

Gemeinde

# Eschelbronn

Rhein-Neckar-Kreis

## Bebauungsplan

# „In der Au bis Breites Helmet – 2. Änderung“

Gemarkung Eschelbronn

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 26.04.2021

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**

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



## INHALT

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Anlass und Planungsziele</b>           | <b>1</b>  |
| 1.1       | Planerfordernis                           | 1         |
| 1.2       | Ziele und Zwecke der Planung              | 1         |
| <b>2.</b> | <b>Verfahren</b>                          | <b>1</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Plangebiet</b>                         | <b>2</b>  |
| 3.1       | Lage und Abgrenzung                       | 2         |
| 3.2       | Bestandssituation                         | 2         |
| 3.3       | Seitheriges Planungs- und Baurecht        | 3         |
| <b>4.</b> | <b>Übergeordnete Planungen</b>            | <b>3</b>  |
| 4.1       | Vorgaben der Raumordnung                  | 3         |
| 4.2       | Flächennutzungsplan                       | 5         |
| 4.3       | Schutzgebiete                             | 6         |
| <b>5.</b> | <b>Plankonzept</b>                        | <b>6</b>  |
| 5.1       | Vorhabensbeschreibung                     | 6         |
| 5.2       | Erschließung und Technische Infrastruktur | 7         |
| <b>6.</b> | <b>Umfang der Planänderungen</b>          | <b>7</b>  |
| 6.1       | Planungsrechtliche Festsetzungen          | 7         |
| 6.2       | Nachrichtliche Übernahmen                 | 9         |
| <b>7.</b> | <b>Auswirkungen der Planung</b>           | <b>9</b>  |
| 7.1       | Umwelt, Natur und Landschaft              | 9         |
| 7.2       | Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote     | 9         |
| 7.3       | Klimaschutz und Klimaanpassung            | 11        |
| 7.4       | Immissionen                               | 11        |
| 7.5       | Hochwasserschutz und Starkregen           | 12        |
| <b>8.</b> | <b>Angaben zur Planverwirklichung</b>     | <b>12</b> |
| 8.1       | Zeitplan                                  | 12        |

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Für das bestehenden Haus „Johanna am Park“ in Eschelbronn ist ein Erweiterungsbau geplant. Die Planung sieht die Errichtung eines dreistöckigen Pflegeheims mit betreuten Wohngemeinschaften vor. Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Anbaus des Pflegeheims zu schaffen. Das Vorhaben wird seitens der Gemeinde Eschelbronn unterstützt.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Erweiterung des Hauses „Johanna am Park“ kann mehr Wohnraum für pflegebedürftige Menschen geschaffen werden. Dieser wird dringend benötigt, da die Plätze stark begrenzt sind und in Eschelbronn eine anhaltende Nachfrage besteht.

# 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 2.749 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, wobei gemäß der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden.

Von den zuerst genannten Verfahrenserleichterungen „Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht“ wird Gebrauch gemacht. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung und der planungsrelevanten Belange findet aber eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Eschelbronn in etwa 400 m Entfernung zum Ortskern.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 6269, 6272, 6273, 6274.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,69 ha.

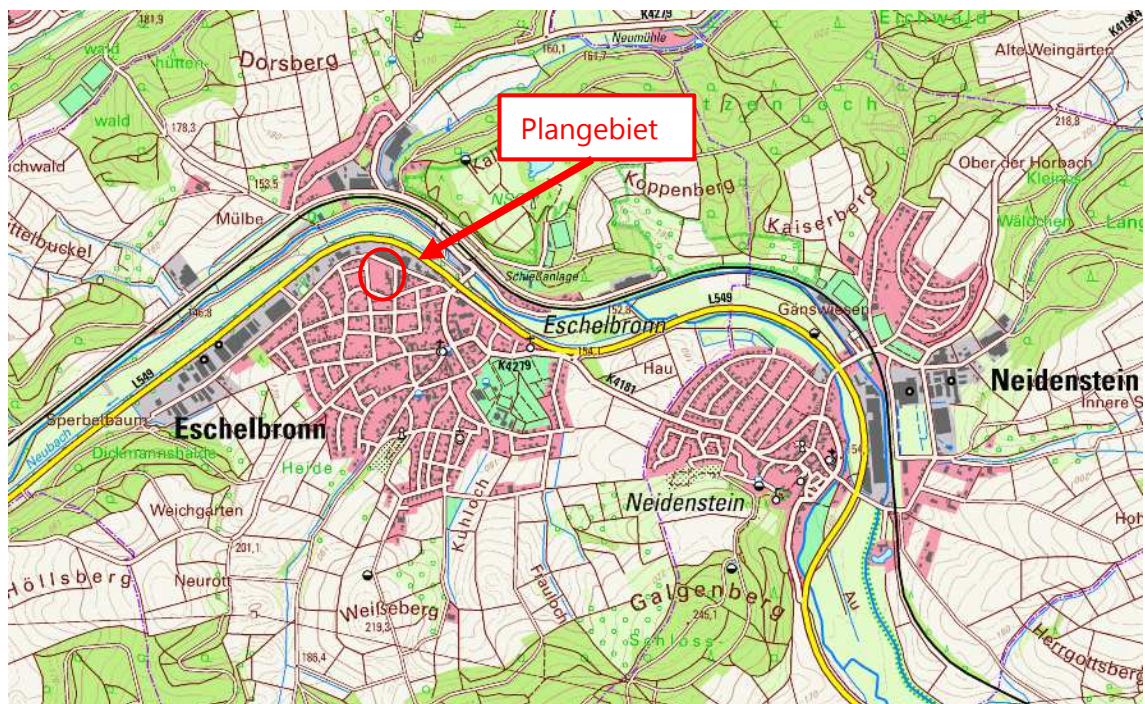


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

#### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird durch die folgenden Flurstücke begrenzt: 6976 im Norden, 2166/2, 6267 im Osten, 2176 und 6268, 6269/1, 6274/2 im Süden sowie durch das Flurstück 6275 im Westen.

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich entlang der Wiesenstraße bereits bebaut. Hier befindet sich das bestehende Haus „Johanna am Park“. Im Norden und im westlichen Bereich ist das Gebiet derzeit noch unbebaut und wird überwiegend als Parkanlage mit Gehölzbeständen, Wegen und Wiesenflächen genutzt.

In der Umgebung des geplanten Erweiterungsbaus herrscht im Norden und im Osten eine gemischte Bebauung vor. Hier befinden sich Gewerbetreibende wie die S.M.I.L.E vertriebs GmbH, Schwarzbachtal-Massivhaus, Rego-lighting GmbH, Schlossapotheke, apos Versandapotheke und die Schlosserei Hauck. Die Bebauung im Westen wird dabei überwiegend durch die angrenzenden dichten Gehölzstrukturen abgeschirmt.

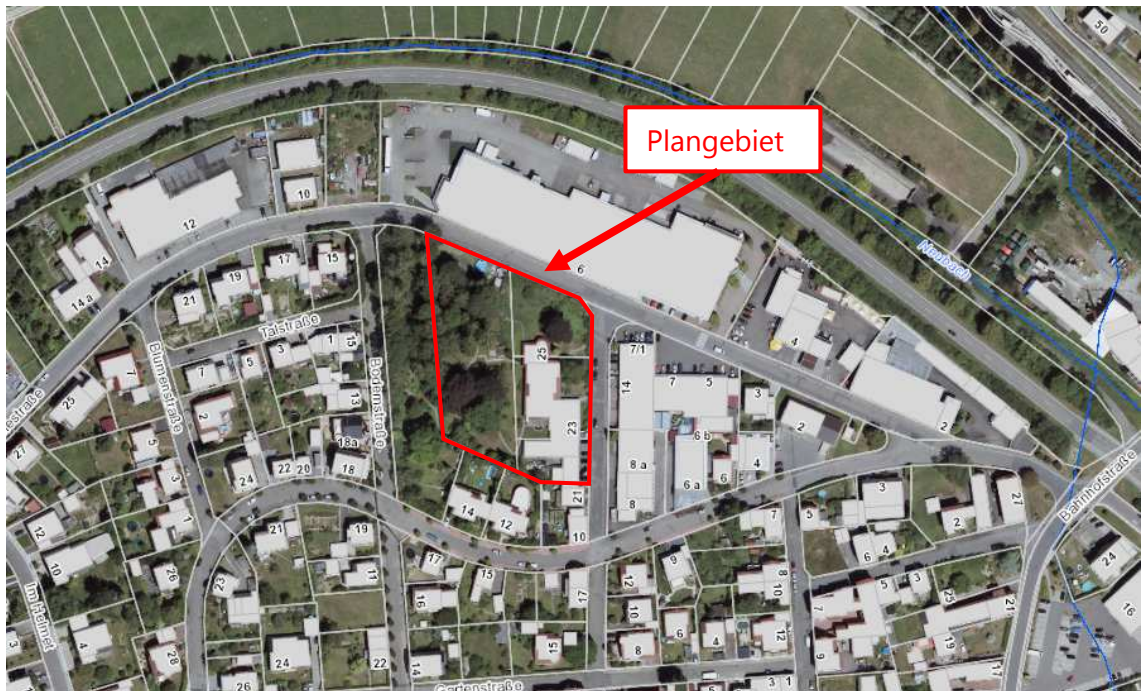


Abb. 2: Luftbild (Quelle: LUBW – Geodatenbasis © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)))

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des bestehenden Gebäudekomplexes der Einrichtung erfolgt über die örtlich angrenzende Wiesenstraße.

### **Technische Ver- und Entsorgung**

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorhandenen Bebauung im südöstlichen Bereich des Änderungsbereichs kann das Planareal direkt an das bestehende Leitungsnetz angebunden werden.

### **Altlastensituation**

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

## **3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht**

Für den Änderungsbereich gilt derzeit der seit dem 03.07.1991 rechtskräftige Bebauungsplan „In der Au bis Breites Helmet“.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

## Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan wird die Gemeinde Eschelbronn dem Mittelbereich Sinsheim zugeordnet.

Sie liegt im Bereich der Entwicklungsachse Heidelberg – Neckargemünd – Meckesheim – Sinsheim (– Heilbronn).

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Mit der geplanten Erweiterung wird eine Fläche im bestehenden Siedlungsgefüge zur Nachverdichtung genutzt und damit dem Ziel des Landesentwicklungsplans Rechnung getragen.

## Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Gemäß dem Ziel der Regionalplanung (1.4.1.4) ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand, wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen, sind vorrangig vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen. Mit dem Vorhaben wird eine Fläche im Siedlungsgefüge zur Nachverdichtung genutzt. Damit wird dem Ziel des Regionalplans ausreichend Rechnung getragen.

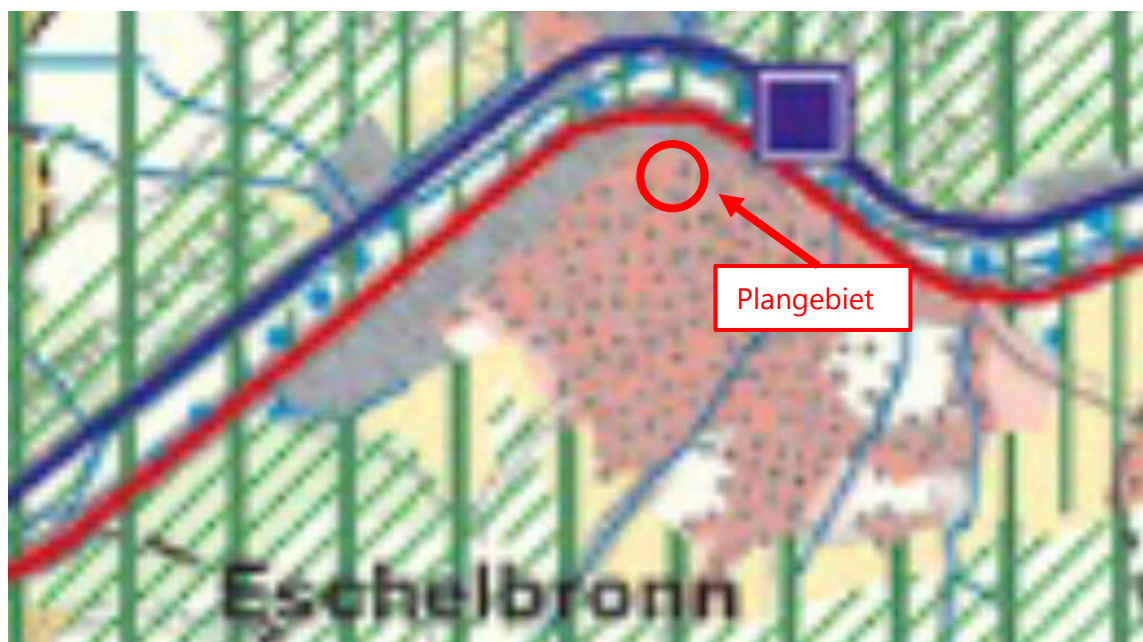


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Stand Oktober 2012 des Gemeindeverwaltungsverbands Elsenzthal als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

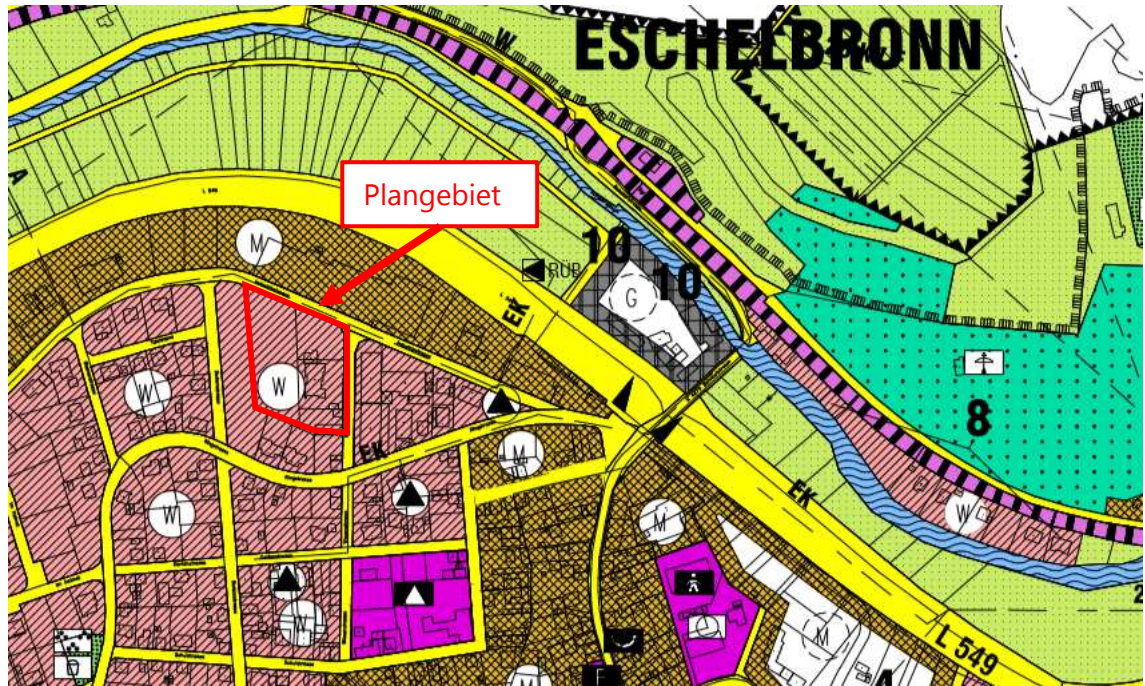


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Eschelbronn)

### 4.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt:

#### Überschwemmungsgebiete - HQ<sub>100</sub>/ HQ<sub>extrem</sub>

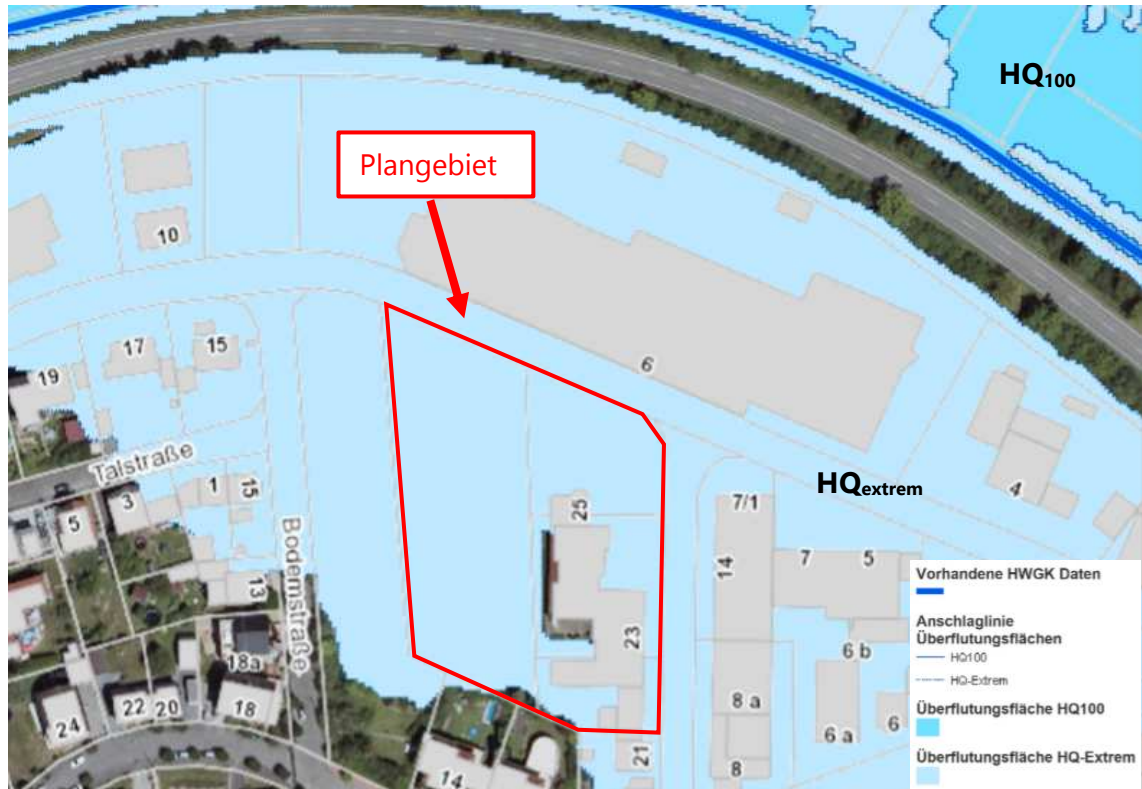


Abb. 5: Überflutungsflächen HQ<sub>extrem</sub> (Quelle: LUBW)

Durch den nördlich, parallel zur L 549 verlaufenden Neubach befindet sich das Plangebiet in etwa 100 m Entfernung zu einem Gewässer 2. Ordnung und liegt dadurch nahezu vollständig in der Überflutungsfläche HQ<sub>extrem</sub>.

## 5. Plankonzept

### 5.1 Vorhabensbeschreibung

Im Plangebiet soll auf dem nördlich an das Haus „Johanna am Park“ angrenzenden Gelände ein barrierefreies Pflegeheim als Anbau an das bestehende Haus errichtet werden. Hierfür soll am nördlichen Rand des bestehenden Pflegeheims ein älterer Anbau abgerissen werden. Im Erdgeschoss wird ein Eingangsbereich geschaffen, welcher das bestehende Gebäude mit dem Neubau verbinden soll. Im Neubau des Pflegeheims soll Raum für betreute Wohngemeinschaften, Personalräume, Pflegebäder, Küchen und Aufenthaltsräume realisiert werden. Vor dem geplanten Gebäudekomplex entlang der Industriestraße sollen 26 Parkplätze sowie 2 weitere Parkplätze für den Notarzt an der Wiesenstraße errichtet werden.



Der Anbau des Pflegeheims ist als längliches Flachdachgebäude mit drei Vollgeschossen geplant. Durch die versetzte Gebäudekante wirkt die Bebauung optisch aufgelockert. In seiner Kubatur und Ausprägung fügt sich der geplante Neubau gut in die bestehende Bebauungsstruktur ein.

## **5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur**

### **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die vorhandene Wiesenstraße im Osten sowie zusätzlich über die nördlich angrenzende Industriestraße.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Anknüpfung an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz kann im Norden im Bereich Industriestraße erfolgen. Für den Erweiterungsbau ist ein neuer Hausanschluss notwendig. Dies wird im weiteren Verfahren durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem Vorhabensträger geprüft.

### **Löschwasserbedarf**

Der Löschwasserbedarf für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr wurde geprüft und als gesichert festgestellt. Die Straßen angrenzend an das Änderungsgebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf dem Baugrundstück sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

## **6. Umfang der Planänderungen**

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „In der Au bis Breites Helmet“ werden im Bereich der Planänderung die nachfolgenden Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Darüber hinaus behalten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Au bis Breites Helmet“ ihre Gültigkeit.

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Um die angestrebte Bebauung zu ermöglichen, wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von zwei auf drei Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,2 erhöht. Im Zuge dessen wird auch die maximal zulässige Traufhöhe von 7,0 m auf 11,0 m angepasst.

Darüber hinaus wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe durch technische Einrichtungen und Aufbauten wie Aufzugsvorrichtungen, Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen für eigene Zwecke bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m sowie durch Schornsteine bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zugelassen.

### **Bauweise**

Orientiert an der angestrebten Bebauung wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 125,0 m festgesetzt.

### **Stellplätze**

Um den ruhenden Verkehr zu bündeln, werden ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter sowie Besucher des Pflegeheims auf der festgesetzten Fläche entlang der Industriestraße und der Wiesenstraße angeordnet. Somit werden Konflikte durch Parksuchverkehr in der Umgebung vermieden.

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

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

- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen
- Vorgezogene Maßnahme Brutvögel (CEF)
- Vorgezogene Maßnahme Fledermäuse (CEF)
- Baufeldräumung und Gehölzrodung

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

Zur Entlastung des bestehenden Kanalsystems in der Industriestraße ist eine ausreichende Retention im Plangebiet zu gewährleisten. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist deshalb in einer Retentionszisterne zu sammeln und gedrosselt dem Mischwasserkanal zu zuführen.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch das Ingenieurbüro „Töniges – Beratende Geologen und Ingenieure“ ein ingenieurgeologisches Gutachten erarbeitet, welches den Planunterlagen beigelegt wurde. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der anzutreffende Boden „schwach durchlässig“ bis „sehr schwach durchlässig“. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist daher nicht möglich bzw. sinnvoll.

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Im Plangebiet werden folgende Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt.

- Standort für das Anpflanzen von Bäumen im Norden
- Pflanzbindung Einzelbäume
- Pflanzbindung Bäume und Sträucher im Süden

Die festgelegten Maßnahmen begründet sich durch die vorherrschenden Grün- und Gehölzstrukturen im Änderungsgebiet sowie seiner näheren Umgebung im westlichen Bereich des Areals. Der parkähnliche Charakter der Einrichtung soll hierbei dauerhaft

innerhalb des Siedlungsgefüges erhalten werden. Einer ausreichenden Beachtung umweltbezogener Belange wird mit den genannten Maßnahmen Rechnung getragen.

## **6.2 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Einfriedungen
- DIN 1986-T100
- VDI Richtlinie 2719
- Abwasser und Fremdwasser
- Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung
- Geotechnik

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Zur umfassenden Betrachtung der zu berücksichtigenden Umweltbelange wurde durch die Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung BIOPLAN ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt.

### **7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch die Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung BIOPLAN durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

### **Europäische Vogelarten:**

- Von den nachgewiesenen Arten, die auf der Roten Liste geführt werden bzw. strengen Schutz genießen, können einige als Brutvögel ausgeschlossen werden, da sie nur einmalig nachgewiesen wurden bzw. für sie keine geeigneten Strukturen im Gebiet existieren.
- Der Haussperling konnte nur einmalig bei der Nahrungssuche vor dem Pflegeheim beobachtet werden. Brutplätze im Bereich der Gebäude des Planungsgebietes können aufgrund der wenigen Begehungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Für den Haussperling sind daher Maßnahmen zu ergreifen, um einen möglichen Brutplatzverlust auszugleichen.
- Im Untersuchungsgebiet konnten einige Höhlenbrüter wie Kohl- und Blaumeise nachgewiesen werden. Aufgrund der Struktur der Umgebung und dem allgemein hohen Druck auf vorhandene Höhlen, ist davon auszugehen, dass Höhlenbrüter nicht in die Umgebung ausweichen können.
- Für den Buntspecht sind in der unmittelbaren Umgebung keine Nistmöglichkeiten in ausreichendem Ausmaß vorhanden.
- Für Höhlenbrüter wie Meisen und den Buntspecht sind Nisthilfen als Ersatz für die entfallenden Strukturen fachgerecht im Planungsgebiet anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Es konnte für einige Arten im Untersuchungsgebiet Brutnachweise erbracht werden, da z.B. gerade flügge gewordene Jungvögel beobachtet werden konnten. Für früh brütende Arten (z.B. Buntspecht) wurde bei Nachweis ein Brutverdacht angenommen, da Begehungen im notwendigen Zeitraum (März + April) aufgrund der Dringlichkeit des Projektes nicht möglich waren.
- Vorsorglich werden im Planungsgebiet acht Nistkästen für Höhlenbrüter, drei Nistkästen für den Buntspecht sowie drei Nistkästen für den Haussperling aufgehängt (vorgezogene Maßnahme (CEF).
- Weiterhin werden im Planungsgebiet vorsorglich vier Fledermauskästen an Gebäuden und drei Fledermauskästen an Bäumen aufgehängt (vorgezogene Maßnahme (CEF).

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr

### **Fledermäuse**

An dem Gebäude befinden sich vor allem für die im Gebiet auch nachgewiesene Zwergfledermaus potenziell als Sommerquartier geeignete Spalten sowie in Spalten der Dachverkleidung. Das Vorkommen von Wochenstuben oder bedeutenden Sommerquartieren kann jedoch ausgeschlossen werden. Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige Bäume mit Höhlen welche potenziell als Sommerquartiere für Fledermäuse (Großer Abendsegler) geeignet wären. Bei der Kontrolle dieser ließen sich keine indirekten Hinweise auf Fledermäuse nachweisen. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen

Baumhöhlen sind aufgrund ihres geringen Stammdurchmessers nicht als Winterquartiere geeignet. Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden gelegentlich einzelne Individuen von Zwergfledermäusen beim Jagen beobachtet. Große Abendsegler wurden mehrfach in großer Höhe jagend beobachtet, jedoch mit nur sehr kurzer Aufenthaltsdauer so dass das Untersuchungsgebiet höchstens Teil ihres Jagdgebietes darstellt.

Im Plangebiet sind aufgrund potenzieller Sommerquartiere der Abriss oder Umbau der Gebäude, sowie die Fällung von Bäumen ausschließlich während der Winterschlafzeit (Ende Oktober bis Anfang März) durchzuführen. Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden nicht ausgelöst. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Verlustes von potenziell geeigneten Fledermausquartieren und Spaltenquartiere sind zu beachten.

### **7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Im konkreten Fall wird eine innerörtliche Wiesenfläche mit Gehölzstrukturen, welche bereits vollständig von Bebauung umschlossen ist, einer neuen Nutzung zugeführt. Somit erfolgt eine Nachverdichtung in fußläufiger Nähe zum Ortskern.

Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze, Gebäudezugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.
- Erhaltung der bestehenden Parkanlage mit Grün- und Gehölzstrukturen im südwestlichen Bereich des Änderungsbereichs zur Stärkung des lokalen Kleinklimas.
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5°.

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

### **7.4 Immissionen**

Durch den Erweiterungsbau des Hauses „Johanna am Park“ ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung zu rechnen. Es handelt sich hierbei, um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Pflegeheims.

In der nördlichen und östlichen Planungsumgebung befinden sich mehrere Gewerbebetriebe. Diese liegen in einem ausgewiesenen Mischgebiet. Demnach sind dort nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen der Wohnbebauung südlich der Industriestraße und der eher gewerblich geprägten Mischgebietsnutzung nördlich davon, wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Au bis Breites Helmet“ im Bereich des Erweiterungsbaus ein objektgebundener Schallschutz der Schallschutzklasse 3 festgesetzt. Dieser wird weiterhin beibehalten und ist auch für Erweiterung des Pflegeheims zu beachten.

Im Süden grenzt weitere Wohnbebauung an den Änderungsbereich an. Durch diese bestehenden benachbarten Nutzungen sind keine erheblichen Immissionen auf das Änderungsgebiet zu erwarten.

### **7.5 Hochwasserschutz und Starkregen**

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im Bereich der Überflutungsflächen des  $HQ_{\text{extrem}}$ . In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass Grundstückseigentümer gegen mögliche Überschwemmungsereignisse selbst entsprechende Maßnahmen zu treffen haben.

## **8. Angaben zur Planverwirklichung**

### **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis zum Frühjahr 2021 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Eschelbronn, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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