bereits der umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur angepasst. Industrie- und Gewerbebetriebe oder sonstige potenziell störenden Nutzungen sind in der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.</p> <p>Durch die geplante Erweiterung der Pflegeeinrichtung sowie die Sanierung der bestehenden Einrichtung erfährt die Aufenthalts- und Erholungsfunktion des Plangebietes eine Wertsteigerung, insbesondere für die Zielgruppen des Bebauungsplanes (ältere und gesundheitlich beeinträchtigte Menschen).</p> <p>Durch die Änderung zur baulichen Ausnutzung des Plangebietes, die der Bebauungsplan mit sich bringt, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Die Nutzungen sind auch im Hinblick auf Immissionen verträglich.</p>

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Tiere und Pflanzen	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bauliche bzw. auch im Bereich der Grünflächen durch den Menschen ausgiebig genutzte Fläche. Negative Beeinträchtigungen auf Tiere und Pflanzen sind durch den geplanten Neubau entsprechend nicht zu erwarten, jedoch auch nie vollständig auszuschließen.</p> <p>Daher gelten in Ergänzung zur Bauleitplanung die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzgesetzes, deren Einhaltung durch den Bauherren im Zuge der Ausführungen sicherzustellen ist. Darüber hinaus hält der Bebauungsplan diverse vorbeugende Maßnahmen fest, welche nachfolgend erläutert werden.</p>
Boden	<p>Der Boden ist ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes. In Bezug auf das Schutzgut sind insbesondere seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und deren Beeinträchtigung bei Vorhaben von Bedeutung. Eine gewisse Vorbelastung des Schutzgutes ist durch bestehende Versiegelungen gegeben. Darüber hinaus ist durch die geplante zusätzliche Bebauung und die anstehenden Baumaßnahmen, verbunden mit Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung etc., mit Beeinträchtigungen zu rechnen.</p> <p>Baubedingte Beeinträchtigungen sind dabei temporär und mit Beendigung der Baumaßnahmen zu beseitigen. Im Übrigen wird durch Festsetzungen zu Oberflächenbelägen und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der langfristige Versiegelungsgrad optimiert und der weitestgehend Erhalt der Bodenfunktionen sichergestellt.</p>
Wasser	<p>Beim Schutzgut Wasser wird zwischen dem oberflächennahen Grundwasser und den natürlich entstandenen Oberflächengewässern unterschieden.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes kommen weder anthropogen geschaffene noch natürlich entstandene Oberflächengewässer vor. Auch befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Wasserschutz- und/oder Überschwemmungsgebiete.</p> <p>Ein hoher Versiegelungsgrad führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie Verringerung der Grundwasserneubildung. Die zusätzliche Versiegelung im Vergleich zum vorherigen Versiegelungsgrad durch ein neues Gebäude trägt zwangsläufig zu einer Erhöhung der Abflussmenge bei. Durch Festsetzungen bzgl. sickerfähigen Bodenbelägen, Dachbegrünung bei Nebenanlagen etc. steuert der Bebauungsplan entgegen, sodass maßgebliche Beeinträchtigungen von Grundwasser nicht zu erwarten sind. In Ergänzung sind die Bestimmungen des Wasserrechts bei Bauvorhaben zu beachten.</p>
Klima und Luft	<p>Das Schutzgut Klima und Luft spielt für den Naturhaushalt und im vorliegenden Kurgebiet auch für diese entsprechende Funktion eine bedeutsame Rolle.</p> <p>Durch die Erweiterung des bestehenden Pflegeheims sind weder innerhalb des Plangebietes noch im Bereich der umgebenden Bestandsbebauung Veränderungen des bisherigen siedlungsklimatischen Qualitätsniveaus zu erwarten. Von der Nutzung sind keine das übliche Maß übersteigenden Emissionen oder Erhöhungen der Lufttemperatur zu erwarten. Durch Festsetzungen zu Pflanzgeboten, Dachbegrünung von Nebenanlagen und Errichtung von PV-Anlagen auf Hauptgebäuden schafft der Bebauungsplan gewisse Vorgaben, die sich positiv auf das Klima auswirken.</p>
Landschaftsbild	<p>Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage Bad Langenbrückens im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Die bestehende Siedlungsfläche wird nicht weiter ausgedehnt, sondern der Neubau nachverdichtend zwischen bebaute Bereiche positioniert. Bzgl. Höhe der Gebäude wird sichergestellt, dass sich der Neubau dem Bestand anpasst bzw. sogar unterordnet. Somit sind keine Auswirkung auf das Landschaftsbild zu erwarten.</p>

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Kultur- und Sachgüter	Eine Betroffenheit von Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und sonstigen Sachgütern ergeben, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.
Wechselwirkungen	Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche negative Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

Die nachfolgend erläuterten Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sichern eine umweltverträgliche Planung und entsprechen dem Stand der Technik.

7.9.1 Bauzeitenbeschränkung

Mit der Bauzeitenbeschränkung im Hinblick auf Baufeldräumungen und erforderliche Gehölzrodungen wird dem Artenschutz, speziell dem Schutz der Vögel, Rechnung getragen. Rodungen dürfen daher nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

7.9.2 Außenbeleuchtung

Durch nächtliche Beleuchtung werden nachtaktive Fluginsekten angezogen, wodurch sie ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume verlassen. Die Lichtquellen können dabei schädlich für Insekten sein oder diese zur leichten Beute für größere Tiere machen. Daher sind im Plangebiet nur insektenfreundliche Außen- und Werbebeleuchtungen zulässig. Diese zeichnen sich durch gelbes Licht (Natriumdampflampen) oder warmweiße LED-Leuchten mit insektendichten Gehäusen aus. In Versuchen zeigte solche Beleuchtung deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass die Außenbeleuchtung technisch auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken ist. Dies kann durch z.B. Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder gewährleistet werden. Ebenso sind die Leuchtkegel der Lampen in gerichteter Form auszuführen, d.h. nach unten abstrahlend gezielt auf die Nutzflächen auszurichten. Die Festsetzung dient der Verminderung der Störwirkung auf Mensch und Tier durch „Lichtverschmutzung“ in der natürlichen Dunkelheit.

7.9.3 Kleintierschutz

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke können für Kleintiere im Plangebiet eine Falle darstellen. Daher sieht der Bebauungsplan vor, dass solche Öffnungen kleintier- und vogelsicher abzudecken sind.

7.9.4 Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen

Der Oberflächenbelag von Stellplätzen sowie von freigeführten Fußwegen ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem

Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden. Auch dient die Festsetzung dazu, den Auswirkungen der in Anspruch genommenen Grundflächen auf die Funktionen des Bodens (z.B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) entgegenzusteuern. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Fahrgassen, u.a. im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes und, da diese dem Schwerlastverkehr standhalten müssen.

7.10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte oder Kraft-Wärme-Kopplung

Durch Nutzung der Sonne als Energiequelle leisten Photovoltaikanlagen einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz. Um einen Beitrag zu diesem Ziel auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes zu leisten, wird im Plangebiet die Errichtung von PV-Anlagen verbindlich festgesetzt. Dementsprechend sind die Dachflächen von Hauptgebäuden zu mindestens 80% mit PV-Modulen zu belegen. Eine Reduzierung des Prozentsatzes zugunsten von haustechnischen Anlagen, Oberlichtern, Lüftungsrohren, Kamine u. Ä. kann bei Bedarf gewährt werden.

7.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den Grünanlagen im Plangebiet befinden sich eine Vielzahl von Bäumen und Sträuchern. Im Sinne des Arten-, Natur- und Klimaschutzes soll eine umfangreiche Baumbepflanzung des Grundstücks auch in Zukunft gesichert werden. Um im Hinblick auf die genaue Position der Bäume Spielraum zu gewähren und diese dem Bauvorhaben anpassen zu können, wird eine Festsetzung zur Anzahl von Bäumen in Bezug auf die Grundstücksfläche getroffen, ohne diese genau zu verorten.

Demnach ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Dies entspricht bei einer Grundstücksgröße von 10.394,5 m² insgesamt mindestens 21 Bäumen im Plangebiet.

Mit der Festsetzung, dass bereits vorhandenen Bäume angerechnet werden können, wird deren vorrangiger Erhalt – soweit mit dem Bauvorhaben vereinbar – angestrebt.

Das Pflanzgebot dient allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantiert somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dient es dem Klimaschutz, wirkt dem Aufheizen von Stellplatz- und Fassadenflächen entgegen und verbessert das Kleinklima.

Die erforderlichen Abstände und Höhenbegrenzungen gem. Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg sind einzuhalten.

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

8.1.1 Dachgestaltung

Das Kurgebiet in Bad Langenbrücken ist geprägt von vielfältigen Dachformen und Dachneigungen. Das Bestandsgebäude im Plangebiet weist ein Flachdach auf. Mit der Festsetzung der Dachform Flachdach (0° bis 5°) wird gewährleistet, dass die Dachform bei möglichen Um- oder Anbauten erhalten bleibt sowie, dass sich der geplante Neubau in einer Dachform dem Bestandsgebäude anpasst und mit diesem eine Einheit bildet. Somit werden innerhalb des Plangebietes ein einheitliches Bild und eine gleichmäßige Dachlandschaft gewährleistet. Darüber hinaus werden mit dem Flachdach optimale Bedingungen zur Errichtung flächendeckend aufgeständerter PV-Anlagen geschaffen.

Die Beschränkung der Dachgestaltung auch von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf Flachdächer soll ausufernde Bauformen verhindern und ebenfalls zu einem gleichmäßigen Bild beitragen.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen darüber hinaus der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen.

8.1.2 Fassadengestaltung

Auch im Hinblick auf die Fassadengestaltung sollen Blendwirkungen vermieden werden, weshalb Metallverkleidungen lediglich bei untergeordneten Bauteilen gestattet werden. Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Klinker, Sichtbeton und/oder Glas, d.h. in Materialien, die dem gegebenen Ortsbild gerecht werden, auszuführen.

8.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der vorhandenen Nutzungen.

Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen – vor allem vor den Hintergrund eines vorliegenden Kurgebiets, in dem das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität eine bedeutende Rolle für die Erholung von Menschen spielen – vorzubeugen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

Die Festsetzungen beschränken Werbeanlagen darüber hinaus in ihrer Art, Anzahl und Größe und orientieren sich dabei an den bestehenden bzw. für das Bauvorhaben konkret geplanten Anlagen. Diese sehen freistehende Stehlen und Fahnen für die Seniorenpflegeeinrichtungen sowie eine Beschilderung der Fassaden vor.

8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas sollen nicht überbaute Flächen begrünt werden. Dabei ist maßgebend, dass der Gesamteindruck der Flächen durch „Grün“ geprägt wird. Als Grünflächen kommen deshalb einfache Rasenflächen, gärtnerisch angelegte Flächen, aber auch wildes Grün in Betracht. Mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Flächen sind ebenfalls Grünflächen. Eine Grünfläche liegt auch dann vor, wenn sie teilweise mit befestigten Flächen durchsetzt ist.

Die flächenhafte Verwendung von Stein-/ Kies-/ Split- und Schotter ist damit nicht zu vereinbaren und entsprechend ausgeschlossen.

Die Bestimmung dient dem öffentlichen Interesse an einer ansprechenden Gestaltung des Orts- und Straßenbildes sowie an einer Durchgrünung des Gebietes aus Gründen der Gesundheit, des Landschaftsbildes und des Umweltschutzes. Mit der Festsetzung werden die geltenden Bestimmungen der Landesbauordnung aufgegriffen und nochmals verdeutlicht.

8.4 Außenantennen

Außenantennen können sowohl das Straßenbild als auch die Dachlandschaft negativ beeinflussen. Sie sind aus technischen Gründen nicht zu vermeiden, jedoch können durch die Positionierung und Steuerung der Anzahl die optischen Beeinträchtigungen verringert werden. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Positionierung von Antennen ausschließlich auf den Dachflächen der obersten Geschosse. Damit wird die Anbringung z.B. auf Balkonen oder an andere Stelle des Grundstücks vermieden und eine Sichtbarkeit von Straßenniveau aus auf ein Minimum reduziert bzw. sogar ausgeschlossen. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine Bündelung der Antennen zu Gemeinschaftsanlagen je Gebäude vor, um eine Verteilung der Antennen im Plangebiet auszuschließen.

8.5 Versorgungsleitungen

Ebenfalls aus städtebaulichen Gründen wird eine rein unterirdische Führung von Versorgungsleitungen als Erdkabel festgesetzt. Auch diese Festsetzung dient dazu, die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen sowie die hiermit verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, insbesondere im vorliegenden Kurgebiet, zu vermeiden.