



**Gemeinde Empfingen  
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan  
„Pflegeheim am Festplatz“**

**Regelverfahren  
in Empfingen**

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 26.10.2021

*Entwurf*

*Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 06.05.2021 sind grau hinterlegt*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>I.</b>	<b>Planerfordernis</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
1.	Lage im Siedlungsgefüge	5
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
<b>III.</b>	<b>Art des Bebauungsplanverfahrens</b>	<b>6</b>
<b>IV.</b>	<b>Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
1.	Übergeordnete Planungen	8
2.	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete	8
<b>V.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>9</b>
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung	9
2.	Grundsätzliche Zielsetzung	9
<b>VI.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>10</b>
1.	Bauliche Konzeption	10
2.	Verkehrliche Erschließung	12
3.	Grün- und Freiraumstruktur	12
4.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser	12
<b>VII.</b>	<b>Umwelt- und Artenschutzbelange</b>	<b>14</b>
1.	Umweltbelange und Umweltbericht	14
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	14
<b>VIII.</b>	<b>Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren</b>	<b>16</b>
1.	Verkehrs-, Gewerbe-, Freizeitlärmimmissionen	16
2.	Denkmal und Bodendenkmalpflege	17
3.	Geologie und Baugrund	17
4.	Altlasten und Bodenverunreinigung	17
<b>IX.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>18</b>
1.	Art der Nutzung	18
2.	Maß der baulichen Nutzungen	18
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
4.	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	18
5.	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	19
6.	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
7.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	19
<b>X.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>19</b>
1.	Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten	19

---

2.	Fassaden- und Dachgestaltung.....	19
3.	Werbeanlagen.....	19
4.	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	19
5.	Gestaltung von Stellplätzen.....	20
6.	Einfriedungen.....	20
7.	Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser.....	20
<b>XI.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>20</b>

## I. Planerfordernis

Gemäß Regionalplan Nordschwarzwald wird sich der Aufbau der Alterspyramide in den nächsten Jahren deutlich verändern. Der Anteil der Menschen über 65 Jahre wird überproportional zunehmen und Auswirkungen auf die Stadtplanung haben. Insbesondere sollte daher versucht werden, soweit wie möglich, die spezifischen Bedürfnisse der älteren Menschen in den gewachsenen Ortskernen zu berücksichtigen (vgl. Plansatz 2.4.1). Neben der Berücksichtigung von Bedürfnissen der älteren Menschen in den Ortskernen, soll diese veränderte Altersstruktur auch durch die Schaffung von Infrastruktureinrichtungen für den Gemeinbedarf z.B. in Form von Alters- und Pflegeheimen berücksichtigt werden.

Diesen steigenden Bedarf an betreuten Wohnplätzen möchte die Gemeinde Empfingen mit der Ausweisung eines Standorts für ein neues Pflegeheim decken. In den zwei bestehenden Pflege- und Altersheimen im Kernort sind alle Plätze dauerhaft belegt. Lange Wartelisten und tägliche Anfragen nach weiteren Plätzen sind die Folge. Angehörige stehen oft noch im Berufsleben und können sich nicht um die dauerhaft pflegebedürftigen Familienmitglieder kümmern. Andere Pflegehilfen lassen sich nur schwer finden.

Ältere Menschen wohnen meist in den Ortskernen, da sich neue Wohngebiete im Laufe der letzten Jahre immer weiter von den Zentren weg entwickelt haben und auf Flächen im Außenbereich zurückgegriffen wurde. Die frühere Bauweisen mit mehreren Geschossen und steilen Treppenaufgängen erschweren ein barrierefreies Wohnen. Zudem wird der Platz eines ganzen Wohnhauses oft nicht mehr benötigt, da die Kinder bereits selbst im Eigentum von Wohnbauflächen sind und die genannten Personen nur noch zu zweit oder sogar alleine sind. Aus diesem Grund können durch die Schaffung von betreuten Wohnplätzen somit auch Baugrundstücke im Innenbereich für junge Familien wieder nutzbar gemacht werden, ohne auf Neubaugebiete im Außenbereich zurückgreifen zu müssen. Dies soll gleichzeitig zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beitragen.

Für das genannte Pflegeheim gibt es bereits einen Investor, welcher sich vor allem für einen Standort mit guter Erschließung, in der Nähe des Tälensees interessiert. Hinzu kommt, dass aufgrund der gesetzlichen Vorschriften nur noch Einzelzimmer zulässig sind. Das bedingt für die bestehenden Einrichtungen Umbaumaßnahmen mit erheblich negativen wirtschaftlichen Auswirkungen und das Platzangebot wird reduziert.

Moderne, diesen Vorgaben angepasste und zukunftsweisende Pflegeeinrichtungen haben ein entsprechendes Platzangebot und sollten zwischen 60 und 90 Pflegeplätzen aufweisen. In Verbindung mit den notwendigen Stellplätzen (Personal, Besucher) wird die Realisierung in den Ortskernen schwierig, nahezu unmöglich. Dieser Bereich von Empfingen weist eine besonders hohe Erholungsfunktion und gute Erreichbarkeit auf.

Gleichzeitig können sich künftige Bewohner durch die Vielfältigen Möglichkeiten im Bereich des Tälensees fit halten und die Freizeitmöglichkeiten in Anspruch nehmen, sowie weiterhin den Kontakt zum sozialen Umfeld beibehalten. Ein Spielplatz, Fußwege, Sportanlagen, eine Festhalle, die Kleintierzuchtanlage sowie der Festplatz von Empfingen und der Jugendclub befinden sich in diesem Bereich. Somit treffen hier sämtliche Altersgruppen aufeinander. Aktivitäten für Bewohner, ohne jegliche Gefährdung durch z.B. angrenzende Straßenverkehrsflächen, sind hier möglich.

Aktuell befinden sich auf der geplanten Fläche Kleingartenanlagen. Der Regionalplan weist für Teile des Plangebiets regionalen Grünzug aus.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Pflegeheim am Festplatz“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften das geplante Vorhaben eines neuen Pflegeheims im Grünen mit ausreichend Erholungs- und Freiraumstruktur ermöglicht werden.

## II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Empfingen in der Nähe vom Tälensee. Südlich befindet sich das Gebiet „Im Auchtert“, welches die alte Kaserne von Empfingen darstellt. Im Osten ist der Jugendclub und der Festplatz der Gemeinde. Nördlich und westlich öffnet sich das Plangebiet in die freie Landschaft. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Fußwege, die Parkanlage entlang des Tälensees sowie ein Spielplatz und ein Sport Parkour.

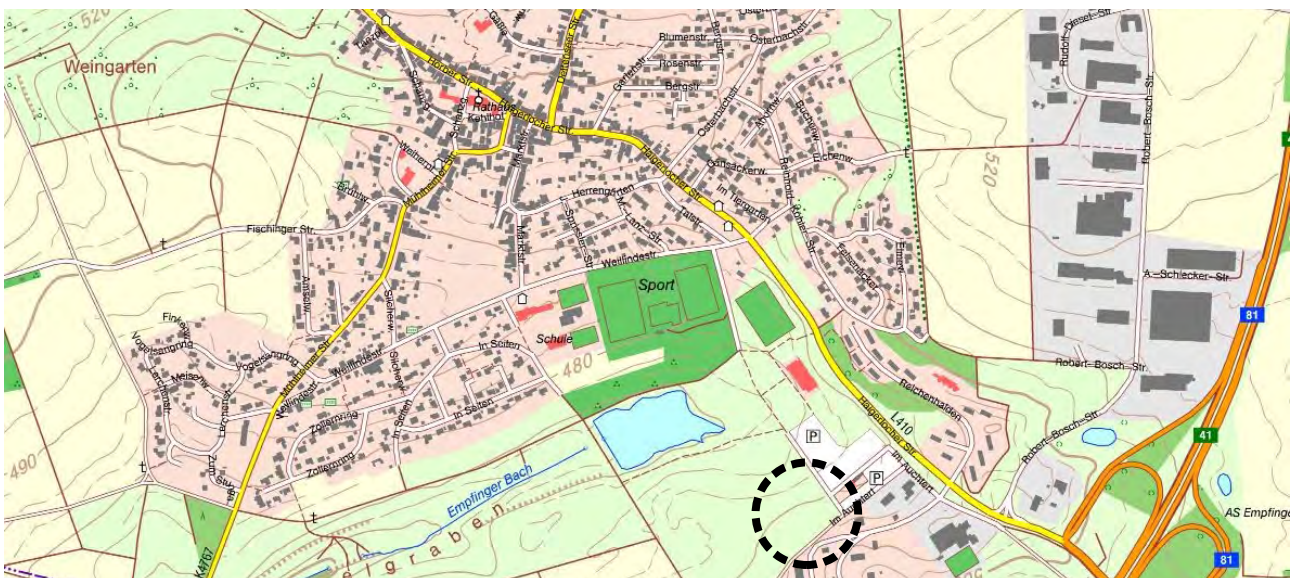


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

## 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,67 ha beinhaltet das Flurstück 1966 in Teilen.

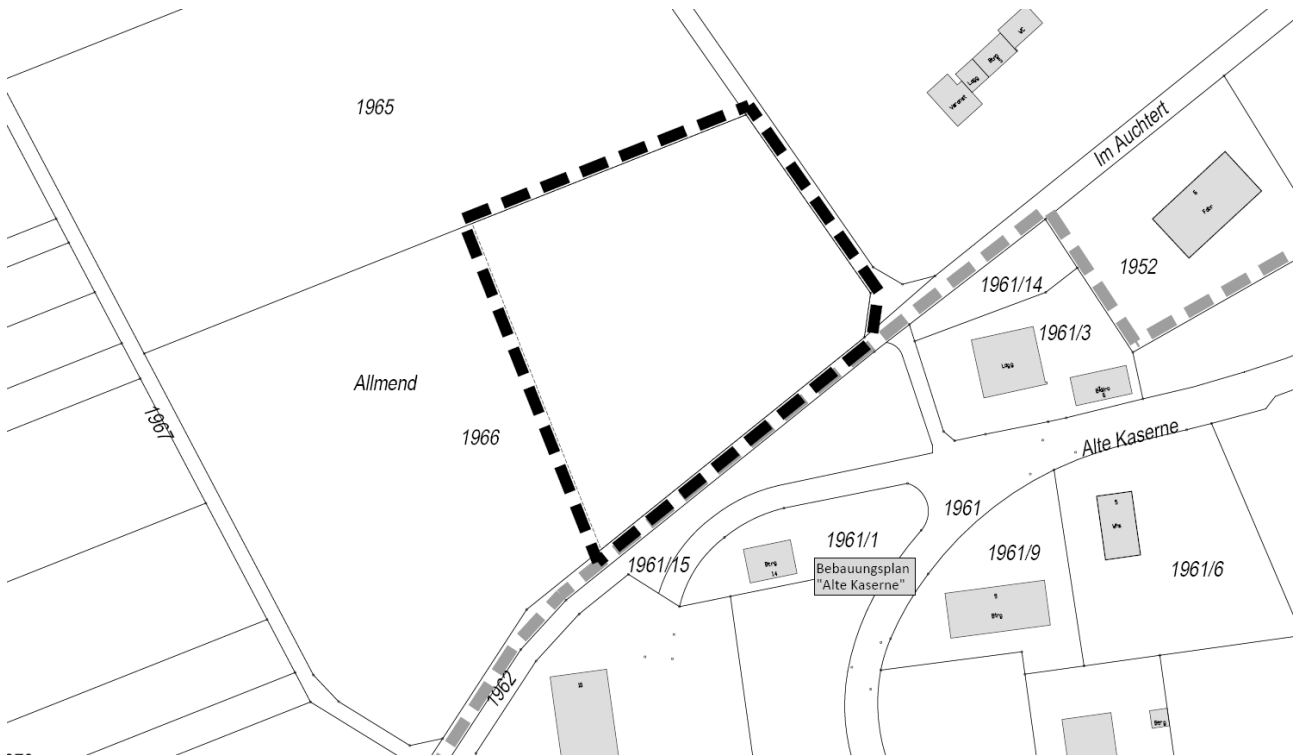


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pflegeheim am Festplatz“

## III. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

Eine finale Planung des Vorhabens gibt es aktuell nicht. Daher soll auch kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Hinzu kommt, dass der Investor gerade im Pflegesektor eine gewisse Flexibilität benötigt, um die Räumlichkeiten an die jeweils gegebene Situation sowie wachsende Anforderungen anpassen zu können.

#### IV. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Keine bestimmte Flächenzuweisung, Regionaler Grünzug im Westen
Flächennutzungsplan	Grünflächen Bestand, öffentlich und privat Hier: Parks, Öffentl. Grün
Rechtskräftige Bebauungspläne	Nicht vorhanden.
Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen.
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
Besonders geschützte Biotope	Nicht betroffen.
Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standorte
Geschützter Streuobstbestand	Nicht betroffen.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht betroffen.
FFH-Mähwiesen	Magere Flachland-Mähwiesen „Glatthaferwiese II im Gewinn Steppen, südlich Empfingen“, MW-Nr. 6500023746148908
UVP-pflichtiges Vorhaben	Nicht betroffen.
Waldabstandsflächen	Nicht betroffen.
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Nicht betroffen.
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen.
Überschwemmungsgebiete (HQ <sub>100</sub> )	Nicht betroffen.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> )	Nicht betroffen.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht betroffen.

## 1. Übergeordnete Planungen

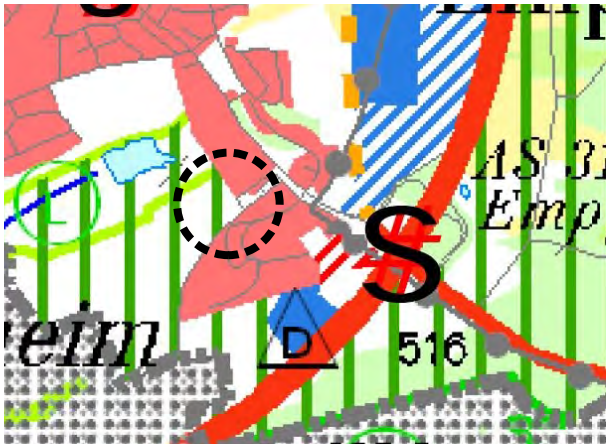


Abb. IV-1: Ausschnitt Regionalplan



Abb. IV-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald ist für das Plangebiet keine bestimmte Flächenzuweisung vorgesehen. Im westlichen Bereich tangiert das Plangebiet Regionalen Grünzug.

Gem. Regionalplan Nordschwarzwald sollen die Regionalen Grünzüge keiner weiteren zusätzlichen Belastung zugeführt werden. Innerhalb des Plangebiets befinden sich jedoch bereits heute Siedlungstätigkeiten als Kleingartenanlage mit kleineren baulichen Anlagen. Die Fläche ist somit bereits vorbelastet. Hinzu kommt, dass nur für einen Teilbereich regionaler Grünzug ausgewiesen ist, welcher maximal im Interpretationsspielraum (1 mm) der vergrößerten Darstellung des Originalmaßstabs (M: 1 : 50.000) liegt. Aufgrund des hohen öffentlichen Interesse wurde zusätzlich vorab eine Standortalternativenprüfung durchgeführt, welche der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar wird die Fläche als Grünflächen, öffentlich und privat, mit der ergänzenden Zweckbestimmung „Parks, Öffentl. Grünfläche“ dargestellt. Da mit der Planung ein Sondergebiet „Pflege- und Seniorenheim“ ausgewiesen werden soll, bestehen Widersprüche zur übergeordneten Planung. Aus diesem Grund muss eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erfolgen.

## 2. Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert im westlichen Bereiche die FFH-Mähwiesen „Glatthaferwiese II im Gewann Steppen, südlich Empfingen“, MW-Nr. 6500023746148908. Diese ist im Verhältnis 1:1 vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auszugleichen und über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern. Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und die Planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

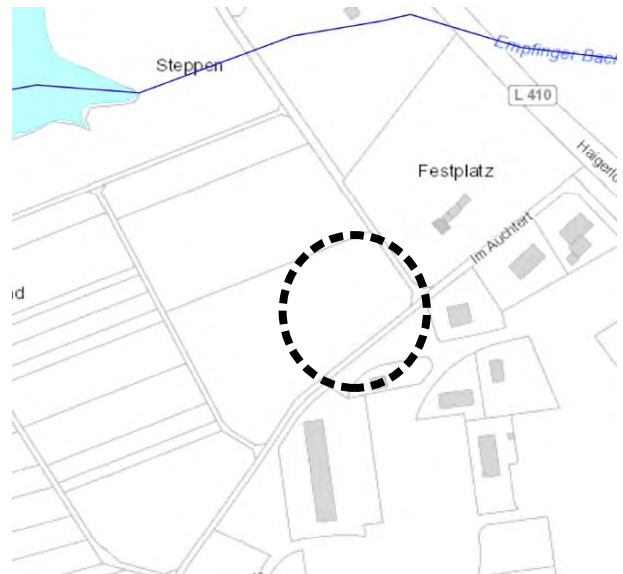
Das Plangebiet befindet sich im Biotopverbund mittlerer Standorte. Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird verwiesen.

Wasser- oder Quellenschutzgebiete sind nicht betroffen.





Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 20.01.2020



Ausschnitt LUBW-Kartendienst:  
Überschwemmungsflächen vom 20.01.2020

## V. Ziele und Zwecke der Planung

### 1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen:

- Dauerkleingärten

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen:

- öffentliche Straßenflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Jugendeinrichtung und Festplatz

### 2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für ein neues Pflege – und Seniorenheim in Empfingen geschaffen werden.

## VI. Städtebauliche Konzeption

### 1. Bauliche Konzeption

Das Plangebiet befindet sich zwischen einem bestehendem, teilweise eingeschränkten Gewerbegebiet, dem Jugendclub mit Festplatz und Festhalle sowie dem Tälensee und damit inmitten des Ortsgeschehens der Gemeinde Empfingen, weshalb dieser Standort für das geplante Senioren- und Pflegeheim vom Investor als besonders attraktiv eingeschätzt wurde. Die künftigen Bewohner sollen verschiedene Möglichkeiten bekommen, sich am bestehenden Leben und den Aktivitäten zu beteiligen.

Dieser zentrale Standort im Bereich des „Freizeitgeschehens“ der Gemeinde bedingt jedoch unter anderem Freizeit- und Verkehrslärm durch die nördlich angrenzende „Haigerlocher Straße“ (Kreisstraße). Aus diesem Grund wurde für das Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (s. Kapitel VIII). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass an einem künftigen Gebäude innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze Immissionsorte mit einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte entstehen können, welche jedoch durch bestimmte Maßnahmen wie z.B. Grundrissorientierung (vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen) reduziert bzw. vermieden werden können.

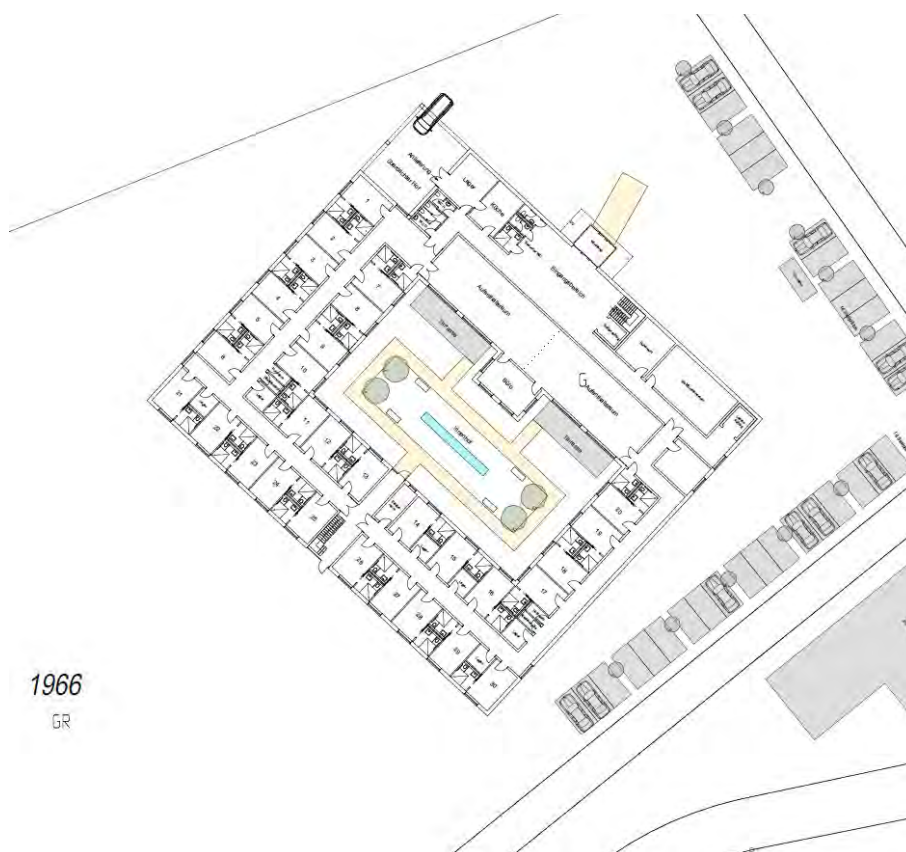


Abb. VI-1: Gebäudeplanung - Vorentwurf anhand Referenzobjekt

Die obenstehende Abbildung orientiert sich an einem Referenzprojekt, welches vom Investor bereits an einem anderen Standort umgesetzt wurde. Dieses berücksichtigt die Unterbringung von Pflegebedürftigen und Senioren in insgesamt 90 Schlafräumen auf drei Geschossen.

Ein Innenhof mit Terrassen und Wasserspiel soll diesen Gebäudekomplex optisch für die künftigen Bewohner aufwerten. Entlang der bestehenden landwirtschaftlichen Wege im Osten und Süden werden ausreichende Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher des geplanten Pflege- und Seniorenheims vorgesehen.

In der Konzeption werden die schutzbedürftigen Bereiche in Richtung Westen, also in die freie Landschaft, orientiert. Die Aufenthalts- und Sozialräume hingegen sollen bereits als Lärmschutzmaßnahme in Richtung Osten (Festplatz) und Süden (Gewerbe) umgesetzt werden.

Aktuell plant der Investor lediglich eine Bebauung im westlichen Bereich, möchte sich jedoch die Option einer künftigen Erweiterung in östliche Richtung offen halten. Betrachtet man die obenstehende Anordnung, ergibt sich bei einer schalltechnischen Untersuchung für das geplante Vorhaben folgendes Ergebnis:



Abb. VI-2: Geplanter Baukörper mit Immissionen durch Freizeitlärm (evtl Überschreitungen gelb)



Abb. VI-3: Geplanter Baukörper mit Immissionen durch Freizeitlärm Gewerbelärm (evtl. Überschreitungen gelb)

Der Immissionsort 1 ergibt sich durch einen geplanten Ruheraum im Gebäudekomplex. Da hier jedoch lediglich ein temporärer Aufenthalt der Bewohner vorgesehen ist, kann auf weitergehende Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Entlang der südlichen und westlichen Fassade können sich Immissionsorte mit Lärmkonflikten im Bereich der geplanten Schlafräume ergeben, weshalb für diese Bereiche entsprechende Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen sind. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann der Investor die Gebäudeplanung beliebig innerhalb des Baufensters anordnen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung mit den geplanten Nutzungen und der Gebäude-/Raumaufteilung zu erstellen ist, da die Maßnahmen nicht pauschal festgesetzt werden können.

## 2. Verkehrliche Erschließung

---

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „im Auchtert“, welche eine direkte Anbindung an die Bundesstraße 463 und die Autobahn A 81 sicherstellt. Die Zufahrt von der „Haigerlocher Straße“ (B463) zum Gebiet „Im Auchtert“ wurde erst im Jahr 2019 neu saniert. Die Straße „im Auchtert“ hat eine Breite von ca. 6,50 m. Sie dient, wie bisher, der gemischten Nutzung des Geh- und Fahrbetriebs.



Abb. VI-4: Verkehrskonzept, innere Erschließung

### 2.1. Fuß- und Radwegeerschließung

Die Fuß- und Radwegeerschließung ist ausreichend über bereits bestehende Feld-, Fuß- und Radwege sichergestellt.

## 3. Grün- und Freiraumstruktur

---

Auch die Grün- und Freiraumstruktur ist über die Lage am See mit öffentlicher Parkanlage sichergestellt. Zusätzlich sorgen Grünstrukturen im Plangebiet für eine ausreichende Erholungs- und Schutzfunktion. Die Grünstrukturen sollen jedoch im Bebauungsplan nicht festgeschrieben werden, um dem Investor diesbezüglich gestalterische Freiheiten zu ermöglichen, da auch die Gebäudeplanung flexibel innerhalb der Baugrenze angeordnet werden kann.

## 4. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

---

Die Entsorgung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser kann über den östlich angrenzenden Schmutzwasserkanal in das bestehende Entsorgungsnetz der Gemeinde eingeleitet werden.

Die Ableitung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser erfolgt über das bestehende Regenwasser-Leitungssystem westlich des Plangebiets, welches schließlich in den „Häselgraben“ mündet. Hierfür muss das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser über einen neuen Regenwasserkanal oder in Form einer offenen Mulde vom Plangebiet entlang der Grundstücksgrenze des Flurstücks 1966 zum bestehenden Leitungssystem geführt werden.



Abb. VI-5: Entwässerungskonzept

## VII. Umwelt- und Artenschutzbelange

### 1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert. Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in die Schutzgüter Biotope und Boden ein Bilanzierungsdefizit von ca. 60.235 Ökopunkten.

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und planexterne Ausgleichsmaßnahmen vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Die planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt und dargestellt. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

### 2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- ~~Als Ausgleich für drei verloren gehende Höhlen-Weide im Nordwesten des Plangebietes (Abb. 16) sind drei Vogelnistkästen (Nisthöhlen, Fluglochdurchmesser 32 mm) sowie drei Fledermaushöhlenkästen im Plangebiet oder seiner direkten Umgebung zu verhängen. Zur Aufrechterhaltung des Angebots an potenziellen Quartierstrukturen und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sind zum Ausgleich für die verloren gehenden Höhlen- und Spaltenstrukturen im Gebiet und/oder dessen Umgebung an geeigneter Stelle sechs Fledermaushöhlenkästen (z.B. seminatürliche Fledermaushöhle FH1500) zu verhängen.~~
- ~~Um den Brutvogelstatus des landesweit ‚stark gefährdeten‘ Bluthänflings, der auf der Vorwarnliste stehen- den Vögel wie den Feldsperling, des Halbnischenbrüters Hausrotschwanz sowie der Zweigbrüter (Amsel, Buchfink, Grünfink, Mönchsgrasmücke) im Plangebiet zu klären, werden 2021 noch weitere Vogelkartierungen notwendig. Durch die Umsetzung des Vorhabens und die damit einhergehenden, notwendig wer- denden Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse kommt es zum Verlust von Brutplätzen unterschiedlicher Brutvogelarten. Um den Verlust der Brutplätze und den entstehenden Mangel an natürlichen Nistmöglich- keiten auszugleichen sind in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabengebiets drei Nistkästen zu ver- hängen (Nisthöhlen, Fluglochdurchmesser 32 mm). Außerdem sind insgesamt drei Nisthöhlen (Flugdurch- messer 36 mm) für den Feldsperling, drei Baumläuferkästen für den Gartenbaumläufer sowie drei Halb- höhlenkästen für den Hausrotschwanz in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets zu verhängen.~~
- Der Eingriff in den Anteil der Mageren Flachland-Mähwiesen (1.206 m<sup>2</sup>) ist 1:1 auszugleichen. Bei der Wahl der Ausgleichsflächen ist der Biotopverbund mittlerer Standorte zu berücksichtigen, d.h. die Aus- gleichsflächen sollten innerhalb von Suchräumen liegen.

- Ein weiterer Eingriff in die unmittelbar westlich des Plangebiets angrenzende FFH-Mähwiese ist während der Bautätigkeiten nicht erlaubt. Die nicht überplanten Bereiche dieser FFH-Mähwiese sind mit Flatterband abzugrenzen und vor Befahrung und Ablagerung zu schützen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

### VIII. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrs-, Gewerbe-, Freizeitlärmimmissionen	Betroffen, s.u.
Sportanlagenlärm	Aufgrund der weiten Entfernung nicht betroffen
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	Topografisch bedingt nicht betroffen.
Denkmal und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

#### 1. Verkehrs-, Gewerbe-, Freizeitlärmimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die einwirkenden Geräuschimmissionen durch Verkehr, Gewerbe und Freizeitveranstaltungen zu ermitteln und zu bewerten. Aus diesem Grund wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, mit dem Ziel Schallimmissionsorte zu ermitteln und Lösungsmöglichkeiten für ein verträgliches Miteinander der vorhandenen Nutzungen und des geplanten Pflegeheims zu erreichen.

Im Süden und Osten des Plangebiets grenzt ein Gewerbegebiet an. Im Nordosten befindet sich angrenzend der Jugend- und Kulturverein Empfingen eV. (JKV). Im Norden des Plangebiets befindet sich neben dem Festplatz der Gemeinde auch ein großer Parkplatz sowie noch weiter im Norden die Tälesee Mehrzweckhalle. Im Südosten verläuft in einer Entfernung von ca. 500 m die A 81, im Nordosten hinter dem Jugend- und Kulturverein (JKV) die Haigerlocher Straße ca. 170 m entfernt.

Aufgrund der weitreichenden Überschreitungen der zulässigen Orientierungs- und Richtwerte im Plangebiet sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Neben passiven Schallschutzmaßnahmen wie der Erhöhung des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach der DIN 4109 sind weitere Maßnahmen wie die Grundrissorientierung oder die architektonische Selbsthilfe umzusetzen. Auf die Festsetzungen in den Planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen. Zum Schutz und zur Sicherung des Festplatzbetriebes und der Aufrechterhaltung der Aktivitäten des Jugend- und Kulturverein Empfingen eV. (JKV) wird der Investor eine sog. Immissionsduldungsdienstbarkeit auf dem Grundstück des späteren Pflegeheimes ins Grundbuch eintragen lassen. Dabei verzichtet der Eigentümer des belasteten Grundstücks auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach §§ 1004 i.V.m. 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit diese Einwirkungen im gesetzlich zulässigen Rahmen (d.h. im Rahmen des Bau-, Gewerbes und Umweltrechts) sind.



---

## **2. Denkmal und Bodendenkmalpflege**

Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

---

## **3. Geologie und Baugrund**

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Baugrund- und Bodengutachten erstellt, welches die Eigenschaften des Baugrunds darlegt.

---

## **4. Altlasten und Bodenverunreinigung**

Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung verstärkt diese Annahme.

## **IX. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet „Pflege- und Seniorenheim“ festgesetzt, um das geplante Vorhaben realisieren zu können. Es sind sämtliche Nutzungen und Nebenanlagen, welche dem Nutzungszweck des Gebietes dienen, zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzungen**

#### **2.1. Höhe der baulichen Anlage und Zahl der Vollgeschosse**

Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich am Raumprogramm des geplanten Pflege- und Seniorenheims sowie einem Referenzprojekt des Investors. Nach § 1 a Abs. 1 BauGB muss mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Durch die Festlegung einer EFH in Meter üNN, welche in etwa der Mitte des natürlichen Geländes des Grundstücks entspricht, kann das bei der Bebauung zu erwartende anfallende Aushubmaterial vor Ort voraussichtlich fast vollständig wiederverwendet werden und muss nicht in Gänze abgefahren und einer Entsorgung zugeführt werden.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf drei beschränkt und entspricht damit dem geplanten Vorhaben.

#### **2.2. Zulässige Grundflächen**

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Dadurch kann das Vorhaben realisiert werden, wobei weiterhin große Flächen von Bebauung freigehalten werden.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu Straßen und den angrenzenden Grundstücken.

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, damit auch Gebäudelängen über 50 m möglich sind und das Vorhaben realisiert werden kann.

### **4. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

Nebenanlagen, Garagen und Carports können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten. Die Entscheidung liegt entsprechend des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO im Ermessen der Baurechtsbehörde und muss im Rahmen der Baugenehmigung in Form einer Befreiung beantragt werden.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden zusätzlich allgemeine Abstandsregelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, welche in jedem Fall eingehalten werden müssen.

## **5. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

---

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

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

---

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und um die durch das Vorhaben verursachte Eingriffe auf das kleinstmögliche Maß zu minimieren.

## **7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

---

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung und möglicher Immissionsorte an den geplanten Gebäuden wird festgesetzt, dass eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen ist. Aufgrund der Flexibilität der geplanten Gebäude, können keine konkreten Festsetzungen getroffen werden. Durch das Gutachten vorgeschlagene Möglichkeiten zur Vermeidung von Immissionsorten befinden sich ebenfalls in den Planungsrechtlichen Festsetzungen.

## **X. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten**

---

Die Festsetzung der Dachformen entspricht den heutzutage typischen Standard-Dachformen, mit welchen das Vorhaben realisiert werden kann. Da die Hochplanung noch nicht final fertiggestellt ist, wird nicht nur eine Dachform zugelassen. Außergewöhnliche Dachformen sind im Außenbereich nicht gewünscht.

Um regenerative Energien zu fördern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Es werden jedoch aus stadtbildgestalterischen Gründen verschiedene Regelungen dazu getroffen.

### **2. Fassaden- und Dachgestaltung**

---

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner des Pflege- und Seniorenheims ausgeschlossen werden.

### **3. Werbeanlagen**

---

Da es sich um ein Pflege- und Seniorenheim handelt, bei dem werbefreie Nutzung im Vordergrund steht, werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Kleinere Werbeanlagen werden zugelassen.

### **4. Gestaltung der unbebauten Flächen**

---

Aus gestalterischen Gründen werden verschiedene Festsetzungen zu den unbebauten Flächen getroffen. Die Festsetzungen dienen weiterhin der Minimierung des Eingriffs und der Beeinträchtigung verschiedener Schutzgüter.

## **5. Gestaltung von Stellplätzen**

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

## **6. Einfriedungen**

Zum Schutz der pflegebedürftigen Bewohner muss das Gelände von Einfriedungen umgeben sein. Um dennoch eine abriegelnde Wirkung zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Höhe und zu Abständen der Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen getroffen.

## **7. Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser**

Um das Retentionsvolumen zu erhöhen und das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass eine Anlage zum Sammeln oder Versickern des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen ist.

## **XI. Anlagen**

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom ~~06.05.2021~~ 11.10.2021
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom ~~06.05.2021~~ 11.10.2021
3. Schalltechnische Untersuchung vom ~~26.04.2021~~ 11.10.2021
4. Standortalternativenprüfung vom 06.05.2021

### **Fassungen im Verfahren:**

~~Fassung vom 06.05.21 für die Sitzung am 18.05.21~~

Geänderte Fassung vom 11.10.21 für die Sitzung am 26.10.21

### **Bearbeiter:**

Jana Walter



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den .....

.....

Ferdinand Truffner (Bürgermeister)