

ZEICHENERKLÄRUNG:

- SO**: Sonstiges Sondergebiet "Pflegeheim / betreutes Wohnen"
- WH_{max.}**: Höhe baulicher Anlagen / Bezugshöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
WH = Wandhöhe als Höchstmaß
BZH = Bezugshöhe 155,8 ü NN
- Baugrenze**: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- St**: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
Zweckbestimmung: St = Stellplätze
- Straßenverkehrsfläche**: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Ein- und Ausfahrtsbereich**: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Private Grünfläche und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**: Zweckbestimmung: Eidechsenhabitat
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen**: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**: § 9 Abs. 7 BauGB

sonstige Planzeichen:

- Füllschema Nutzschablone**
- Baugebietsart**
- Grundflächen**
- Bau-zahl**
- Höhe baulicher Anlage**
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung**: § 16 Abs. 5 BauGB
- bestehende Geländehöhen in Meter über NN als Hinweis**: +165,80
- Abbruch von Gebäuden**

Bebauungsplan "Mühlstraße/ Kirchengrund"



Masstab: 1 : 500
Bearbeitet: KLAUS NACHTRIEB
Städtebau.Umweltplanung
Fassung vom: 11.06.2021

Stadt Wiesloch
FB5/FG 5.1
Stadtentwicklung





STADT WIESLOCH

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

,,MÜHLSTRASSE / KIRCHENGRUND“

„MÜHLSTRASSE / KIRCHENGRUND“

BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch

den Bebauungsplan „Mühlstraße / Kirchengrund“

und

die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlstraße / Kirchengrund“

jeweils als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich beider Sitzungen ergibt sich anhand des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Mühlstraße / Kirchengrund“.

Bestandteile der Sitzungen:

- Bebauungsplan:
 - zeichnerischer Teil (in der Fassung vom 11.06.2021),
 - schriftlicher Teil (in der Fassung vom 11.06.2021),
- örtliche Bauvorschriften (in der Fassung vom 11.06.2021).

Den Sitzungen ist die Begründung beigefügt.

Inkrafttreten:

Die Sitzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Einleitung der Satzungsverfahren (Aufstellungsbeschluss):	01.07.2020
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	14.07.2020 – 17.08.2020
Bekanntmachung hierzu am:	06.07.2020
frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	14.07.2020 – 17.08.2020
Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange (Auslegungsbeschluss):	24.02.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:	15.03.2021 – 23.04.2021
Bekanntmachung hierzu am:	06.03.2021
Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	15.03.2021 – 23.04.2021
Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB:	21.07.2021



Wiesloch, den 22. Juli 2021

Oberbürgermeister
Dirk Elkemann

Ausfertigung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:
Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren sowie die Übereinstimmung des zeichnerischen und des schriftlichen Teils des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften mit dem Gemeinderatsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom 21.07.2021 werden bestätigt.



Wiesloch, den 22. Juli 2021

Oberbürgermeister
Dirk Elkemann

Inkrafttreten:
Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 21.07.2021 als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am 26.07.2021 in Kraft getreten.



Wiesloch, den 27. Juli 2021

Oberbürgermeister
Dirk Elkemann

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Wiesloch Baiertal

"Mühlstraße / Kirchengrund"

Entwurf zum Satzungsbeschluss

In der Fassung vom 11.06.2021

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358 ber. S. 416), letzte Änderung durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S.581, ber. S. 698), letzte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S.1095,1098)

festgesetzt:

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(vgl. Planzeichnung in der Fassung vom 11.06.2021)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

II.a Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO),
Zweckbestimmung: "Pflegeheim / betreutes Wohnen"

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim / betreutes Wohnen“ dient der Unterbringung von Einrichtungen/ Gebäuden und Anlagen eines Pflegeheims bzw. von betreutem Wohnen.

Zulässig sind:

- Pflegeheime, Pflege- und Betreuungseinrichtungen (z. B. Tages- und Kurzzeitpflege, Demenz-WG, etc.)
- Wohnnutzung jeweils nur in Verbindung mit vertraglich vereinbarten Service- und/ oder Betreuungsangeboten, ausschließlich für Senioren und betreuungs-/ pflegebedürftige Menschen
- Wohnen ohne Nutzung des Service- und/ oder Betreuungsangebotes ist unzulässig

Zusätzlich sind in Verbindung mit der Haupteinrichtung zulässig:

- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit der Einrichtung (z. B. Pflegebad, Sauna, Schwimmbad, Gymnastik/ Fitness, etc.)
- Räume für kirchliche und kulturelle Zwecke (z. B. Kapelle, Meditationsraum, etc.)
- Räume für Veranstaltungen im Zusammenhang mit der Haupteinrichtung (z. B. Gemeinschaftsräume, Aufenthaltsräume, Seminarräume, etc.)
- Räume für freie Berufe des Gesundheits- und Heilwesens
- Untergeordnete und „dienende“ Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden, sofern sie in Grundfläche und Baumasse untergeordnet zur Haupteinrichtung sind und einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Haupteinrichtung bilden:

- Wohnungen für Mitarbeiter der Haupteinrichtung sowie insg. max. 2 Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Größe von insgesamt max. 250 m² Grundfläche
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke bis zu einer Größe von insgesamt max. 350 m² Grundfläche

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur

- Höhe der baulichen Anlagen
- Grundflächenzahl (GRZ)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag der Wandhöhe (WH) festgesetzt.

Festgelegt werden folgende maximal zulässige Wandhöhen:

- | | |
|---------------------|--------------|
| ▪ Wandhöhe 1 (WH 1) | max. 5,50 m |
| ▪ Wandhöhe 2 (WH 2) | max. 11,00 m |
| ▪ Wandhöhe 3 (WH 3) | max. 14,00 m |

Die Wandhöhe wird ab der Bezugshöhe (BZH) bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika) gemessen.

Die Bezugshöhe (BZH) ist gemäß Planeintrag mit 155,80 m ü.NN festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Dachaufbauten für Dachaustritte, Aufzugsüberfahrten und technische Anlagen sowie Anlagen für die solare Strom- oder Wärmeerzeugung ist bis zu 1,50 m zulässig, wenn die entsprechenden Anlagen einen Abstand von mind. 1,50 m zur Außenwand einhalten.

Eine Überschreitung der Wandhöhe WH 2 ist für max. 6 Gebäudeteile mit einer Breite von jeweils max. 5 m zulässig. Die zulässige Wandhöhe für diese Gebäudeteile entspricht der Wandhöhe WH3. Der an die Mühlstraße angrenzende Bereich WH2 ist davon ausgenommen.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt max. 0,5.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch den Planeintrag und Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

5. Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (z. B. Drainagepflaster, Fugenpflaster) herzustellen. Der zulässige Abflussbeiwert beträgt max. 0,4.
- Dacheindeckungen sowie Regenrinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, 1.800 bis max. 3.000 Kelvin) zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig.
- Für Höhlenbrüter (z. B. Kohlmeise) sind mind. 2 Nistkästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Für Halbhöhlenbrüter (z. B. Hausrotschwanz) sind mind. 2 Nistkästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Für Fledermäuse sind mind. 5 Fledermausquartiere in die Gebäudefassade zu integrieren oder alternativ 5 Fledermausflachkästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Zum Schutz von Eidechsen, brütenden Vögeln und Fledermäusen sind Abbrucharbeiten auf den Zeitraum 1. November bis 28. Februar zu beschränken.
- Erdarbeiten dürfen ausschließlich während der Aktivitätsphase der Mauereidechsen, aber außerhalb der Fortpflanzungszeit (1. März bis 30. April und 1. August bis 10. Oktober) begonnen werden. Vor Beginn der Aktivitätszeit bis zum Ende der Bauarbeiten sind die Grundstücksflächen regelmäßig sehr kurz zu mähen. Eine ökologische Baubegleitung der Erdarbeiten ist erforderlich.
- Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche "Eidechsenhabitat" sind insgesamt mind. 8 Eidechsenvolorefugien mit einer Größe von jeweils mind. 2 m x 2 m und umgeben von bzw. miteinander verbunden durch Sträucher unter ökologischer Baubegleitung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche sind Trockenmauern oder Gabionen („Steinkörbe“) in einer Gesamtlänge von mind. 25 m und einer Höhe von mind. 80 cm anzulegen. Trockenmauern/Gabionen sind mindestens 70 cm tief ins Erdreich einzugraben und von der Nordseite her mit lockerem Boden anzuböschen.
- Die erforderliche Pflege des Habitats beinhaltet die regelmäßige Mahd der Fläche (zwei-mal jährlich) und den Rückschnitt der Sträucher, sodass die Refugien und Trockenmauern bzw. Gabionen ausreichend sonnen können. Eine dauerhafte Beschattung durch Pflanzen etc. ist zu vermeiden.
- Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind – außer im Traubereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

- Vermeidung von Vogelschlag: Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m² ohne Leistenunterteilungen sowie in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind geeignete Maßnahmen, wie
 - mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien (ggf. in Kombination mit geeigneter UV-beschichteter Folie),
 - geeignete dichte Vorpflanzung (die dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zuersetzen ist),
 - Vergitterungen oder andere geeignete Maßnahmen, sodass diese für die Avifauna als Barriere erkennbar sind und sich keine entfernten Bäume oder Sträucher für die Vögel erkennbar spiegeln,

vorzusehen.

Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.

7. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)

Im Plangebiet sind auf oder an den Gebäuden Anlagen zur Solarenergie Nutzung mit einer Gesamtfläche von mindestens 50 % der tatsächlich mit baulichen Anlagen bebauten Fläche des Baugrundstücks, ohne bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, zu installieren.

Zu Anlagen zur Solarenergie Nutzung zählen

- Solarthermische Anlagen (ST-Anlagen) zur Wärmeerzeugung,
- Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Stromerzeugung,
- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen (PVT-Anlagen), die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

Bei solarthermischen Anlagen ist der Nachweis der Fläche mit der Brutto-Kollektorfläche, bei Photovoltaik - und kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen mit der Modulfläche zu erbringen. Bei Photovoltaik - und kombinierten solarthermisch-photovoltaischen Anlagen muss die über alle Anlagen gemittelte spezifische Peak-Leistung mehr als 150 W/m² betragen.

Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass -bezogen auf ein Jahr- durch andere Maßnahmen ein Deckungsanteil der im Quartier genutzten Energien (am Gesamtenergieeinsatz) für

- Raumheizung, Gebäudekühlung und -klimatisierung,
- Trinkwarmwasser-Bereitung,
- Strom für die gesamte Gebäudetechnik und die Beleuchtung,
- Prozesswärme und Prozesskälte
- Strom für alle nutzungsbedingten Anwendungen

aus lokalen (erneuerbaren) Quellen von mindestens 50 % (Autarkiegrad) erreicht wird.

Als lokale (erneuerbare) Energien können dabei angerechnet werden:

- im Gebiet nutzbar gemachte Solarenergie (Wärme oder Strom);
- im Gebiet oder in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang erschlossene und nutzbar gemachte Umweltwärme (Außenluft, Grund- oder Oberflächenwasser, oberflächennahe Geothermie, Agrothermie etc.);
- Abwärme aus Prozessen, die im Gebiet oder in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang entsteht, dazu zählt auch Abwasserwärme;
- feste Biomasse (Holz, Stroh etc.) bis zu einem jährlichen Gesamtenergieinhalt von 10 kWh/(m²BGF a) pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) der Gebäude im Baugebiet, falls die Biomasse aus der Region (Umkreis 50 km) stammt;
- Biogas zu einem Anteil von 50 %, falls es im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erzeugt wird;
- Fernwärme aus dem Netz der Fernwärme Wiesloch sowie Brennstoffe für eine im Gebiet betriebenen KWK-Anlage werden zu 50 % angerechnet.
- Windenergie, Wasserkraft oder Tiefengeothermie, die im Gebiet nutzbar gemacht werden.

Überschüsse von lokal nutzbar gemachten erneuerbaren Energien, die exportiert werden, sind nicht zu berücksichtigen.

8. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

8.1 Dachbegrünung

Dachflächen sind zu mindestens 80 % der Fläche extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmen von diesen 80 % Mindestfläche sind zulässig für Anlagen zur solaren Energieerzeugung, Technikaufbauten, Oberlichter, Flächen von notwendigen Rettungswegen und Dachüberständen.

8.2 Baumpflanzungen

Im Bereich der Stellplatzflächen sind mind. 5 gebietsheimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammmfang, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust unverzüglich (in der nächsten Pflanzperiode) zu ersetzen. Die durch Planeintrag festgesetzten Baumstandorte können unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume variiert werden.

Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt mind. 10 Laub- oder Obstbäume der oben genannten Qualität zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust unverzüglich (in der nächsten Pflanzperiode) zu ersetzen.

Baumstämme sind vor dem Anfahren, Baumscheiben vor dem Überfahren durch entsprechende Maßnahmen/ Vorrichtungen zu schützen.

8.3 Fassadenbegrünung

Die Außenwände bzw. -gerüste der Fluchttreppen sind entsprechend Ziff. 8.4 mit bienenfreundlichen Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.

8.4 Pflanzenauswahl

Bei Pflanzmaßnahmen sind vorrangig bienenfreundliche Pflanzen gemäß der als Anlage beigefügten Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft (Stand: April 2020) zu verwenden.

II. b Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform: Es sind nur flache und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung zulässig.
Gestaltung Staffelgeschoss: Das oberste Geschoss ist gestalterisch durch Material oder Farbe der Oberfläche von den darunter liegenden Geschossen deutlich abzuheben und an die Farbtöne der umliegenden Dächer anzupassen. Reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder hell gefärbte Oberflächen sind zur Gestaltung der Gebäudefassaden unzulässig. Die Gestaltung der Fassaden ist im Baugenehmigungsverfahren in einem Farbkonzept darzustellen.

2. **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbelogos / Werbetafeln / Werbeschriftzüge aus Einzelbuchstaben an den Gebäuden sind mit einer Höhe von max. 70 cm und einer Länge von max. 2,50 m bis in Brüstungshöhe des 1.OG zulässig.
- Außerhalb der Baugrenzen ist im Geltungsbereich nur eine Werbeanlage (z. B. als Stele) zulässig. Sie darf eine Höhe von 2,50 m und eine Größe von 2,00 m² nicht überschreiten.
- Eine Hinterleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig.

- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer, Displays oder Ähnliches. Akustische Werbung ist unzulässig.
- Beleuchtung und Leuchtmittel müssen die Anforderungen zum Insektenschutz entsprechend planungsrechtlicher Festsetzung Ziff. 6 erfüllen.

3. **Standorte für Müllbehälter** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Standorte für Müllbehälter sind in den Gebäuden zu integrieren oder baulich einzufassen, zu überdachen und (entsprechend planungsrechtlicher Festsetzung Ziff. 8.4) zu begrünen.

4. **Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Fläche. Zulässig sind Hecken und offene Einfriedungen (z. B. Metallgitterzaun) mit Strauch- oder Heckeninterpflanzung. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Die Unterkante von Zäunen ist mind. 10 cm über Geländeniveau („kleintierpassierbar“) zu errichten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern – ausgeschlossen.

5. **Zahl der Stellplätze** (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 und 6 i.V.m. § 37 LBO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder:

Stellplätze sind gemäß § 37 LBO entsprechend der Nutzung(seinheiten) des Gebäudes nachzuweisen und herzustellen.

Für Wohnungen für Senioren mit Service- und/oder Betreuungsangeboten sind abweichend hier von

- 0,5 Kfz-Stellplätze pro Wohnung herzustellen und
- 0,5 Fahrradstellplätze pro Wohnung herzustellen.
Von diesen Fahrradstellplätzen ist mindestens die Hälfte in Sondergrößen (z. B. für Lastenfahrräder, Dreiräder und Elektromobile einschließlich Lademöglichkeit) herzustellen.

III. HINWEISE

1. **Artenschutz**

Die Standorte der CEF-Maßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Der Erfolg der CEF-Maßnahmen für Brutvögel (Nistkästen) und Eidechsen sind durch ein dreijähriges Monitoring sicherzustellen. Die Monitoringberichte sind einmal jährlich unaufgefordert an die Untere Naturschutzbehörde zu übersenden. Der dauerhafte Erhalt der Nistkästen beinhaltet neben der Instandhaltung auch eine alljährige Reinigung außerhalb der Brutzeit.

2. **Grundwasserschutz/Wasserversorgung**

1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt anzulegen.

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

3. Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.
4. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
5. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.
6. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
7. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.
8. Zum Schutz vor Bohr- oder Georisiken besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.

3. Abwasser

1. Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Stadt Wiesloch ist hierbei zu beachten.
2. Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf enthalten. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.
3. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.
4. Für die Umsetzung des Trennsystems ist ggf. die Abwassersatzung anzupassen.
5. Es wird gebeten, die Bauherren über die Besonderheiten des Trennsystems in geeigneter Form zu unterrichten (Merkblatt).
6. Zur Vermeidung von Fehlanschlüssen müssen im Baugebiet Farben bzw. Materialien der Rohre so gewählt werden, dass der Regenwasserkanal vom Schmutzwasserkanal leicht zu unterscheiden ist.

4. Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:

1. Aufgrund der geogenen Hintergrundbelastung u.a. mit dem Parameter Arsen ist bei einer geplanten Versickerung das Entwässerungskonzept mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

2. Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

3. Flächen, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser abfließt, sollen schadlos in ordnungsgemäß gestalteten Versickerungsanlagen entwässert werden. Auf den Leitfaden des Umweltministeriums "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" und den Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz B-W "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" werden verwiesen.

Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen sowie die Nutzung des Vorfluters Gauangelbach zu überprüfen. Weiterhin sind die entsprechenden Varianten gegenüberzustellen und als Entwässerungskonzept mit dem Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen.

4. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten ist nach dem Hochwasserschutzgesetz II (vom 30. Juni 2017) ab dem 5. Januar 2018 verboten. Detaillierte Informationen zu dem Verbot, zu Ausnahmen von dem Verbot und zu Nachrüstungsfristen sind § 78c Hochwasserschutzgesetz II zu entnehmen.

5. Soll das Bebauungsplangebiet eine eigene Regenrückhaltung (im Mischsystem) erhalten, ist ein entsprechender Entwurf für dieses Gebiet rechtzeitig vor Beginn der Erschließung dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zur Stellungnahme vorzulegen. Der Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz B-W "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung" ist zu beachten.

6. Niederschlagswasser sollte möglichst zentral oder semizentral gesammelt und versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen genutzt werden. Bei zentralen Versickerungsanlagen sind die erforderlichen Flächen im Bebauungsplan auszuweisen.

7. Niederschlagswasser darf nach §2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebräuch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

a) Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,

b) befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,

c) öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen,

d) beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

8. Es wird empfohlen, die Dachflächen zumindest bis 15 Grad Dachneigung als begrünte Flächen auszubilden und die mindestens 12 cm oder 10 cm mächtige Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und / oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten. Ab einer Dachneigung von ca. 20 Grad ist für die Begrünung eine Schubsicherung erforderlich. Unter 5 Grad muss auf eine ausreichende Dränschicht geachtet werden.

9. Die erlaubnisfreie Entwässerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen über 1.200 m² ist dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vorher anzugeben.

10. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum

höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden. Niederschlagswasser kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden.

11. Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

12. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser wird empfohlen, als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

13. Bei vorgesehener Versickerung sind die für die Versickerungsanlagen erforderlichen Flächen im Bebauungsplan auszuweisen.

14. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben. Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

5. Hochwasserschutz

Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet werden kann, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

6. Denkmalpflege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die durch die archäologische Denkmalpflege gekennzeichnete Fläche „MA1“ (ADAB Id.:103465185) – Etter des mittelalterlichen Dorfes an. Da diese Kennzeichnung nicht parzellenscharf ist könnten bei Baumaßnahmen archäologische Funde / Befunde entdeckt werden.

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Baurechtsamt der Stadt Wiesloch zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktagen nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, 1. DSchG).

7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss, Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Das Vorkommen lokaler Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist möglich.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene

organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8. Bodenschutz / Bodenverunreinigungen

Bei der Aufbringung des Oberbodens soll vorsorglich auf die Einhaltung der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzung Wohngebiete, nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung geachtet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu informieren.

3. Bebauungsplan – Begründung

**BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
„Mühlstraße / Kirchengrund“ (Wiesloch-Baiertal)**

Satzung



- BEGRÜNDUNG -

Entwurf zum Satzungsbeschluss
in der Fassung vom 11.06.2021

I. BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB (Baugesetzbuch)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines und Ziel der Planung	4
1.1	Erfordernis der Planaufstellung.....	4
1.2	Zielsetzung des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahren	4
2	Beschreibung des Plangebietes.....	5
2.1	Lage, Abgrenzung und Größe des Gebietes	5
2.2	Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes	6
2.3	Altlasten und Baugrundverhältnisse.....	6
3	Andere Planungen, bestehende Rechtsverhältnisse.....	7
3.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan.....	7
3.3	Bestehende Bebauungspläne.....	8
3.4	Sonstige bestehende Planungen	9
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	9
3.6	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	9
3.6.1	Hochwassergefährdung	9
3.6.2	Wasserschutzgebiete	9
3.6.3	Kampfmittel	9
3.6.4	Störfalibetriebe	10
3.6.5	Archäologische Denkmalpflege	10
4	Planerische Konzeption und Erschließung	10
4.1	Prüfung alternativer Lösungen.....	10
4.2	Städtebauliches Konzept, Grün- und Freiflächenkonzeption	11
4.3	Anbindung und Erschließung	16
4.4	Ver- und Entsorgung	17
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze	19
5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ...	20
5.5	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung	21
5.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	22
6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	22
6.2	Werbeanlagen	22

6.3	Müllbehälter und Einfriedungen	23
6.4	Zahl der Stellplätze	23
7	Umweltbelange	23
7.1	Erforderlichkeit einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts.....	23
7.2	Vegetation.....	24
7.3	Verkehr / Geräuschesituation	24
7.4	Boden, Wasser, Grundwasser.....	24
7.5	Artenschutz.....	25
8	Durchführung und Kosten	26
8.1	Bodenordnung	26
8.2	Vertragliche Regelungen	26
	Verzeichnis der Gutachten und weiteren Unterlagen	27

1 Allgemeines und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gebäude der Mühlstraße Nr. 21-25 im Ortskern Baiertal stehen zum Teil seit vielen Jahren leer. Eine Sanierung oder Modernisierung der baulichen Anlagen ist angesichts des desolaten Zustandes nicht möglich. Der Bereich südlich des Gauangelbachs zwischen Mühlstraße, Kirchengrundstraße und der Straße Zum Wilhelmsblick mit einer Fläche von ca. 4.280 m² soll daher im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens neu geordnet werden.



Luftbild / Lage des Plangebietes mit der Mühlstraße/Gauangelbach im Norden, der Kirchengrundstraße im Westen und der Straße Zum Wilhelmsblick im Süden

1.2 Zielsetzung des Bebauungsplans

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans "Mühlstraße / Kirchengrund" ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Realisierung eines Pflegeheims für Senioren und betreuungs-/ pflegebedürftige Menschen und/oder einer Einrichtung für betreutes Wohnen sowie weitere ergänzende Nutzungen, wie Tagespflege, Kurzzeitpflege, eine Demenzwohngruppe sowie die erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze und Freiflächen.

1.3 Verfahren

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und als planungsrechtliche Voraussetzung des oben genannten Vorhabens wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die gesetzlichen Voraussetzungen entsprechend § 13a Abs. 1 und 2 BauGB erfüllt sind. Die Möglichkeit einer Verfahrensbeschleunigung, insbesondere der Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wird nicht in Anspruch genommen. Ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Änderung der bisherigen gemischten Baufläche zu einer Sonderbaufläche wird im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

durchgeführt. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig waren. Die Umweltbelange werden im Rahmen des weiteren Verfahrens ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 BauGB ist nicht erforderlich. Zur Berücksichtigung der Artenschutzbefürchtungen wurden eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung¹, eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung² sowie ein artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept³ erstellt und die Ergebnisse und Empfehlungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Übersicht Chronologie:

Information	Ortschaftsrat Baiertal 12.05.2020	GR 27.05.2020
Aufstellungsbeschluss	Ortschaftsrat Baiertal 16.06.2020 TU 17.06.2020	GR 01.07.2020
Bekanntmachung	06.07.2020	
Frühzeitige Beteiligung	14.07.2020 bis einschließlich 17.08.2020	
Auslegungsbeschluss	Ortschaftsrat Baiertal 02.02.2021 TU 03.02.2021	GR 24.02.2021
Bekanntmachung	04.03.2021	
Öffentliche Auslegung	15.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021	
Satzungsbeschluss	voraussichtlich 21.07.2021	
Bekanntmachung		

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Baiertal zwischen Mühlstraße, Kirchengrundstraße und der Straße Zum Wilhelmsblick und hat eine Gesamtgröße von ca. 4.280 m².

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt in der Talaue des Gauangelbachs und grenzt im Norden an die Mühlstraße an. Dieser Bereich ist weitgehend bebaut und steigt zunächst nur leicht nach Süden an. Im rückwärtigen Teil des Geltungsbereichs nach Süden und Südwesten gehen die Grundstücke in einen steil ansteigenden Hang über. Hier schneiden die Bestandsgebäude auf Ihrer Südseite zum Teil mehrere Meter in das Gelände ein. Der Höhenunterschied zwischen der Mühlstraße im Norden und der Straße Im Wilhelmsblick im Süden beträgt ca. 11 m.

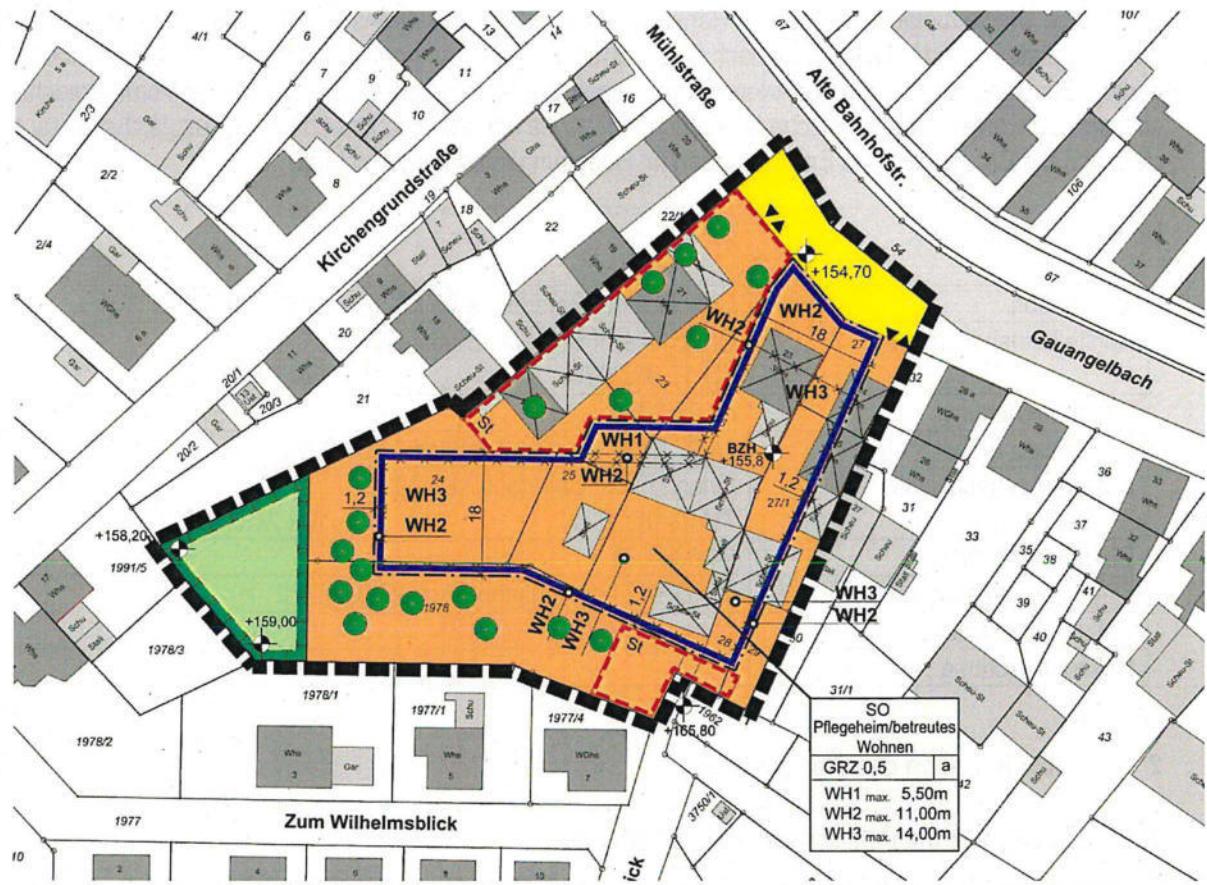
Neben den privaten Grundstücksflächen der Mühlstraße Nr. 21-23 ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Mühlstraße Teil des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 23, 24, 25, 26, 27, 27/1, 28, 29, und 1978, sowie eine Teilfläche des öffentlichen Flurstücks Nr. 53 (Mühlstraße).

¹ Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Büro bioplan, Heidelberg, 22.04.2020

² Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro bioplan, Heidelberg, 31.08.2020

³ Artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept, Büro bioplan, Heidelberg, 03.11.2020

Der Geltungsbereich ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.



Bebauungsplanentwurf „Mühlstraße/Kirchengrund“ – Ausschnitt Zeichnerischer Teil (ohne Maßstab)

2.2 Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Die ehemaligen Wohngebäude mit Scheunen innerhalb des Plangebietes stehen leer und sollen abgebrochen werden. Die Nutzung der Umgebung besteht überwiegend aus Wohngebäuden, zum Teil aus ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden und Scheunen.

2.3 Altlasten und Baugrundverhältnisse

Für die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein ingenieurgeologisches Gutachten vor.⁴ Als Ergebnis des Gutachtens sind die festgestellten Auffüllungen/Verunreinigungen gemäß Verwaltungsvorschrift Boden als Z2 und größer Z2 einzustufen. Ursache ist die Überschreitung der Grenzwerte für einige Schwermetalle, die vermutlich vom historischen Bergbau im Raum Wiesloch stammen. Regelungen im Bebauungsplan sind danach nicht erforderlich.

Die Bodenverhältnisse lassen sich in den nördlichen, bisher bereits bebauten Talauenbereich und den südlichen, stark ansteigenden Hangbereich unterteilen. Insgesamt stehen im Bereich der geplanten Bebauung unterschiedlich mächtige und inhomogene Auffüllungen an, die nachbearbeitet oder ausgetauscht werden müssen. Das genannte Gutachten gibt u.a. Empfehlungen zur Gebäudegrundierung, zur Hangsicherung, zu Aushubmaßnahmen sowie zur Aufbereitung bzw. Entsorgung von Böden. Die Empfehlungen betreffen die

⁴ Ingenieurgeologisches Gutachten, Dr. Behnisch, Spechbach, 24.07.2020

weitere Hochbauplanung und Bauausführung. Entsprechende Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung des oben genannten ingenieurgeologischen Gutachtens wurden aus den Bohrproben Mischproben gebildet und gemäß der Verwaltungsvorschrift Boden und der Deponieverordnung analysiert und bewertet. Bei den Bodenanalysen (MP1-MP4) werden die Prüfwerte für Kinderspielplätze bei dem Parameter Arsen überschritten. Die teilweise Überschreitung von Prüfwerten für Kinderspielplätze ist im vorliegenden Verfahren unkritisch, da durch die festgesetzten Nutzungen keine Kinderspielplätze erforderlich oder geplant sind. Die Prüfwerte für Wohngebiete werden nicht überschritten.

Entsprechend der Anregung der Bodenschutzbehörde wird in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass bei der Aufbringung des Oberbodens vorsorglich auf die Einhaltung der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzung Wohngebiete, nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu achten ist.

3 Andere Planungen, bestehende Rechtsverhältnisse

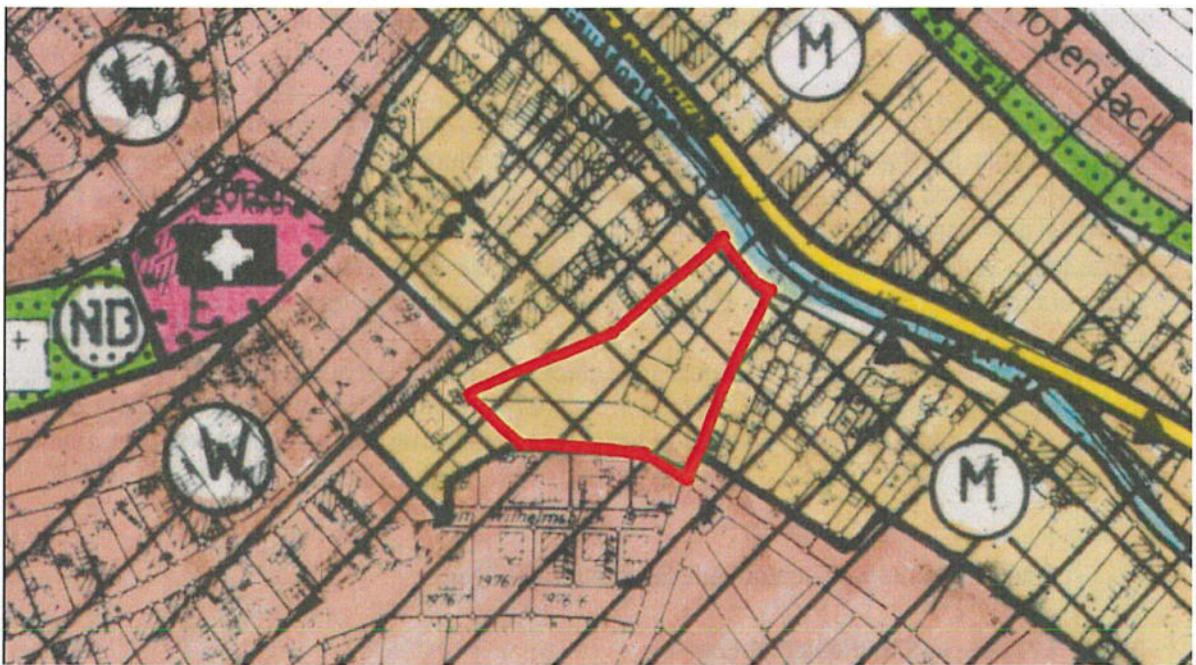
3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg stellt für künftige Entwicklungen den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Landes als Wirtschafts- und Wohnstandort, den Erhalt der Primärfunktionen von Land- und Forstwirtschaft sowie die Offenhaltung angemessener Gestaltungsmöglichkeiten für kommende Generationen in den Vordergrund. Als landesplanerisches Ziel ist die Stadt Wiesloch Teil des Verdichtungsraums Rhein-Neckar und zusammen mit der Stadt Walldorf als Mittelzentrum dargestellt. Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen den im LEP 2002 genannten Zielen und Grundsätzen zu den Verdichtungsräumen und zentralen Orten.

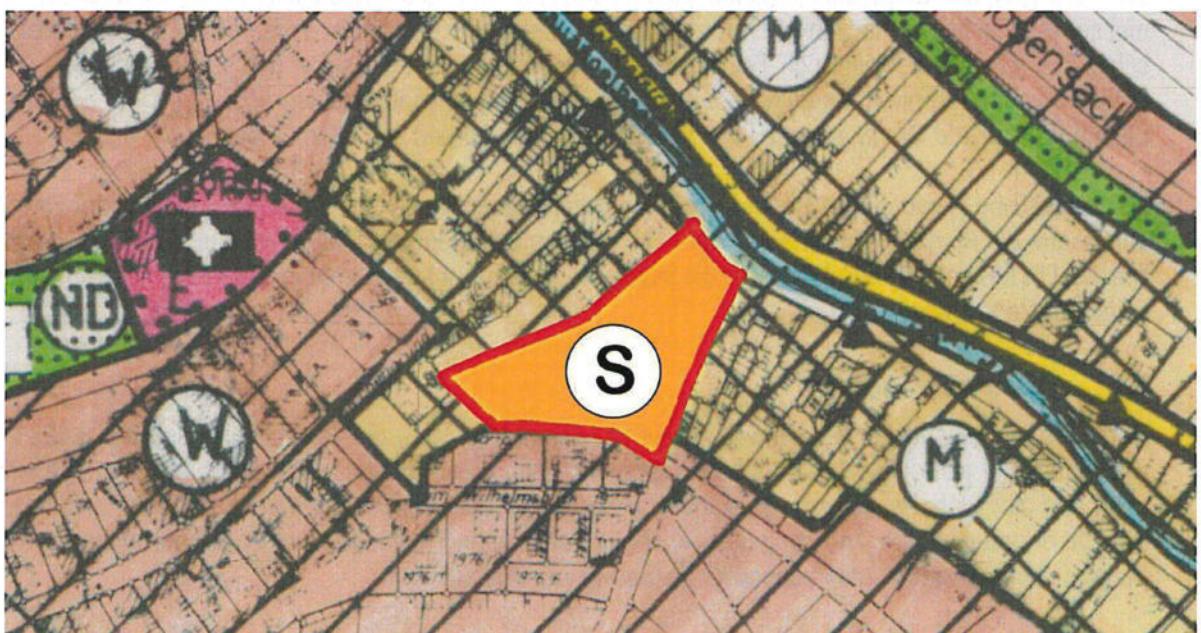
Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar mit Satzungsbeschluss vom 27.09.2013 stellt in der Raumnutzungskarte die Plangebietsfläche und deren Umgebung als "Siedlungsfläche Wohnen - Bestand" nachrichtlich dar. Die beabsichtigte Nutzung und die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch, rechtsverbindlich seit 01.05.1981 stellt das Plangebiet als "gemischte Baufläche - Bestand" dar. Die südlich des Geltungsbereichs gelegenen Flächen sind als "Wohnbauflächen - Bestand" dargestellt. Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die Änderung der bisherigen gemischten Baufläche zu einer Sonderbaufläche wird im Wege der Berichtigung entsprechend § 13a BauGB durchgeführt.



Flächennutzungsplan - Ausschnitt Bestand – Gemischte Baufläche (ohne Maßstab)



Flächennutzungsplan - Ausschnitt nach Berichtigung - Sonderbaufläche (ohne Maßstab)

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für die Flächen des Bebauungsplanes gibt es keine bestehenden Bebauungspläne. Die betreffende Fläche ist bisher dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die nähere Umgebung des Vorhabens ist durch Wohngebäude sowie zum Teil ehemals landwirtschaftlich genutzte Schuppen und Nebengebäude geprägt. Aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung, nämlich ein Pflegeheim für Senioren und betreuungs-/ pflegebedürftige Menschen und/oder eine Einrichtung für betreutes Wohnen, fügt sich das geplante Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zur planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3.4 Sonstige bestehende Planungen

Der Bebauungsplan entspricht den Grundlagen und Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (IN-SEK 2030 plus) vom Mai 2019, insbesondere hinsichtlich

- der Renaturierung des Gauangelbachs,
- des prognostizierten deutlichen Anstiegs von hochaltrigen Personen in Baiertal,
- des Sanierungs- bzw. Gestaltungsbedarfs sowie
- dem ausdrücklichen Wunsch nach einem innerörtlichen Angebot für Alterwohnen oder eines Pflegeheims zur Belebung des Ortskerns und betreutem Wohnen mit Tagespflege.

Im Kapitel 6.3 des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes werden für die Baiertaler Ortsmitte im „Zielfeld Wohnen, Wohnumfeld und Umwelt“ vielfältige Wohn- und Eigentumsformen für unterschiedliche Lebenslagen und Ressourcen genannt. Für den Bereich Bildung und Soziales sollen unter anderem Bedingungen für ein langes Leben im Quartier (Wohnen, Nahversorgung, Pflege) geschaffen werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt durch die Festsetzung der Gebietsart „Sonstiges Sondergebiet - Pflegeheim / betreutes Wohnen“ die Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzepts in besonderer Weise.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Mühlstraße sind alle Flächen innerhalb des Bebauungsplans im Besitz eines Eigentümers. Für das Grundstück 1978 wurde eine Flurstückszerlegung durchgeführt. Der Fortführungsachweis Nr.2019/8 vom 12.07.2020 liegt vor.

3.6 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

3.6.1 Hochwassergefährdung

Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe des Gauangelbachs. In den Hochwassergefahren- und Risikokarten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) ist der nördliche Teil der Plangebietsfläche entlang der Mühlstraße als Überflutungsfläche (HQ 50/HQ 100) gekennzeichnet.

Derzeit erfolgt der hochwassersichere Ausbau und die Renaturierung des Gauangelbachs in der Ortsmitte Baiertal auf einer Länge von ca. 500 m. Betroffen ist auch der Gewässerabschnitt nördlich des Bebauungsplans. Durch die Ausbaumaßnahme soll insbesondere der Abflussquerschnitt vergrößert, die vorhandenen Ufermauern stabilisiert und erhöht sowie das Bachbett in einem Teilbereich aufgeweitet und zugänglich gemacht werden.

Grundlage für den Gewässerausbau sind hydraulische Untersuchungen, die sowohl ein hundertjähriges Regenereignis (HQ 100) als auch den von der LUBW eingeführten „Klimaänderungsfaktor“ berücksichtigen.

Die in den Hochwassergefahren- und Risikokarten derzeit dargestellten Überschwemmungsflächen sind nach Abschluss der Ausbaumaßnahme daher obsolet. Festsetzungen oder Maßnahmen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

3.6.2 Wasserschutzgebiete

Im Bereich des Bebauungsplans oder dessen Umgebung sind keine festgesetzten, vorläufig angeordneten oder im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebiete vorhanden.

3.6.3 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart eine Luftbildauswertung mit Stand vom 10.06.2020 durchgeführt. Die Luftbildauswer-

tung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach diesem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Auswertung nicht als Garantie für eine Kampfmittelfreiheit gewertet werden kann.

3.6.4 Störfallbetriebe

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen informierte mit Schreiben vom 24.11.2017 über die Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung und der baurechtlichen Verfahren im Umfeld von Betriebsbereichen nach Störfallverordnung.

Bereits im Rahmen der Bauleitplanung sollte durch angemessene Sicherheitsabstände eine räumliche Trennung von Störfallbetrieben und empfindlichen Nutzungen berücksichtigt werden. Dieser Ansatz wird - neben der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ („Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen“) - im Immissionsschutzrecht, hier insbesondere mit § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) verfolgt. Hiernach muss zwischen Störfallbetrieben und umgebenden empfindlichen Nutzungen (z.B. Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten, FFH-Gebieten) ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten werden, bzw. sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf o.g. Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

In der zugehörigen Auflistung der Störfallbetriebe im Regierungsbezirk Karlsruhe ist kein unter die Störfallverordnung fallender Betrieb gelistet, dessen Konsultationsabstand für die Stadt Wiesloch (und somit auch für das Plangebiet) zum Tragen kommt.

3.6.5 Archäologische Denkmalpflege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft keine denkmalschutzrechtlichen Belange, grenzt jedoch an die durch die archäologische Denkmalpflege gekennzeichnete Fläche des mittelalterlichen Dorfetters an. Da diese Flächenkennzeichnung nicht parzellenscharf ist, könnten bei Baumaßnahmen archäologische Funde / Befunde entdeckt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Planerische Konzeption und Erschließung

4.1 Prüfung alternativer Lösungen

Insbesondere das innerörtliche Pflege- und betreute Wohnungsangebot stellt bereits eine Planungsalternative zu der Inanspruchnahme von bisher ungenutzten Freiflächen, etwa am Ortsrand, dar und leistet einen Beitrag zum Schutz von Landschaft, Natur und Umwelt. Die Aufwertung, Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der bereits erschlossenen und bebauten Fläche leistet einen wichtigen Beitrag zum regionalplanerischen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und somit zu einer flächensparenden Baulandnutzung und zukunftsähnlichen Gestaltung der Ortsmittel Baiertals. Es werden zunächst die innerstädtischen Potenziale genutzt und dadurch unbelastete Flächen im Außenbereich geschont. Die Bereitstellung der Fläche für eine Nutzung durch ein Pflegeheim bzw. betreutes Wohnen ist auch aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle sinnvoll, da eine optimale Anbindung mit sehr kurzen Wegen in die Ortsmitte Baiertals und zur sozialen Infrastruktur (z.B. Apotheken) vorliegt. Die Nutzung der Innenentwicklungs potenziale trägt somit zu einer effizienten Auslastung der bestehenden Infrastrukturen bei und entspricht dem allgemeinen Leitbild der „kurzen Wege“. Alternative Flächen die für die geplante Nutzung geeignet sind, stehen in vergleichbarer Lage in Baiertal nicht zur Verfügung.

4.2 Städtebauliches Konzept, Grün- und Freiflächenkonzeption

Das städtebaulich-architektonische Konzept resultiert aus der Lage und Größe der zur Verfügung stehenden Grundstücke und aus den Anforderungen der konkret geplanten Nutzung. Geplant ist ein winkelförmiger Baukörper der sich mit einem Gebäudewinkel an der Grundstücksgrenze im Osten erstreckt und mit dem anderen Gebäudewinkel den vorhandenen Geländevergang im Süden aufnimmt. Der Gebäudewinkel öffnet sich mit einem verglasten Eingangsbereich zum Innenhof. Hier sind Stellplätze und Besucherstellplätze sowie Fahrradstellplätze mit Zufahrt von der Mühlstraße angeordnet und durch Baumpflanzungen und Pflanzebeete gegliedert und gestaltet. Eine zweite Zufahrt für Lieferfahrzeuge, z.B. für Küche und Bewirtschaftung der Einrichtung ist zwischen dem Baukörper und der östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.



BAUVORHABEN:	PLANVERFASSER:	Außenanlage	Blatt Nr.
Mühlstraße Baiertal Mühlstraße 21-25 69168 Wiesloch Flurstück: 23+24+25+26+27+27/1 +28+29	WHB-Wieslocher Handwerker Baugesellschaft mbH Lederstrasse 14 69168 Wiesloch Tel: 06222/76144 Fax: 06222/789832 e-Mail: info@whb-wiesloch.de Web: www.whb-wiesloch.de	Maßstab	Blattgröße
		1:333	420*297 A3
		Datums: 210122 Mühlstraße Siedlungswohnen EP5.pml	

Lageplan des geplanten Vorhabens (Entwurf, ohne Maßstab)



Erdgeschoß des geplanten Vorhabens (Entwurf, ohne Maßstab)



Obergeschoß des geplanten Vorhabens (Entwurf, ohne Maßstab)



Dachgeschoß des geplanten Vorhabens (Entwurf, ohne Maßstab)

Zu dem im Süden angrenzenden Straßengrundstück „Zum Wilhelmsblick“ ist aufgrund der enormen Höhenunterschiede und des geplanten Demenzgartens keine durchgängige Wegeverbindung möglich. Über die südliche Verlängerung des öffentlichen Wegegrundstücks im Bereich der Straße "Zum Wilhelmsblick" sind eine untergeordnete Zufahrt bzw. Zugang und die Erschließung von 6 Stellplätzen und ca. 3 Fahrradstellplätzen geplant. Die Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit über das städtische Grundstück soll hier über eine Baulast ermöglicht werden. Durch die Höhenlage besteht eine ebenerdige Anbindung an das oberste Geschoss des Gebäudes. In der aktuellen Hochbauplanung kann hier direkt an ein Treppenhaus mit Aufzug angeschlossen werden. Darüber hinaus ist diese Anbindung für einen Rettungsweg vorgesehen.

Im Bereich zwischen dem südlichen Gebäudeteil und den Grundstücken „Im Wilhelmsblick“ Nr. 3-7 sind im Wesentlichen die Aufenthalts-, Garten- und Freiflächen geplant. In der südwestlichen Grundstücksecke ist entsprechend den Maßnahmenvorschlägen des Artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzepts eine Ausgleichsfläche für Eidechsen vorgesehen.

Das Gebäude ist als 3-geschossiger Baukörper zuzüglich eines zurückspringenden Dachgeschosses mit Flachdach und Dachbegrünung geplant. Die Gebäudehöhe des 3-geschossigen Bauteils entspricht im Bereich der Mühlstraße etwa den Firsthöhen der umliegenden Bebauung. Im südlichen Grundstücksbereich liegen die Gebäudehöhen aufgrund des Geländeverlaufs z.T. deutlich unter der angrenzenden Bestandsbebauung an der Straße Zum Wilhelmsblick. Das Erdgeschoß und z.T. das erste Obergeschoß liegen hier unterhalb des Geländeniveaus, so dass nach Süden eine überwiegend 2-geschossige Bauweise in Erscheinung tritt. Die geplanten Höhen und die oberste Dachbegrenzung der geplanten Bebauung liegen damit z.T. deutlich unter den vorhandenen Trauf- und Firsthöhen der angrenzenden Wohnbebauung Zum Wilhelmsblick.

Die geplante Überbauung des Grundstücks liegt zum Teil deutlich unter dem Überbauungsgrad in der Nachbarschaft, besonders aber unterhalb der baulichen Dichte im Bereich der Ortsmitte. Unversiegelte Grün- und

Vegetationsflächen, Baum- und Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung und eine Fassadenbegrünung der Fluchttreppen dienen der ortsgerechten Gestaltung des Vorhabens in Anlehnung an die in der Nachbarschaft vorhandenen, rückwärtigen Garten- und Freibereiche.

Der im Vorgriff zum Vorhaben erstellte Qualifizierte Freiflächenplan berücksichtigt bereits die Maßnahmenvorschläge des Artenschutzgutachtens und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Dies sind insbesondere die

- Konkretisierung der Eidechsenhabitatsfläche einschließlich der Darstellung von Trockenmauern/Gabionen, der Eidechsenvollrefugien sowie der hier vorgesehenen Gehölze
- Gestaltung und Differenzierung der Außenbereiche einschließlich Wegeführung, Stützmauern, Aufenthaltsbereichen
- Baumpflanzungen mit der im Bebauungsplan festgesetzten Anzahl und Qualität, insbesondere Linden, Weißdorn und Obstbäume
- Themenbereiche wie eine Obstbaumterrasse mit überwiegend heimischen Sorten, ein Wildrosengarten, einen „Nasch“-garten mit Beerenobst und einen Kleingehölzgarten mit Blühsträuchern
- Staudenflächen als Bienenpflanzung mit Lavendel, Prachtkerzen, Katzenminze, Beifuß, Wiesenknopf und zahlreichen Kräutern
- Vorschläge zur festgesetzten Fluchttreppenbegrünung
- Flächen mit versickerungsfähigen Belägen sowie die Dachbegrünung



Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, Spang, Fischer, Natzschka, Stand 04.01.2021 (Entwurf, Ausschnitt ohne Maßstab)

4.3 Anbindung und Erschließung

Der Standort des Bebauungsplans ist verkehrsgünstig gelegen. Die Ortsmitte ist in einer Entfernung von ca. 250 m gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad, sicher und abseits von Hauptverkehrsstraßen, zu erreichen.

Die Fläche des Bebauungsplans ist über die angrenzende Mühlstraße erschlossen. Hier sind zwei Zufahrten vorgesehen. Eine weitere, untergeordnete Zufahrtmöglichkeit und ein (Mitarbeiter-) Zugang sind über eine Anbindung an das städtische Grundstück in Verlängerung des Straßen- und Wegegrundstücks "Zum Wilhelmsblick" geplant.

Über die Mühlstraße oder die Kirchengrundstraße sind die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen mit dem privaten Fahrzeug auf kurzem Weg zu erreichen. Der überwiegende Teil der Stellplätze und Fahrradstellplätze ist von Norden über die Mühlstraße erreichbar und unmittelbar zwischen der Zufahrt Mühlstraße und dem Eingangsbereich des Gebäudes angeordnet. Zusätzlich kann ein untergeordneter Teil der Stellplätze und Fahrradstellplätze von Süden, über die Straße "Zum Wilhelmsblick" erreicht werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle der Linie 707 Walldorf-Wiesloch-Schalthausen liegt in einer Entfernung von ca. 250 m.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke sind durch die vorhandene Infrastruktur einschließlich Strom- und Telekommunikationsleistungen in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Mühlstraße vollständig erschlossen.

Zur Entlastung des vorhandenen Mischwasserkanals ist für die Entwässerung ein Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird wie bisher in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird hingegen so weit wie möglich auf Vegetationsflächen, versickerungsfähigen Flächen und begrünten Dachflächen zurückgehalten, zur Versickerung oder Verdunstung gebracht bzw. verzögert in den Gauangelbach abgegeben. Für das geplante Vorhaben liegt eine mit dem Landratsamt abgestimmte Entwässerungsplanung mit Stand vom 07.12.2020 vor.

Für eine nachhaltige Wärme- und Energieversorgung des geplanten Gebäudes wurde ein detailliertes Energiekonzept mit Stand vom 14.01.2021 erstellt, das auch eine solare Energiegewinnung auf den Dachflächen mit einbezieht.

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit 3 bestehende Wohngebäude (Mühlstraße Nr. 21, 22 und 23) einschließlich Schuppen und Nebengebäuden vorhanden. Die Gebäude stehen seit geraumer Zeit leer, der bauliche Zustand ist desolat. Die Gebäude sollen daher im Winterhalbjahr 2020/2021 zugunsten einer Neubebauung abgebrochen werden. Die unmittelbare Umgebung ist ebenfalls durch Wohn- und Nebengebäude geprägt. Für den Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Um dem Bedarf an Pflege- und Betreuungseinrichtungen in Baiertal gerecht zu werden, wird ein entsprechendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim / betreutes Wohnen“ festgesetzt. Zulässig sind hier ausschließlich ein Pflegeheim, Pflege- und Betreuungseinrichtungen, eine Wohnnutzung nur in Verbindung mit vertraglich vereinbarten Service- und/oder Betreuungsangeboten für Senioren und betreuungs-/pflegebedürftige Menschen. Allgemeines Wohnen ist angesichts des Flächenbedarfs der genannten Einrichtung und der begrenzten Grundstücksfläche nicht zulässig.

Wohnungen für Mitarbeiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind ausnahmsweise und in begrenztem Umfang möglich. Hiermit sollen den erforderlichen Arbeits- und Betriebsabläufen Rechnung getragen und ggf. ein Anreiz für Pflege- und Betreuungspersonal geschaffen werden.

Zusätzlich sind in Verbindung mit der Haupteinrichtung Räume für gesundheitliche, sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke, Räume für Veranstaltungen und für freie Berufe des Gesundheits- und Heilwesens sowie untergeordnete und dienende Nebenanlagen zulässig. Mit der Zulässigkeit dieser ergänzenden und dienenden Nutzungen soll insgesamt die Funktionsfähigkeit der Hauptnutzung gewährleistet werden.

Ortsteil- und ortskerntypische Nutzungen wie z.B. ein Café, ein Laden, ein sozialer, kultureller oder kirchlicher

Treffpunkt, Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke und ähnliches sind als ausnahmsweise zulässige Nutzung mit begrenzter Fläche zulässig. Ebenso als Ausnahme sind Wohnungen für Mitarbeiter der Haupteinrichtung sowie insg. max. 2 Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Voraussetzung ist, dass sich diese Nutzungen in Grundfläche und Baumasse der Haupteinrichtung unterordnen und einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Haupteinrichtung bilden. Damit sollen der eigentlichen Zweckbestimmung der Gebietsart Rechnung getragen und Fehlentwicklungen vermieden werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen und der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Städtebauliches Ziel ist es, dass durch das festgesetzte Nutzungsmaß die erforderlichen Pflege- und Betreuungseinrichtungen im Ort ermöglicht werden können und das bereits vorhandene Nutzungsmaß der Umgebung soweit wie möglich berücksichtigt wird. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Wandhöhe differenziert festgesetzt. Ein Gebäudeteil im Bereich des geplanten Eingangs und des Empfangs ist angesichts der geplanten Eingeschossigkeit mit max. 5,50 festgesetzt. Für den überwiegenden Teil des Gebäudes soll ein dreigeschossiger Baukörper mit einem zusätzlichen, zurückspringenden Dachgeschoss ermöglicht werden. Für den dreigeschossigen Teil des Gebäudes wird die Wandhöhe mit max. 11,00 m festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass die zur Mühlstraße städtebaulich wirksame Höhe des dreigeschossigen Baukörpers im Bereich der vorhandenen Firsthöhen liegt.



Höhenentwicklung zur Mühlstraße (Entwurf, ohne Maßstab)

Mit einem deutlichen Rücksprung zur der Mühlstraße (ca. 10m) ist zusätzlich ein oberstes Geschoss als zurückpringendes Staffelgeschoss zulässig. Hier beträgt die maximale Wandhöhe 14,00 m. Diese Höhe liegt etwa ein Geschoss oberhalb der bestehenden Bebauung an der Mühlstraße.

Bezogen auf die Wohngebäude an der Straße Zum Wilhelmsblick liegt die Höhe des dreigeschossigen Baukörpers etwa im Bereich der Höhe des Erdgeschosses der Bestandsgebäude. Hier werden auch unter Berücksichtigung des zulässigen Staffelgeschosses die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen der Bestandsbebauung im Wilhelmsblick z.T. deutlich unterschritten.



Höhenentwicklung zur Straße Zum Wilhelmsblick (Entwurf, ohne Maßstab)

Als Höhenbezug für die Festsetzungen ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe der aktuellen Planung gewählt. Diese liegt etwa 1 m über der Höhe der angrenzenden Mühlstraße bei 155,8 m ü.NN.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 festgesetzt und liegt damit geringfügig über der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete. Gleichzeitig werden die in der BauNVO genannten Obergrenzen für Dorfgebiete, Mischgebiete oder für urbane Gebiete deutlich unterschritten.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um max. 50%, insbesondere für Stellplätze und deren Zufahrten sowie für Wege und Nebenanlagen ist entsprechend der Regelungen der BauNVO zulässig. Mögliche negative Auswirkungen der Versiegelung sollen durch Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit von Stellplatz-, Zufahrts- und Wegeflächen, zur Dachbegrünung und zur Gestaltung unbebauter Flächen minimiert werden.

Insgesamt entspricht die geplante Überbaubarkeit dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung und einer gewünschten urbanen Dichte im Bereich der Ortsmitte. Darüber hinaus sind die Festsetzungen ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleisten eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung der bisher bereits erschlossenen und bebauten Grundstücke.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da die gesamte Gebäudelänge etwas mehr als 50 m beträgt. Die erforderlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass das geplante Gebäude überwiegend auf dem bisher bereits bebauten Bereich zu liegen kommt und der südliche und südwestliche Grundstücksbereich jenseits der vorhandenen Hangkante weitgehend freigehalten wird.

Die überbaubaren Flächen ermöglichen einen winkelförmigen Baukörper mit Zufahrt von der Mühlstraße. Der westliche Grundstücksbereich, angrenzend zur Nachbarbebauung Mühlstraße Nr. 18-20 bleibt den Stellplätzen, den Fahrradstellplätzen und der Vorzone des Eingangsbereichs sowie einer Feuerwehrzufahrt vorbehalten. Des Weiteren ist ein untergeordneter Stellplatzbereich im Süden als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz der genannten Freiflächen sind Stellplätze nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit soll eine weitere Versiegelung und Befestigung vermieden und Fahrbewegungen auf den Grundstücksbereich an der Mühlstraße begrenzt werden.

Insgesamt sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen, um die negativen Folgen einer Befestigung und Versiegelung zu minimieren. Entsprechend den genannten Zielen sind die Zufahrtsbereiche an der Mühlstraße in der Planzeichnung festgesetzt.

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

- **Versickerungsfähige Oberflächen**

Durch die Festsetzung zu Herstellung versickerungsfähiger Oberflächen der Stellplätze, Zufahrten und Wege soll eine weitgehende Zurückhaltung des Regenwassers und eine verzögerte und reduzierte Abgabe in den Vorfluter erreicht werden. Diese Festsetzung dient dazu, die Bodenversiegelung auf dem privaten Baugrundstück zu begrenzen und eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung durch Versickerung des dort anfallenden Niederschlags möglichst auf dem Grundstück zu erzielen. Neben der Entlastung der vorhandenen Mischwasserkanalisation führt die Zurückhaltung des Regenwassers in Verbindung mit der Dachbegrünung zu vergleichsweise feuchteren Oberflächen, geringeren Oberflächentemperaturen und somit positiven Effekten auf das Kleinklima. Insgesamt sollen damit die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Klima reduziert werden.

- **Dacheindeckung / Vermeidung von Schadstoffeintrag**

Durch die Festsetzung, dass die unbeschichteten Materialien Kupfer, Blei und Zink zur Verwendung als Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre unzulässig sind, soll ein langfristiger Schadstoffeintrag in die Umwelt und eine Belastung insbesondere der Schutzgüter Boden und Wasser vermieden werden.

- **Insektschutz**

Anlagen der Außenbeleuchtung stellen für nachtaktive Insekten eine tödliche Bedrohung dar, was wiederum für diejenigen Tierarten negative Folgen hat, welche sich von Insekten ernähren. Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung trägt somit dazu bei, die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Tiere (u.a. Insekten, Vögel und Fledermäuse) zu reduzieren. Daher werden für die Außenbeleuchtung entsprechende Leuchten und Leuchtmittel festgesetzt sowie die Abstrahlung und Lichtkegel von Leuchten begrenzt.

- **Artenschutzmaßnahmen**

Die im naturschutzrechtlichen Ausgleichskonzept empfohlenen Artenschutzmaßnahmen werden vollständig in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Für Vögel sind Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, für Fledermäuse neue Quartiere in der Gebäudefassade oder Fledermausflachkästen festgesetzt. Für Eidechsen wird eine Freifläche im Südwesten des Grundstücks als „Eidechsenhabitat“ in der Planzeichnung festgesetzt. Größe, Gestaltungselemente, Pflegemaßnahmen sowie der zeitliche Ablauf der Maßnahmen werden festgesetzt. Die fachgerechte Herstellung und Qualität der Fläche soll durch eine ökologische Baubegleitung gesichert werden. Weiterhin werden die Zeiten für Abbrucharbeiten zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Eidechsen begrenzt. Zum Schutz der Eidechsen werden zudem die Zeiten für Erdarbeiten begrenzt und eine ökologische Baubegleitung der Erdarbeiten festgesetzt.

- **Unbebaute Flächen und "Schottergärten"**

Die Regelungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen einer weiteren Versiegelung und Befestigung entgegenwirken und eine dauerhafte gärtnerische Gestaltung der Flächen sicherstellen. Insgesamt soll eine Versteinerung/Versiegelung der Garten- und Freiflächen und der damit verbundenen negativen Effekte vermieden werden. Mit Vegetationsflächen werden positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), für die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflusspitzen) und für die Fauna (Lebensraum für Insekten) erreicht. Zudem werden Stickoxide und CO₂ absorbiert und Feinstaub gebunden.

Reine Schottergärten hingegen bieten der Tier- und Pflanzenwelt praktisch keinen Lebensraum und

wirken sich auf die Artenvielfalt negativ aus. Da oftmals Folien verwendet werden, um ein Durchwachsen von ungewünschten Pflanzen zu verhindern, gehen zusätzlich die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Der Niederschlag kann auf diesen vollversiegelten Flächen nicht versickern und wird der Kanalisation zugeführt. Dies kann im Falle der immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse zu einer Überlastung der Kanalisation und ggf. auch zu Überflutungen führen. Während Hitzeperioden hingegen können diese Flächen nicht zum Temperaturausgleich beitragen. Vielmehr speichern sie die Wärme und geben diese auch in der Nacht ab. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, der Ausbreitung der Schottergärten durch eine entsprechende Festsetzung entgegenzuwirken und somit die Auswirkungen der Planung im Bereich des privaten Baugrundstücks auf die Schutzgüter Boden und Klima zu reduzieren.

Nicht zuletzt wirken sich Bepflanzungen positiv auf die Gestaltung des Wohnumfeldes sowie auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet aus.

- Minimierung des Kollisionsrisikos für Vögel ("Vogelschlag")

Der sogenannte „Vogelschlag an Glas“ stellt eine der größten Gefahren für die Vogelwelt dar. Die Dimension und das Ausmaß der Thematik sind vielen Menschen nicht bewusst. Hinzu kommt, dass viele Vogelarten inzwischen in Städten leben, da unter anderem die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet ist umgeben von verschiedenen für die Avifauna bedeutenden Grün- und Siedlungsstrukturen. Hierzu zählen insbesondere Gärten, Gebäude und Freiflächen der umliegenden Wohngrundstücke.

Unter Berücksichtigung dieser im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Grünstrukturen, welche zahlreichen Vogelarten ggf. Brut- und Nahrungsstätten bieten, ist eine entsprechende Festsetzung ein sinnvoller Beitrag zu dem im Artenschutzrecht geregelten Tötungsverbot.

Durch entsprechende im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen soll das Kollisionsrisiko für Vögel minimiert werden. Die Regelungen betreffen solche Glasflächen, bei denen in der Regel ein erhöhtes Kollisionsrisiko besteht. Es handelt sich dabei um Glasflächen von mehr als 2 m² ohne Leistenunterteilung sowie um Bereiche, bei denen eine Durchsicht möglich ist sowie um Übereckverglasungen.

5.5 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB ist das Sondergebiet als "Gebiet in dem bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen" festgesetzt. Im Sinne des Klimaschutzes und der Verbesserung der Luftqualität sowie der Vermeidung von schädlichen Treibhausgasen und Luftschadstoffen sollen im Plangebiet an oder auf Gebäuden Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf einer Gesamtfläche von mind. 50% der tatsächlich mit baulichen Anlagen bebauten Fläche des Baugrundstücks, ohne bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO installiert werden.

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat am 27.05.2020 energetische Standards für die Stadtentwicklung beschlossen, die künftig im Rahmen von Bauleitplanverfahren umzusetzen sind. Ziel des Energiekonzeptes ist es, die CO₂-Emissionen in künftigen Neubaugebieten deutlich zu reduzieren. Das städtische Energiekonzept umfasst daher Mindestanforderungen für den Gebäude-Energiestandard, eine Mindestfläche für Kollektoren oder PV-Anlagen in Höhe von 50% der Gebäudegrundflächen sowie einen Mindest-Autarkiegrad von 50%. Diese Anforderungen zur Mindestkollektorfläche werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b

BauGB in Form einer Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus wurde für das geplante Vorhaben ein Energiekonzept erstellt, das die Einhaltung der Vorgaben der Stadt Wiesloch hinsichtlich Energieeffizienz und Energieautarkie nachweist.

5.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen betreffen insbesondere die Begrünung der Dachflächen, die Anpflanzung von Bäumen, die Fassadenbegrünung von Fluchttreppen sowie eine bienenfreundliche Pflanzenauswahl. Hierfür ist die Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft (Stand April 2020) heranzuziehen.

Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Baum- und Gehölzarten bieten Lebens- und Nahrungsbereiche und dienen Mikroorganismen, Insekten und Vögeln. Durch Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maße zur Gliederung und Gestaltung des künftigen Quartiers bei.

Zur Kompensation des Befestigungsgrades wird eine extensive Begrünung von mind. 80% der Dachflächen festgesetzt. Damit werden positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirkt.

Um die Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen sind Ausnahmen vom festgesetzten Flächenanteil der Begrünung zulässig. Damit wird der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie Rechnung getragen (vgl. Nr. 5.5).

Die Festsetzungen zur Qualität der Bäume, der Baumstandorte und deren Schutz sollen eine gesunde Entwicklung der Bäume und den langfristigen Erhalt sicherstellen.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus wurde zum aktuell geplanten Vorhaben ein Grün- und Freiflächenplan erstellt, der die genannten Anforderungen erfüllt.

6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend des architektonischen Konzeptes sind ausschließlich flache und flach geneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung zulässig. Damit soll einer einheitlichen, zeitgemäßen Architektursprache Rechnung getragen und die Begrünung der Dächer sowie die Nutzung von Solarenergie ermöglicht werden. Das oberste Geschoss (Staffelgeschoss) soll sich durch Material oder Farbe von den darunterliegenden Geschossen absetzen um eine Gliederung und differenzierte Gestaltung des Baukörpers zu erreichen. Dabei soll sich die Farbgestaltung an den Farbtönen der umliegenden Bebauung orientieren. Um visuelle Störungen und eine ortsuntypische Gestaltung zu vermeiden ist die Verwendung reflektierender, glänzender, spiegelnder oder grell gefärbter Fassadenoberflächen unzulässig. Zur weiteren Feinsteuerung und Überprüfung soll die Gestaltung der Fassaden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Farbkonzept dargestellt werden.

6.2 Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem Gestaltungsanspruch in der Ortsmitte Rechnung getragen und visuelle Störungen vermieden werden. Die festgesetzten Werbeanlagen

entsprechen dem Rahmen bisher bereits vorhandenen Anlagen und sind entsprechend ihrem Anbringungsort und der maximalen Größe sowie der Höhe differenziert festgesetzt. Um Störungen zu vermeiden sind akustische Außenwerbung sowie Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht und ähnliches nicht zulässig. Im Sinne des Artenschutzes sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zulässig.

6.3 Müllbehälter und Einfriedungen

Durch die Regelungen zur baulichen Integration bzw. der Einfassung, Überdachung und Begrünung von Müllbehältern soll eine ortsbildverträgliche Gestaltung erreicht und visuelle Störungen vermieden werden. Durch den Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung sollen zudem störende Gerüche unterbunden werden.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung und Höhe von Einfriedungen soll eine abriegelnde Wirkung vermieden und eine gestalterisch adäquate Begrenzung erreicht werden. Durch die Regelung zur Höhenlage der Unterkante der Einfriedung über dem Geländeniveau soll eine Durchlässigkeit und Durchquerung der Fläche für Kleintiere wie z.B. Igel gewährleistet und negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere minimiert werden. Trockenmauern sind dabei aufgrund ihres ökologischen Wertes als Lebensraum für Eidechsen und Insekten akzeptiert.

6.4 Zahl der Stellplätze

Aufgrund der festgesetzten Nutzungsart "Wohnnutzung jeweils nur in Verbindung mit vertraglich vereinbarten Service- und/ oder Betreuungsangeboten, ausschließlich für Senioren und betreuungs-/ pflegebedürftige Menschen" ist mit einem vergleichsweise niedrigen, individuellen Verkehrsaufkommen und geringem Stellplatzbedarf zu rechnen. Die erforderlichen Stellplätze werden daher im Falle der o.g. Wohnnutzung abweichend von den Regelungen der Landesbauordnung mit 0,5 Kfz-Stellplätzen pro Wohnen festgesetzt.

Weiterhin wird für Wohnungen für Senioren mit Service- und / oder Betreuungsangeboten die Mindestanzahl von Abstellplätzen für Fahrräder und Fahrräder mit Sondergrößen festgesetzt. Pro Wohnung sind mindestens 0,5 Fahrradstellplätze herzustellen. Zugunsten einer altersgerechten und umweltschonenden Mobilität ist mindestens die Hälfte der Fahrradstellplätze in Sondergrößen (z.B. für Lastenfahrräder, Dreiräder und Elektromobile einschließlich Lademöglichkeit) herzustellen.

Bei den zulässigen Nutzungen Pflegeheime, Pflege- und Betreuungseinrichtungen, den zulässigerweise ergänzenden und untergeordneten Nutzungen sowie den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind keine Regelungen im Bebauungsplan erforderlich. Hier greifen die gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung und der entsprechenden Verwaltungsvorschrift.

7 Umweltbelange

7.1 Erforderlichkeit einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts

Im vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind weitgehend frei von Bäumen und Sträuchern. Die Fläche des Baugrundstücks wurde in der Vergangenheit insbesondere im nördlichen Teilbereich bereits baulich genutzt. Der Bebauungsplan für die bereits erschlossenen und zum Teil baulich genutzten Flächen entspricht somit in besonderem Maße den "ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz" entsprechend § 1a BauGB:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung
- Durch die "Wiedernutzbarmachung" und "Nachverdichtung" werden vorhandene Ressourcen genutzt.
- Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle wird vermieden.

Der Bebauungsplan folgt damit dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Aufgrund der Bestandssituation und der Art und Lage des Vorhabens sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Eine Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 2a Absatz 3 Satz 6 BauGB).

Eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz liegt nicht vor. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (z.B. FFH-Richtlinie, Flächen nach BNatSchG) liegen ebenfalls nicht vor.

Die maßgeblichen Umweltbelange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt.

7.2 Vegetation

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind weitgehend frei von Bäumen und Sträuchern. Der nördliche, an der Mühlstraße gelegene Bereich ist überwiegend bebaut bzw. befestigt oder versiegelt. Die Konzeption des Bebauungsplans nimmt die ursprünglich baumbestandene Garten- und Freifläche im Süden weitgehend auf. Hier ist künftig keine Bebauung möglich. Die geplanten Aufenthalts- und Freibereiche mit entsprechenden Anpflanzungen sind überwiegend hier vorgesehen. Im Bereich der südwestlichen Grundstückcke ist eine Schutzfläche für Eidechsen mit Strauchpflanzungen entsprechend den Empfehlungen des Artenschutzgutachtens vorgesehen. Der Parkplatz- und Eingangsbereich ist durch Pflanzbeete und Baumpflanzungen gegliedert und gestaltet. Die Flachdächer der geplanten Bebauung sollen weitgehend flächig mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Für die Fluchttreppen ist eine Fassadenbegrünung festgesetzt (zur Vegetation vgl. auch Nr. 5.4 und 5.6).

7.3 Verkehr / Geräuschsituations

Angesichts der geplanten Nutzung „Pflegeheim/betreutes Wohnen“ ist kein nennenswert erhöhtes Verkehrsaufkommen mit den daraus resultierenden Störungen zu erwarten. Die Hauptschließung und Anlieferung erfolgt wie bisher von der Mühlstraße. Hier ist die Unterbringung der Stellplätze mit Zuordnung zur Mühlstraße und zum Eingangsbereich des Gebäudes vorgesehen. Im Süden ist nur ein untergeordneter Stellplatzbereich mit wenigen Stellplätzen vorgesehen. Durch die Lage der Stellplätze und Zufahrten werden Fahrten auf dem Grundstück und Störungen rückwärtiger, bisher ruhiger Bereiche weitgehend vermieden.

Die festgesetzten Nutzungen haben weitgehenden Wohncharakter, so dass nutzungsbedingte Emissionen und damit verbundene, unzumutbare Störungen ausgeschlossen werden können.

7.4 Boden, Wasser, Grundwasser

Die bodenökologischen Funktionen und sonstigen Bodeneigenschaften im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits in der Vergangenheit stark verändert und sind durch Bebauung, Befestigung und Versiegelung zumindest in der nördlichen Grundstückshälfte weitgehend verloren gegangen. Im Bebauungsplan ist daher auch der nördliche Teil des Grundstücks Schwerpunkt der Bebauung und Stellplatzanordnung. Der südliche und südwestliche Teil des Grundstücks bleibt dagegen weitgehend frei von Bebauung und Versiegelung. Zur weiteren Minimierung der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Befestigung und Versickerungsfähigkeit von Flächen sowie zur Dachbegrünung aufgenommen (vgl. Nr. 5.4).

Die im Rahmen des Baugrundgutachtens gemessenen Grundwasserstände liegen im Bereich der

überbaubaren Grundstücksflächen ca. 0,7m bis ca. 2,0m unter der vorhandenen Geländeoberkante. Aufgrund der Lage in der Gauangelbach-Talaue ist mit jahreszeitlichen Schwankungen bis zu 1 m zu rechnen. Eine Unterkellerung der Gebäude ist nicht geplant.

Für die Grundstücke des Bebauungsplans liegt ein Bodengutachten vor.⁵ Die festgestellten Auffüllungen / Verunreinigungen sind gemäß Verwaltungsvorschrift als Z2 und >Z2 einzustufen. Ursache ist die Überschreitung der Grenzwerte für einige Schwermetalle, die vermutlich vom historischen Bergbau im Raum Wiesloch stammen. Proben des gewachsenen Bodens waren dagegen frei von Verunreinigungen. Entsprechend dem Gutachten sind im Bebauungsplan keine Regelungen erforderlich.

Das Schmutzwasser kann über den vorhandenen Mischwasserkanal in der angrenzenden Verkehrsfläche entsorgt werden. Das Regenwasser wird durch Vegetationsflächen, versickerungsfähige Wege- und Stellplatzflächen sowie durch begrünte Dachflächen möglichst auf dem Grundstück zurückgehalten, zur Versickerung oder Verdunstung gebracht. Das überschüssige Regenwasser wird durch einen direkten Anschluss in die Böschung des Gauangelbachs eingeleitet. Die Lage und Ausführung des Anschlusses berücksichtigt den derzeitigen Bauausbau und die geplante Ufergestaltung.

Wasserschutz-, Überschwemmungs- oder Quellschutzgebiete sind im Bereich des Vorhabens nicht ausgewiesen.

7.5 Artenschutz

Zur Beurteilung der Artenschutzbelaenge wurden eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung und eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Für die empfohlenen Maßnahmen wurde in der Folge ein detailliertes artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept erstellt. Die Ergebnisse und Empfehlungen dieser Untersuchungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und soweit wie möglich in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung im Frühjahr 2020 wurde geprüft, für welche artenschutzrechtlich zu berücksichtigenden Arten eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann. Untersuchungsrelevante Arten sind aufgrund der vorhandenen Gebäude- und Vegetationsstruktur europäische Vogelarten, Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV, insbesondere Fledermäuse sowie Zaun- und Mauereidechsen. Als Ergebnis der Voruntersuchung wurde eine weitergehende spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der betroffenen Arten empfohlen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wurde im Frühsommer und Sommer 2020 durchgeführt.

Eidechsen:

Bei 3 von 4 Begehungen zwischen April und Juli 2020 konnten Mauereidechsen, insbesondere im Bereich der bisherigen Bebauung nachgewiesen werden. Um der Tötung von Eidechsen vorzubeugen wurde als Vermeidungsmaßnahme die Beschränkung und ökologische Baubegleitung von Abbruch- und Erdarbeiten empfohlen. Von einer Umsiedlung der Eidechsen in Bereiche außerhalb des Bebauungsplans wird aufgrund des allochthonen (vermutlich südeuropäischen Ursprungs) Vorkommens abgeraten. Stattdessen wird die Aufwertung und Gestaltung einer Teilfläche innerhalb des Bebauungsplangebiets (Eidechsenhabitat) empfohlen, so dass die Tiere dorthin vergrämt bzw. umgesiedelt werden können.

Vögel:

Bei 4 Begehungen im Mai und April 2020 wurden insgesamt 11 Vogelarten nachgewiesen, von denen acht wahrscheinlich im Gebiet brüten. Die besonders zu berücksichtigenden Arten (Rote-Liste bzw. Vorwarnliste)

⁵ Ingenieurgeologisches Gutachten, Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, 24.06.2020

Bluthänfling, Haussperling und Star wurden bei der Nahrungssuche bzw. in der Umgebung beobachtet. Brutplätze oder revieranzeigendes Verhalten dieser Arten konnten im Bereich des Bebauungsplans nicht nachgewiesen werden. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen iSd § 44 BNatschG wird der Abbruch von Gebäuden auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar begrenzt. Als Ersatz für die entfallenden Strukturen und Nistmöglichkeiten werden Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wie Hausrotschwanz und Kohlmeise festgesetzt.

Fledermäuse:

Neben der Untersuchung des Gebäudebestandes auf geeignete Quartiere wurde an 3 Terminen im Juni und August die Aktivität von Fledermäusen mittels automatischer und stationärer Ultraschallaufzeichnungsgeräte sowie durch Begehung nach Einbruch der Dämmerung und Erfassung mittels eines Handdetektors erfasst. Im Plangebiet nachgewiesen wurden die Arten Graues Langohr, Großer Abendsegler sowie die Zwergfledermaus. Von den Zwergfledermäusen wurden einzelne Individuen bei Jagen beobachtet. Der Große Abendsegler wurde vereinzelt und die Langohrfledermaus lediglich einmal akustisch nachgewiesen, sodass das Untersuchungsgebiet höchstens einen Teilbereich der Jagdgebiete beider Arten darstellt.

An den Gebäuden des Altbestandes befinden sich derzeit vor allem für Zwergfledermäuse potentiell als Sommerquartier geeignete Spaltenquartiere. Bei der Kontrolle konnten jedoch keine direkten oder indirekten Nachweise gefunden werden. Auch in den Innenbereichen und Kellerräumen der Gebäude und Scheunen ließen sich keine für Fledermäuse geeigneten Sommer- oder Winterquartiere nachweisen. Auch während der Ausflugszeiten konnten keine ausfliegenden Tiere beobachtet werden.

Das Vorkommen von Wochenstuben oder bedeutenden Sommerquartieren konnte ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Im Untersuchungsgebiet wurden auch keine potentiell geeigneten Winterquartiere gefunden. Die in den Gewölbekellern vorhandenen Steinmauern haben keine geeigneten Mauerspalten. Als Quartier geeignete Baumhöhlen oder anderweitig geeignete Strukturen konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Der geplante Abbruch der Gebäude soll aufgrund potentiell möglicher Sommer-Einzelquartiere von Zwergfledermäusen ausschließlich während der Winterschlafzeit von Ende Oktober bis Anfang März erfolgen.

Der Verlust potentiell geeigneter Spaltenquartiere soll durch das Aufhängen von Fledermausflachkästen an Gebäuden ausgeglichen werden.

Insgesamt wurden die empfohlenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen für Vögel, Fledermäuse und Eidechsen in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen (vgl. Ziff. 5.4).

8 Durchführung und Kosten

8.1 Bodenordnung

Die Baugebietsfläche ist vollständig erschlossen. Die betroffenen Grundstücke sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen im alleinigen Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.2 Vertragliche Regelungen

Zwischen der Stadt Wiesloch und dem Vorhabenträger wurde zu Beginn des Verfahrens ein Planungskostenvertrag geschlossen der die Kostenträgerschaft des Verfahrens einschließlich der

erforderlichen Gutachten regelt.

Darüber hinaus wurde am 02.03.2021 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der am 24.02.2021 vom Gemeinderat beschlossen wurde und der insbesondere Details zur Durchführung und Erschließung, zu energetischen Anforderungen und zur Wohn-, Pflege- und Betreuungsnutzung regelt.

Verzeichnis der Gutachten und weiteren Unterlagen

- Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Büro bioplan, Heidelberg, 22.04.2020
- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro bioplan, Heidelberg, 31.08.2020
- Artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept, Büro bioplan, Heidelberg, 03.11.2020
- Ingenieurgeologisches Gutachten, Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, 24.06.2020
- Energiekonzept, rw Bauphysik, Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Schwäbisch Hall, 14.01.2021
- Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, Spang, Fischer, Natzschka, 04.01.2021
- Entwässerungskonzept, 07.12.2020
- Bienenfreundliche Pflanzen, Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, April 2020