

STADT WAIBSTADT

VORHABENBEZOGENER BEBAU- UNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „SENIORENWOHNEN FRIEDRICH- EBERT-STRASSE“

BEGRÜNDUNG Satzungsfassung

MÄRZ 2020

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	3
3. Verfahren	4
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Schutzgebiete.....	5
5.1. Naturschutzrecht.....	5
5.2. Wasserrecht.....	5
5.3. Denkmalschutz	6
6. Ursprüngliches Baurecht	6
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	6
7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	6
7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	7
7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	7
7.4. Immissionsschutz	13
7.5. Bodenschutz	13
8. Planung	13
8.1. Bebauungskonzeption	13
8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
8.3. Örtliche Bauvorschriften	19
8.4. Verkehrserschließung.....	19
8.5. Grünordnung.....	19
8.6. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	22
8.7. Ver- und Entsorgung.....	24
9. Bodenordnung	25

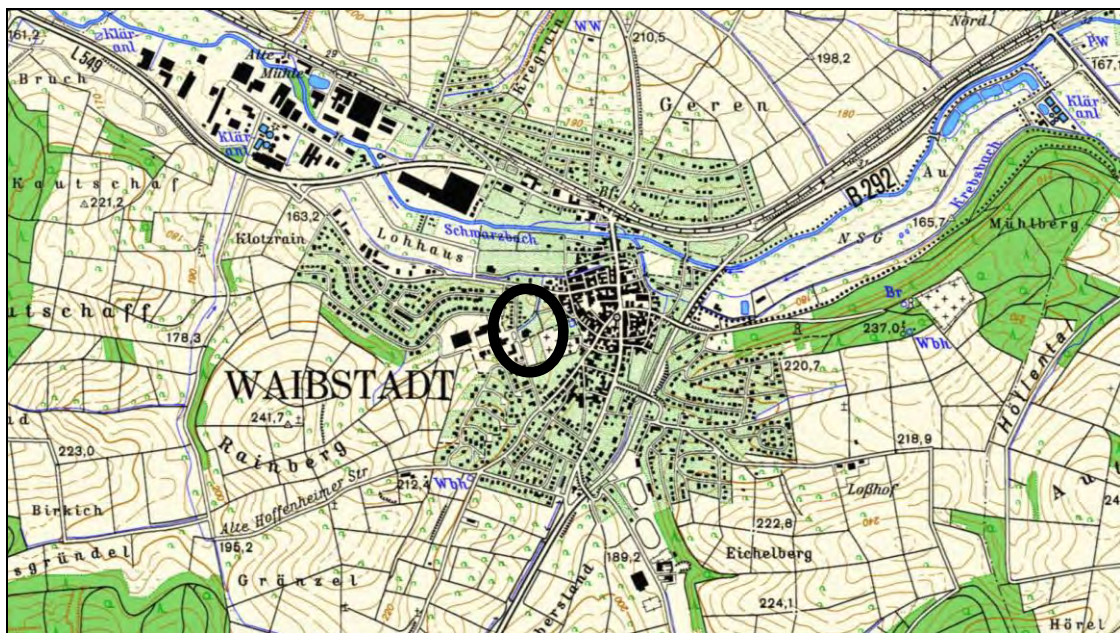
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortskerns von Waibstadt östlich der Friedrich-Ebert-Straße zwischen dem Erbschgraben und dem Friedhof. Das Planungsgebiet umfasst ein bislang durch eine Kindergarten genutztes Grundstück. Dieser Kindergarten wurde an anderer Stelle ersetzt

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.560 m² und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Erbschgrabens, Flurstück 21065
- im Osten: durch einen öffentlichen Weg, Flurstück 21038
- im Süden: durch die nördliche Grenze eines öffentlichen Wegs, Flurstück 21025
- im Westen: durch die westlichen Grenze der Friedrich-Ebert-Straße, Flurstück 21089

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 21100 vollständig.



Lage des Plangebiets

(ohne Maßstab)

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

An der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich ein aktuell ungenutztes, jedoch durch ein früheres Kindergartengebäude bebautes Grundstück in innerörtlicher Lage. Der frühere Kindergarten wurde im Stadtgebiet an eine andere

Stelle verlegt, da auf dem vorhandenen Grundstück eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes nicht sinnvoll möglich war.

Zugleich besteht in der Stadt Waibstadt ein erheblicher Bedarf an Betreuungsplätzen für Senioren. Die Stadt Waibstadt hat daher das Grundstück an einen Vorhabenträger mit der Verpflichtung veräußert, dort eine Wohnanlage für überwiegend altengerechten bzw. altenbetreuten Wohnraum zu schaffen.

Planungsrechtlich befindet sich das Grundstück im unbeplanten Innenbereich. Aufgrund der beabsichtigten Größe fügt es sich jedoch nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Daher wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der Planungsgrundlage für eine bauliche Nutzung eines derzeit brachgefallenen, aber bebauten Grundstücks innerhalb der Ortslage. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung und wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen der §§ 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Anhaltspunkte 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.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

Flächennutzungsplan

In der 2. Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt aus dem Jahr 2013 ist das Planungsge-

biet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt.

Der Bebauungsplan kann daher in Bezug auf die grundlegende Nutzungsvorgabe – Gemeinbedarf - aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, nicht jedoch in Hinblick auf die konkrete Zweckbestimmung.

Da der Bebauungsplan jedoch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan – soweit dies als erforderlich angesehen wird - nach Rechtskraft des Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs.2 BauGB berichtigt werden.

5. Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich folgende fachrechtlichen Schutzgebiete:

5.1. Naturschutzrecht

Das gesamte Stadtgebiet liegt im Bereich des mit Verordnung vom 6. Oktober 1986 ausgewiesenen Naturparks „Neckartal-Odenwald“. Zweck des Naturparks Neckartal-Odenwald ist es gemäß dieser Rechtsverordnung, *„diesen als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln und zu pflegen, insbesondere:*

- *die unterschiedlichen Einzellandschaften des Naturparks (Bergstraße, Vorderer Odenwald, Hoher Odenwald, Fränkischer Odenwald mit Ausläufern in das Bauland, Kleiner Odenwald mit Ausläufern in den Kraichgau und das Neckartal) in ihrem naturnahen Landschaftscharakter zu erhalten. Als besonders landschaftsempfindliche und landschaftsprägende Teilgebiete des Naturparkes sind hier die westlichen Einhänge des Vorderen Odenwaldes zur Rheinebene, die Taleinhänge des Neckars und seiner Seitentäler sowie die Talauen des Neckars und seiner Zuflüsse hervorzuheben;*
- *die natürliche Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tier- und Pflanzenwelt zu bewahren und zu verbessern und*
- *den Bau, die Unterhaltung und unentgeltliche Nutzung der Erholungseinrichtungen für die Allgemeinheit zu gewährleisten.“*

Aus der Rechtsverordnung ergibt sich ein Erlaubnisvorbehalt, unter anderem für die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung und die Beseitigung oder Änderung von wesentlichen Landschaftsbestandteilen, wie freistehenden Bäumen oder Baumgruppen in der offenen Landschaft. Für Flächen innerhalb von Siedlungsgebieten ergeben sich aus der Rechtsverordnung keine Genehmigungserfordernisse.

5.2. Wasserrecht

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen keine wasserrechtlichen Schutzgebiete.

Allerdings verläuft unmittelbar nördlich des Planungsgebietes der Erbschgraben. Gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg besteht entlang des Grabens ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen. In den Gewässerrandstreifen

sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Der Gewässerrandstreifen bemisst sich gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Da für den Erbschgraben nicht abschließend zu klären war, ob die bestehenden Böschungen als „ausgeprägter Böschungsoberkante“ zu verstehen sind, erfolgte eine ergänzende Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt. Mit Schreiben vom 18.02.2020 hat das Wasserrechtsamt festgelegt, dass der vorhandene Zaun als Böschungsoberkante maßgebend ist. Der vorhandene Zaun verläuft auf der nördlichen Grundstücksgrenze.

Im Bereich der vorhandenen Verrohrung ist kein Gewässerrandstreifen frei zu halten.

5.3. Denkmalschutz

Denkmalrechtliche Schutzbestimmungen sind für das Planungsgebiet nicht relevant.

6. Ursprüngliches Baurecht

Das Planungsgebiet befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das geplante Vorhaben überschreitet jedoch den Maßstab des Einfügens. Daher reicht das bisherige Baurecht zur Genehmigung des Vorhabens nicht aus.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet war bis zum Jahr 2017 durch einen kirchlichen Kindergarten genutzt. Dieser Kindergarten wurde an anderer Stelle neu errichtet. Seither liegt das Gelände brach, das eingeschossige Gebäude steht leer.

Nördlich des früheren Kindergartenstandorts schließt sich die Wohnbebauung von Waibstadt mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern an. Richtung Osten folgen gärtnerisch genutzte Flächen, an die dann wiederum Wohnbauflächen anschließen. Im Südosten befindet sich der kommunale Friedhof, dem eine große Stellplatzanlage vorgelagert ist.

Auf der Westseite der Friedrich-Ebert-Straße folgt das gemeindliche Schulzentrum mit Grundschule und weiterführenden Schulen.

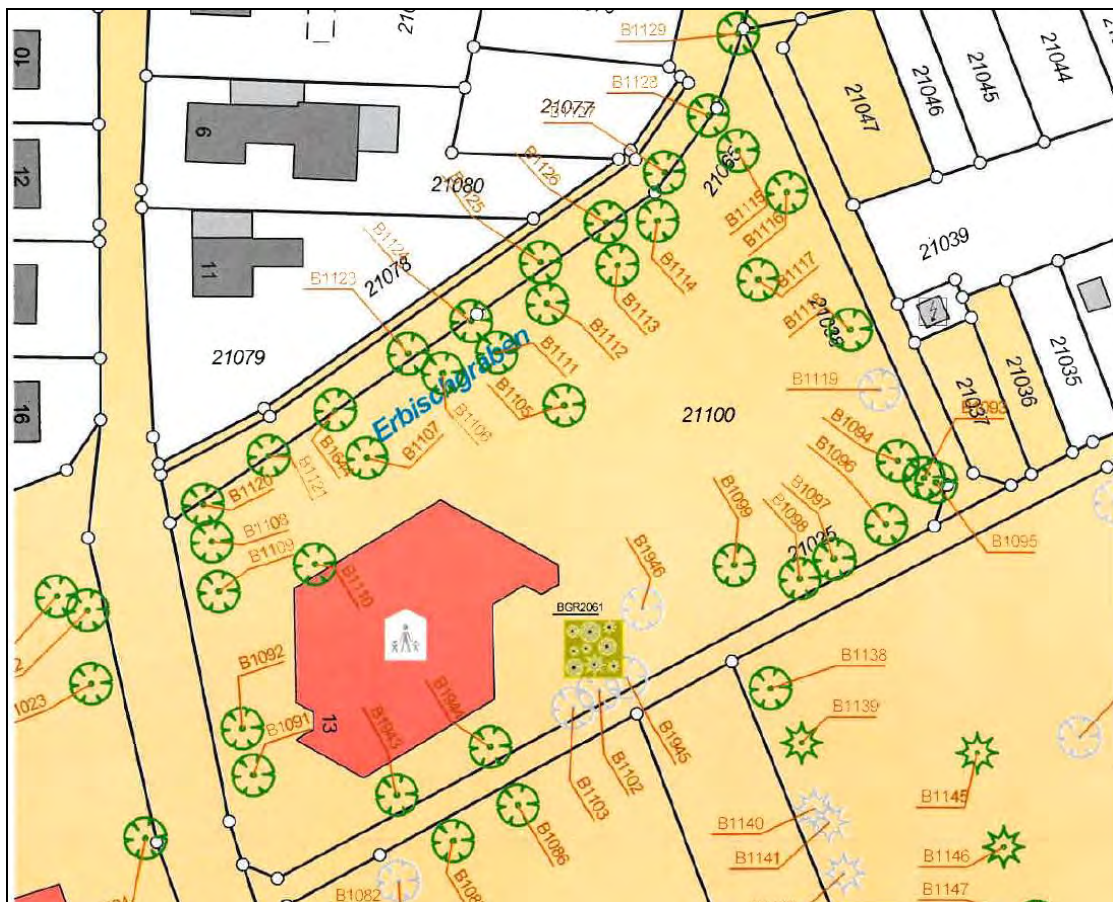
7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die westlich angrenzende Friedrich-Ebert-Straße erschlossen. Der südlich gelegene Weg ist ebenfalls für Kfz befahrbar.

7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet stellt sich als parkartig begrüntes Grundstück innerhalb der bebauten Ortslage mit zum Teil altem Baumbestand dar. Unmittelbar angrenzend verläuft im Norden der Erbschgraben. Bei diesem Gewässer handelt es sich um in einem steilen Trapezprofil gefassten Bachlauf mit geringem Wasserabfluss. Die Grabenböschungen weisen ebenfalls einen Gehölzbestand auf; der Übergang zum Kindergartengrundstück ist fließend.

Insgesamt befanden sich zu Beginn des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens im Bereich des Kindergartens und am Graben 37 Bäume unterschiedlicher Arten, Größe und Vitalität.



Lageplan zum Baumbestand im Planungsgebiet und seinem Umfeld, Stand Herbst 2019

Ident	Bezeichnung (lat.)	Baumart	Alter am Standort	Baumhöhe	Kronenbreite	Stammumfang	Vitalität
B1091	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	39	14	10,00	141	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)

Stadt Waibstadt, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Seniorenwohnen Friedrich-Ebert-Straße“

Satzungsfassung 17.03.2020

Ident	Bezeichnung (lat.)	Baumart	Alter am Standort	Baumhöhe	Kronenbreite	Stammumfang	Vitalität
B1092	Tilia tomentosa	Silber-Linde	39	15	10,00	125	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1093	Carpinus betulus	Hainbuche	19	14	9,00	103	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1094	Betula pendula	Sandbirke	29	19	10,00	120	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1095	Betula pendula	Sandbirke	34	23	15,00	124	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1096	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	29	16	10,07	112	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1097	Betula pendula	Sandbirke	29	15,82	10,00	126	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1098	Tilia cordata	Winter-Linde	39	16	12,00	132	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1099	Platanus acerifolia	Platane	39	14,77	8,38	126	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1102	Salix spezieis	Weide	29	8	6,00	74	Geschädigt, geringe Pflege (gelbgrün)
B1103	Salix spezieis	Weide	29	7	6,00	71	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1105	Tilia cordata	Winter-Linde	29	7,00	6,00	105	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1107	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	39	20,00	12,00	118	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1108	Aesculus hippocastanum		39	15,00	9,00	78	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1109	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	29	11,00	6,00	112	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1110	Salix matsudana 'Tortuosa'	Korkenzieher-Weide	39	10,00	12,00	48	Sehr stark geschädigt (dunkelrosa)
B1111	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	29	6,21	2,99	115	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1112	Tilia cordata	Winter-Linde	39	15,00	7,00	132	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1113	Carpinus betulus	Hainbuche	54	16,00	10,00	115	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1114	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	29	15,00	9,00	116	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)

Stadt Waibstadt, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Seniorenwohnen Friedrich-Ebert-Straße“

Satzungsfassung 17.03.2020

Ident	Bezeichnung (lat.)	Baumart	Alter am Standort	Baumhöhe	Kronenbreite	Stammumfang	Vitalität
B1115	Quercus robur	Stiel-Eiche	69	20,00	16,00	113	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1116	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	39	16,00	9,00	125	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1117	Fraxinus	Esche	39	13,00	6,00	110	Stark geschädigt (rosa)
B1118	Tilia cordata	Winter-Linde	59	15,00	9,00	155	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1119	Prunus i.S.	Kirsche	3	4,00	2,00	25	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1120	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	24	7,00	4,88	110	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1121	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	24	5,82	3,81	100	Stark geschädigt (rosa)
B1122	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	24	9,00	8,22	120	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1123	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	24	8,00	4,45	123	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1125	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	24	6,97	5,24	115	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1126	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	24	8,94	6,44	121	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1127	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	24	8,00	6,31	132	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1128	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	24	10,00	8,00	110	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1129	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	24	7,00	4,50	99	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1943	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	24	7,26	6	42	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1944	Prunus i.S.	Kirsche	14	7	5	25	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1945	Salix spezieis	Weide	4	2,5	2,5	2	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1946	Salix caprea	Sal-Weide	34	15	12	110	Stark geschädigt (rosa)

Baumbestand, Liste

Für das Planungsgebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Denkbar sind insbesondere Vorkommen von Fledermäusen, von Eidechsen sowie von gebäude- und gehölzbrütenden Vogelarten. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Zum Bebauungsplan wurde daher eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Gemäß der „Artenschutzrechtlichen Voruntersuchung zum Vorhaben „Seniorenwohnen“ in Waibstadt“, erstellt durch das Büro Bioplan aus Heidelberg mit Datum vom 15.11.2019, ergaben sich folgende Ergebnisse:

Brutvögel

Das Untersuchungsgebiet wurde hinsichtlich des Potenzials als Bruthabitat vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Brutbiologie potenziell vorkommender Arten untersucht. Aufgrund der vorgefundenen Strukturen kann ein Vorkommen streng geschützter Brutvogelarten in folgenden Strukturen nicht ausgeschlossen werden:

- Gebäude (Höhlen und Nischen)
- Hecken und Gehölze (Freibrüter/Heckenbrüter)
- Boden (Bodenbrüter ohne Feldvögel)

Die Bestandsgebäude im Untersuchungsgebiet bieten mit ihren Spalten und Hohlräumen viele Möglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten. Die Bäume im Untersuchungsgebiet weisen demgegenüber keine relevanten Höhlenstrukturen auf. Ein Vorkommen von Höhlenbrütern die vorwiegend in Baumhöhlen brüten wie z.B. dem Wendehals ist daher unwahrscheinlich. Höhlenbrüter, die auch Gebäude als Brutplätze nutzen, können jedoch durchaus vorkommen.

Ein Vorkommen von Nischenbrütern wie z.B. dem Hausrotschwanz ist aufgrund der Habitatausstattung wahrscheinlich. Insbesondere die Behelfsgebäude wie die Geräteschuppen und Spielhäuser im Untersuchungsgebiet bieten viele Nischen als Brutplatz für Nischenbrüter.

Für Freibrüter bzw. Heckenbrüter bieten die Einzelgehölze als auch die Heckenstrukturen ein Lebensraumpotenzial. Aufgrund von Lage und Habitatausstattung sind hauptsächlich regional und lokal weit verbreitete und nicht bestandsbedrohte Arten zu erwarten, bei denen von einer Verlagerung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Bereich des ökologischen Funktionszusammenhangs ausgegangen werden kann.

Das Untersuchungsgebiet ist für ein Vorkommen von bodenbrütenden Feldvögeln wie z.B. der Feldlerche aufgrund von Struktur und Nutzung ungeeignet. Ein Vorkommen von anderen Bodenbrütern wie z.B. dem Zilpzalp kann aufgrund von Struktur und Nutzung des Untersuchungsgebietes nicht ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von Brutschmarotzern wie z.B. dem Kuckuck kann bei entsprechendem Vorkommen von Wirtsvögeln nicht ausgeschlossen werden, gilt

aufgrund der Lage und Nutzung der Fläche jedoch als unwahrscheinlich.

Aufgrund zeitlicher Einschränkungen des Vorhabens war eine Untersuchung der Brutvögel nicht möglich, daher wurde mit Hilfe der Habitatpotenzialanalyse in Kombination mit einer Analyse der landesweiten Verbreitung unter Verwendung des Brutvogelatlas bzw. der darauf beruhenden Verbreitungskarten der ornithologischen Gesellschaft Baden-Württemberg folgende Arten als potenzielle Brutvögel des Untersuchungsgebietes identifiziert:

- Amsel (Freibrüter)
- Bachstelze (Halbhöhlen- und Nischenbrüter)
- Blau-/Kohlmeise (Höhlenbrüter)
- Buchfink (Freibrüter)
- Dohle (Höhlenbrüter/Gebäudebrüter)
- Elster (Freibrüter)
- Eichelhäher (Freibrüter)
- Girlitz (Freibrüter)
- Grünfink (Freibrüter)
- Grauschnäpper (Halbhöhlen- und Nischenbrüter)
- Haussperling (Halbhöhlen- und Nischenbrüter)
- Hausrotschwanz (Nischenbrüter)
- Klappergrasmücke (Freibrüter)
- Mauersegler (Höhlenbrüter)
- Mönchsgrasmücke (Freibrüter)
- Ringeltaube (Freibrüter)
- Rabenkrähe (Freibrüter)
- Stieglitz (Freibrüter)
- Türkentaube (Baumbrüter/Gebäudebrüter)
- Wacholderdrossel (Freibrüter)
- Zilpzalp (Bodenbrüter)

Da keine Kartierung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet durchgeführt werden konnte, werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für alle oben genannten nach der Habitatpotenzialanalyse potenziell betroffenen Arten erforderlich. Diese sind in Kapitel 8.6 beschrieben.

Reptilien

Das Untersuchungsgebiet ist seit einiger Zeit nicht mehr in der Nutzung als Kindergarten, wodurch die entsprechende Störung durch den Kindergartenbetrieb nicht mehr im Untersuchungsgebiet vorhanden ist. Die Flächen im Untersuchungsgebiet werden nur wenig gepflegt, dementsprechend befindet sich

das Gebiet in einem Sukzessionsprozess hin zu eine geeigneten Lebensraums für Zauneidechsen. Teilbereiche des Untersuchungsgebietes (v.a. Randbereiche) weisen bereits die notwendigen Strukturen als Zauneidechsenlebensraum auf, der Großteil jedoch ist weiterhin strukturarm oder beschattet.

Die Untersuchungen der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen der Reptilien war recht spät im Jahr beauftragt. Im Zeitraum der Voruntersuchung und der Begehungen im September konnten im Rahmen von anderen Projekten in Waibstadt noch adulte Zauneidechsen und vor allem Jungtiere in großer Anzahl nachgewiesen werden. Die Begehungen im August und September sind daher als repräsentativ einzustufen.

Es konnten keine adulten Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Randlich im Untersuchungsgebiet wurde jedoch eine juvenile Zauneidechse erfasst. Aufgrund des späten Untersuchungszeitpunkt kann ein Vorkommen von Zauneidechsen daher nicht komplett ausgeschlossen werden. Daher werden vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen im Frühjahr / Sommer 2020 nach allgemein anerkannten Standards erforderlich. Die Verpflichtung zur Durchführung dieser ergänzenden Untersuchungen wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Aufgrund der bisherigen Untersuchungsergebnisse ist jedoch davon auszugehen, dass es sich in diesem Falle aber nur um ein sehr kleines Vorkommen von Zauneidechsen handelt. Vielmehr ist es wahrscheinlich, dass die juvenile Zauneidechse auf der Suche nach einem Revier das Untersuchungsgebiet durchwandert hat. Im Falle einer vorhandenen Population hätten sonst mehr Nachweise von Jungtieren erfolgen müssen.

Da das Untersuchungsgebiet nur in Teilbereichen als Lebensraum für Zauneidechsen geeignet ist, ist nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auszugehen. Da jedoch nicht auszuschließen sind, werden artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich. Diese sind in Kapitel 8.6 beschrieben.

Fledermäuse

Im Baumbestand des Untersuchungsgebietes wurden keine potentiell als Fledermausquartier geeigneten Baumhöhlen oder anderen Strukturen wie abstehende Borke nachgewiesen.

An den Gebäuden befinden sich vor allem für Zwergfledermäuse potentiell als Sommerquartier geeignete Spaltenquartiere wie beispielsweise Rollladenkästen und Öffnungen in der Dachverkleidung. Bei der Kontrolle wurden jedoch keine indirekten Nachweise von Fledermausquartieren (Soziallaute oder das Vorhandensein von Fledermauskot) gefunden. Im Innenbereich des Hauptgebäudes sowie der beiden Gartenhäuser ließen sich keine für Fledermäuse geeigneten Sommer- und Winterquartiere nachweisen. Es wurden auch hier keine indirekten Nachweise von Fledermausquartieren (Soziallaute oder das Vorhandensein von Fledermauskot) gefunden. Während der Ausflugszeit (in der Regel vom Sonnenuntergang bis eine halbe Stunde danach) wurden auch keine ausfliegenden Tiere beobachtet. Aufgrund des späten Untersuchungszeitraums (Mitte bis Ende September) können jedoch verlassene Wochenstu-

ben oder bedeutende Sommerquartiere für den Zeitraum April-August nicht ausgeschlossen werden. Daher werden vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen im Frühjahr / Sommer 2020 nach allgemein anerkannten Standards erforderlich. Die Verpflichtung zur Durchführung dieser ergänzenden Untersuchungen wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Tatsächlich nachgewiesen werden konnten lediglich Zwergfledermäuse, die das Gebiet überwiegend als Jagd- und Transfergebiet nutzen. Die Zwergfledermaus ist eine bezüglich Ansprüche an Jagdhabitats sehr flexible Art, die dafür bekannt ist eine Vielzahl von Habitats zum Beuteerwerb zu nutzen. Durch das Vorhandensein gleichwertiger Habitats in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Untersuchungsfläche sind bei zukünftigem Verlust dieses Nahrungshabitats somit direkte Effekte auf die lokale Fledermauspopulation der Zwergfledermaus ausschließen.

Da Quartiere in Bestandsgebäuden nicht auszuschließen sind, werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sind in Kapitel 8.6 beschrieben.

7.4. Immissionsschutz

Die an das Plangebiet angrenzende Friedrich-Ebert-Straße weist keine übermäßige Verkehrsbelastung auf und ist zugleich auf Tempo 30 begrenzt. Insofern wird davon ausgegangen, dass durch den Verkehrslärm keine städtebaulich relevante Belastung ausgelöst wird und dass somit im Bebauungsplan keine besonderen Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich werden.

Bezüglich der benachbart gelegenen Schulen ergibt sich aus § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung darstellen. Der Schall spielender Kinder – hier relevant insbesondere während der Pausenzeiten - ist vielmehr als normale Lebensäußerung hinzunehmen.

7.5. Bodenschutz

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

8. Planung

8.1. Bebauungskonzeption

Der Planung liegt eine konkrete Bebauungskonzeption der Grundstückseigentümer vor. Diese sieht einen Abbruch der bestehenden Baulichkeiten sowie den Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes mit insgesamt 12 Pflegezimmern im Erdgeschoss, 12 Ein-Zimmer-Wohnungen, 32 Zwei-Zimmer-Wohnungen und 2 Dreizimmer-Wohnungen in den Obergeschossen vor. Im Erdgeschoss sind zudem Gemeinschaftsräume und eine Tagespflege vorgesehen.

Stadt Waibstadt, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Seniorenwohnen Friedrich-Ebert-Straße“

Satzungsfassung 17.03.2020



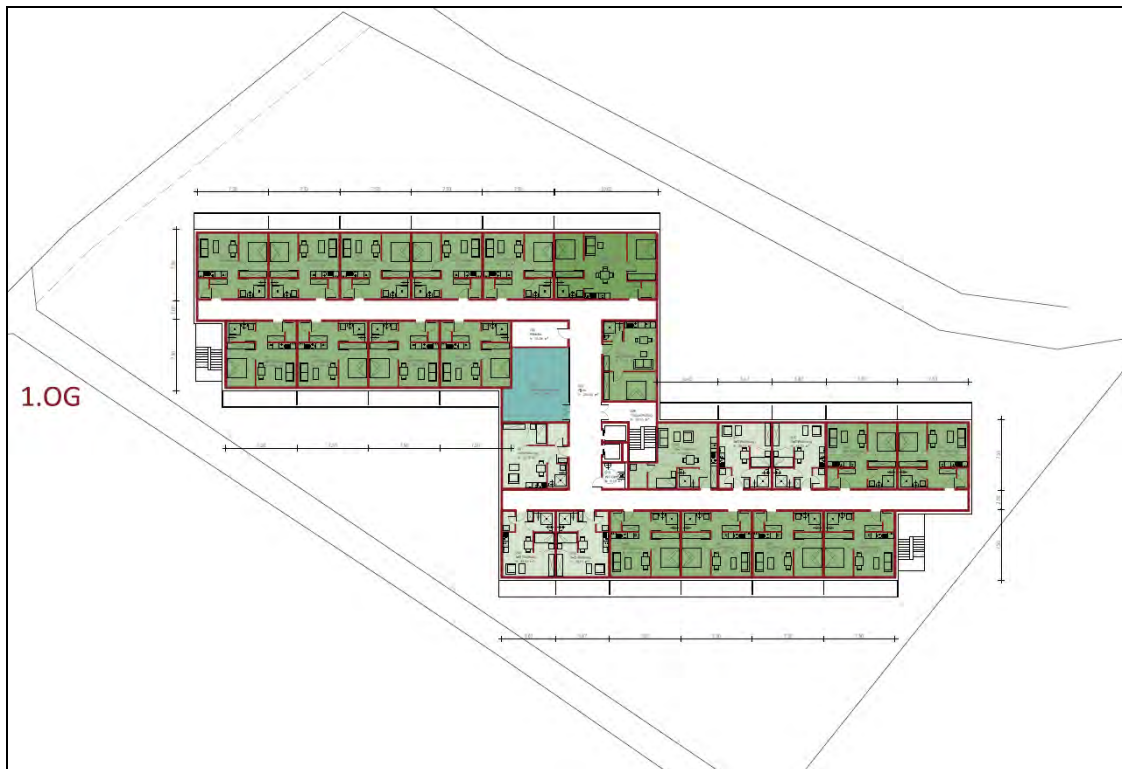
Lageplan des Vorhabens



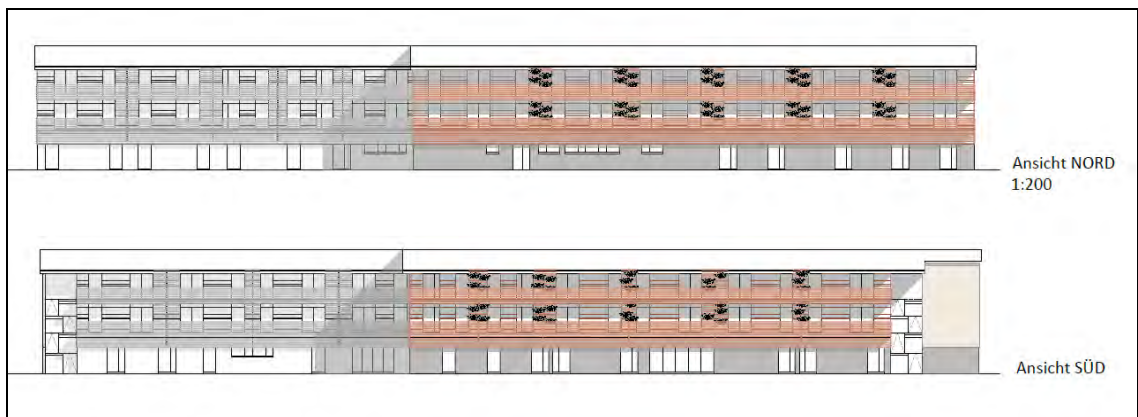
Grundriss Erdgeschoss

Stadt Waibstadt, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Seniorenwohnen Friedrich-Ebert-Straße“

Satzungsfassung 17.03.2020



Grundriss Obergeschosse



Ansichten Süd und Nord



Ansichten Ost und West

8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ festgesetzt. Zulässig sind die Errichtung eines Seniorenwohnheims und die Errichtung betreuter Seniorenwohnungen.

Da nicht alle Senioren auf ein Betreuungsangebot angewiesen sind und zugleich angesichts der Lage im Ortsgebiet grundsätzlich auch eine städtebauliche Eignung für Wohnungen ohne Bindungen an bestimmte Personenkreise gegeben ist, werden auf maximal 1/3 der tatsächlichen Geschossfläche auch sonstige Wohnungen zugelassen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets bleibt durch die Beschränkung der maximalen Geschossfläche gewahrt.

Zulässig sind weiterhin die im direkten Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehenden sonstigen Haupt- und Nebennutzungen einschließlich einer Tagespflege.

Damit sich das geplante Seniorenwohnheim auch für die Bevölkerung Waibstadts öffnen kann und generationsübergreifende öffentliche Veranstaltungen in einem angemessenen Rahmen möglich sind, werden ein der Hauptnutzung zugeordneter, jedoch auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehender Versammlungsraum bzw. ein Café- bzw. Restaurationsbetrieb ausdrücklich zugelassen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

In einem Sondergebiet sind grundsätzlich nur die Nutzungen zulässig, die explizit als zulässig festgesetzt wurden. Explizite Nutzungsausschlüsse städte-

baulich an dieser Stelle unerwünschter Nutzungen sind daher nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkreten Planung des Vorhabenträgers wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch eine GRZ von 0,4, eine maximale Traufhöhe von 11 m, eine maximale Firsthöhe von 14 m und eine Begrenzung auf maximal drei Vollgeschosse beschränkt.

Die festgesetzte GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um maximal 50 % überschritten werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen im Rahmen der maximal zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass von Terrassen, auch wenn sie baurechtlich als Teil der Hauptanlage zu sehen sind, deutlich geringere städtebauliche Auswirkungen ausgehen als vom Gebäude selbst.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe darf über maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden, um Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder einen zurückgesetzten Eingang zu ermöglichen.

Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur First- und Traufhöhe wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt und die Kubatur der zulässigen Baukörper soweit begrenzt und umschrieben, dass auf eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

Bauweise

Aufbauend auf die konkrete Vorhabenplanung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die entsprechend der offenen Bauweise definiert ist, jedoch Gebäudelängen bis 83 m zulässt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Abgrenzung der Baugrenzen ergibt sich dabei unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen aus den wasserrechtlichen Abstandsregelungen hinsichtlich des Gewässerrandstreifens (vgl. Kapitel 5.2), einem freizuhaltenen Leitungsschutzstreifen entlang der Friedrich-Ebert-Straße sowie den als zu erhalten festgesetzten Bäumen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen erlauben damit im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhabens noch Veränderungen an der bisherigen Grundrissplanung. Die Veränderungsmöglichkeiten sind jedoch angesichts der

oben genannten Rahmenbedingungen, insbesondere aufgrund der zu erhaltenden Bäume, eng begrenzt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung von Balkonen, Fluchttreppenhäusern, Dachüberständen und sonstigen untergeordneten Bauteilen wird geregelt, dass diese die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen.

Es handelt sich dabei um einen satzungsgemäßen Ausnahmeverbehalt, der sich aus der Formulierung in der Baunutzungsverordnung ergibt. Eine Ausnahmezulassung nach § 31 Abs. 1 BauGB mit einer Ermessensausübung in einer baurechtlichen Einzelfallentscheidung wird nicht erforderlich.

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Terrassen werden, auch wenn sie baurechtlich als Teil der Hauptanlage zu sehen sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass von Terrassen deutlich geringere städtebauliche Auswirkungen ausgehen als vom Gebäude selbst. Unzulässig ist jedoch eine Errichtung innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Gewässerrandböschung.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig. Die Abgrenzung der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten berücksichtigt dabei den erhaltenswerten Baumbestand sowie den Gewässerrandstreifen.

Garagen werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Damit soll verhindert werden, dass diese in die Gartenanlage gestellt werden.

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

Flächige Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei werden zum Schutz des Grundwassers nicht zugelassen.

Die Festsetzung, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen dürfen, dient dem Insektenschutz.

Mit der Festsetzung, dass Rodungs- und Abbrucharbeiten ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig sind, wird den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung, dass innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Gewässerrandböschung Veränderungen der natürlichen Geländehöhen durch Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig sind, werden die Regelungen des Wasserrechts zum Gewässerrandstreifen aufgegriffen.

8.3. Örtliche Bauvorschriften

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke getroffen werden, um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

Dachform und Dachneigung

Um sicherzustellen, dass sich das Plangebiet in die umgebende Dachlandschaft einfügt, sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5°- 20° zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude sind zudem geringere Dachneigungen zulässig, da diese Dachflächen gestalterisch nur in deutlich geringerem Maß wahrzunehmen sind.

Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Belastung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

Zum Schutz des Siedlungsbilds sowie zur Erhaltung der natürlichen Bodeneigenschaften wird die Anlage von Schotter- und Kiesgärten ausgeschlossen.

Einfriedungen

Zur Sicherung der Durchlässigkeit des Planungsgebiets für Kleintiere wird festgesetzt, dass Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar auszugestalten sind.

8.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die Friedrich-Ebert-Straße erschlossen. Ausbauforderungen an der öffentlichen Verkehrserschließung ergeben sich nicht.

8.5. Grünordnung

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4.560 m² auf und zeigt sich aktuell als parkartig angelegtes Grundstück eines früheren Kindergartens.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Stadt Waibstadt, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Seniorenwohnen Friedrich-Ebert-Straße“

Satzungsfassung 17.03.2020

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude	690 m ²	-	
Sonstige Versiegelungen	590 m ²		
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4	-	1.830 m ²	
Zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	-	910 m ²	
Summe versiegelte Fläche	1.280 m²	2.740 m²	+ 1.460 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Tatsächlich unversiegelte Flächen	3.280 m ²	-	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4	-	1.820 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	3.280 m²	1.820 m²	- 1.460 m²
Gesamtsumme	4.560 m²	4.560 m²	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (bis zu ca. 1.460 m²) zu erwarten. Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

Weiterhin wurden zwischenzeitlich insgesamt 16 Bäume gerodet. Betroffen sind folgende Bäume:



Rodungsplan

Stadt Waibstadt, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Seniorenwohnen Friedrich-Ebert-Straße“

Satzungsfassung 17.03.2020

Ident	Bezeichnung (lat.)	Baumart	Alter am Standort	Baumhöhe	Kronenbreite	Stammumfang	Vitalität
B1092	Tilia tomentosa	Silber-Linde	39	15	10,00	125	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1099	Platanus acerifolia	Platane	39	14,77	8,38	126	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1102	Salix spezieis	Weide	29	8	6,00	74	Geschädigt, geringe Pflege (gelbgrün)
B1103	Salix spezieis	Weide	29	7	6,00	71	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1105	Tilia cordata	Winter-Linde	29	7,00	6,00	105	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1107	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	39	20,00	12,00	118	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1108	Aesculus hippocastanum		39	15,00	9,00	78	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1109	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	29	11,00	6,00	112	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1111	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	29	6,21	2,99	115	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1116	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	39	16,00	9,00	125	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1117	Fraxinus	Esche	39	13,00	6,00	110	Stark geschädigt (rosa)
B1118	Tilia cordata	Winter-Linde	59	15,00	9,00	155	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1943	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	24	7,26	6	42	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1944	Prunus i.S.	Kirsche	14	7	5	25	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1945	Salix spezieis	Weide	4	2,5	2,5	2	Gesund bis leicht geschädigt (hellgrün)
B1946	Salix caprea	Sal-Weide	34	15	12	110	Stark geschädigt (rosa)

Rodungsliste

Diese Bäume gehen damit in ihrer Funktion als Lebensraum für Arten dies Siedlungsraums, jedoch auch in ihrer klimaökologischen Funktion sowie in ihrer Funktion für das Siedlungsbild verloren.

Die sonstigen Bäume auf dem Grundstück (11 Stück) werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Ebenso erhalten – außerhalb des Bebauungsplans - wird der Baumbestand entlang des Erbschgrabens.

Trotz der Erhaltung eines wesentlichen Teils des Baumbestands ist der Eingriff durch die Rodung, aber auch durch die Flächenversiegelung, als erheblich zu bezeichnen. Dieser Eingriff wird jedoch im Interesse einer Deckung der Nachfrage nach betreuten Wohnmöglichkeiten für die ältere Bevölkerung in Waibstadt hingenommen. Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang zudem, dass ein Teil der zulässigen Mehrversiegelung auch bereits bislang gemäß § 34 BauGB zulässig war. Gleiches gilt grundsätzlich auch für die Rodung von Bäumen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Ungeachtet dessen wird, um über die Erhaltung von mindestens 11 Bäumen eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, festgesetzt, dass innerhalb der privaten Baugrundstücke je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Rechnerisch ergibt dies 18 Bäume. Da die Erhaltung vorhandenen Bäume der Neuanpflanzung gleichkommt, wird im Ergebnis die Pflanzung von mindestens 7 Bäumen erforderlich.

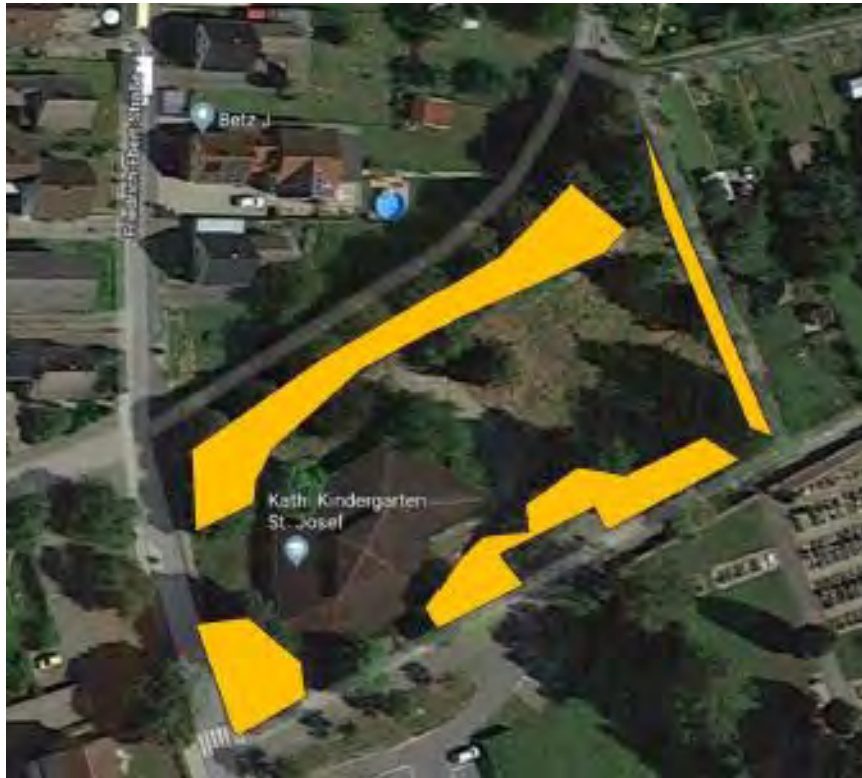
Auf weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke wird verzichtet, um den Bauherren in der Gestaltung der Freianlagen des Seniorenwohnheims nicht unnötig einzuschränken. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 und der zulässigen Überschreitung von 50% ist ohnehin sichergestellt, dass mindestens ein Anteil von 40% der Baugrundstücke als nicht versiegelbare Fläche verbleibt, die dann als Gartenfläche gestaltet wird.

8.6. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die in Kapitel 7.3 genannten und gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten potenziell vorkommenden Europäischen Vogelarten bzw. streng geschützten Arten werden vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen für die Artengruppen Reptilien und Fledermäuse im Frühjahr / Sommer 2020 nach allgemein anerkannten Standards erforderlich.

Weiterhin werden gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten (Bioplan, 15.11.2019) auf Grundlage der durchgeführten Potenzialuntersuchungen zumindest folgende Maßnahmen erforderlich:

- Baumfällungen und Gebäudeabbrüche sind im Zeitraum vom 20. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Die Arbeiten sind möglichst schonend und unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.
- pro entfallendem Baum ab 30 cm Stammdurchmesser ist eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten Arten in räumlicher Nähe durchzuführen.
- Als Ausgleich für entfallende Nistmöglichkeiten von Halbhöhlen- und Nischenbrütern wie Bachstelze, Hausrotschwanz und Grauschnäpper sind 2 Nischenbrüterkästen (z.B. Schwegler 1N oder ähnlich) und 4 Halbhöhlen (z.B. Schwegler 2HW oder ähnlich) in räumlicher Nähe anzubringen.
- Als Ausgleich für entfallende Nistmöglichkeiten des Haussperlings sind 4 Nisthöhlen (z.B. Schwegler 2GR (oval) oder ähnlich) in räumlicher Nähe anzubringen.
- Als Ausgleich für entfallende Nistmöglichkeiten von Blau- oder Kohlmeisen sind 2 Höhlenbrüterkästen (z.B. Schwegler Dreiloch oder 1SV) in räumlicher Nähe anzubringen.
- Als Ausgleich für entfallende Nistmöglichkeiten von Dohlen sind 2 Dohlennisthöhlen (z.B. Schwegler 2CM) in räumlicher Nähe anzubringen.
- Als Ausgleich für entfallende Nistmöglichkeiten von Mauerseglern sind 2 Mauerseglerkästen oder Niststeine (z.B. Schwegler Nr. 17 Einbaukasten Nr. 16 oder ähnlich) in räumlicher Nähe an Gebäuden anzubringen.
- Aufgrund der möglichen Sommerquartiere von Zwergfledermäusen ist der Abriss der Gebäude ausschließlich während der Winterschlafzeit (Ende Oktober bis Anfang März) durchzuführen.
- Der Verlust der potentiell geeigneten Spaltenquartiere durch Abriss der Gebäude ist durch das Aufhängen von 6 Fledermausflachkästen an Gebäuden (nicht Bäumen) im näheren Bereich auszugleichen. Geeignet wären zum Beispiel die Schwegler Fledermausflachkästen.
- Potenzielle Ruhestätten von Zauneidechsen dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden. Eingriffe in den Wurzelbereich dürfen in dieser Zeit nicht erfolgen. Die Wurzeln sind vor der Paarungszeit und nach der Winterruhe der Zauneidechsen in der Zeit zwischen dem 15. März und 15. April zu entfernen.



potenzielle Ruhestätten von Zauneidechsen (orange). Aus Bioplan, 15.11.2019, S. 31

- Vorhandene Eidechsen sind vor Baubeginn und nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde auf geeignete Habitate innerhalb des Stadtgebiets umzusiedeln.

Mit Durchführung der ergänzenden Untersuchungen, der dargelegten sowie gegebenenfalls erforderlicher weiterer artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden. Die rechtliche Sicherung der ergänzenden Untersuchungen, der dargelegten sowie gegebenenfalls erforderlicher weiterer artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

8.7. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der Friedrich-Ebert-Straße erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Schmutzwasserableitung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird unverändert in den Kanal in der Friedrich-Ebert-Straße eingeleitet. Aufgrund der geringen Größe des

Plangebiets ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG - unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Die genaue Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung obliegt, da es sich bei der geplanten Bebauung nicht um die Folge einer kommunalen Erschließungsmaßnahme handelt, dem künftigen Bauherren. Dieser ist gehalten, das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung frühzeitig mit dem Wasserrechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen.

9. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.