

Fassung vom 2018-09-26
Projekt Nr.: 2014-044

Anlage: 2
x. Fertigung



Gemeinde Kappel–Grafenhausen
Rathausstraße 2
77966 Kappel–Grafenhausen

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht nach § 2a BauGB

**Bebauungsplan : „Pflegeheim Kappel“
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Kappel-Grafenhausen,

Planer:

Bürgermeister:

Jochen Paleit

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planaufstellung**

Der Saarländische Schwesternverband e.V. möchte zusammen mit einem Investor, der Kappis Kopf Gruppe aus Lahr, in Kappel-Grafenhausen eine vollstationäre Pflegeeinrichtung für Senioren errichten und betreiben. Diese Einrichtung soll neben der Dauerpflege auch Kurzzeit- und Verhinderungspflege anbieten.

Der Schwesternverband ist bereits mit einem Pflegedienst in Kenzingen, der nach Rheinhausen umziehen wird, in der Region vertreten.

Im Rahmen einer Standortuntersuchung erwies sich das Plangebiet, für das nun ein Bebauungsplan aufgestellt wird, als geeignet. Auf den Grundstücken Flst. Nr. 3205 (Großteil), 3205/4, 3187 (Teil) sowie 3189/1 ist dieses Konzept wirtschaftlich realisierbar. Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist notariell gesichert. Die Erschließung soll über eine Stichstraße von der Rittistraße aus erfolgen.

Um diesen Bauabsichten, einschließlich untergeordneter Erweiterungsoption/Baumöglichkeit im Norden, planungsrechtlich Rechnung tragen zu können, wird dieser Bebauungsplan „Pflegeheim Kappel“ aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha.

1.2 **Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage zum Bau der geplanten Pflegeeinrichtung.

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf die spezifischen Anforderungen der künftigen Nutzung abgestimmt und zielen darauf ab, einen städtebaulich vertretbaren Gestaltungsspielraum für die Hochbauplanung zu schaffen. Ziel ist es, dass sich der neue Baukörper in die gewachsene Dorfstruktur einfügt.

1.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kappel der Gemeinde Kappel-Grafenhausen. Es handelt sich um einen bisher unbebauten Bereich des Ortsetters und grenzt im Westen an ein nicht überbaubares, landwirtschaftlich genutztes Brunnengebiet, im Norden an eine ehemalige Gärtnerei und im Osten an bestehende Gartenstrukturen an. Die südliche Entwicklungsgrenze wird von bestehender Bebauung entlang der Rittistraße gebildet.

Das relativ ebene Plangebiet weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 0,75 ha auf.

Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs: Flst. Nr. 77/1 (Teil), 3187 (Teil), 3189/1, 3205 und 3205/4

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Bei den Grundstücken innerhalb des Plangebiets handelt es sich um Privateigentum. Sie werden vom Investor erworben. Lediglich die Rittistraße, Flst. Nr. 77/1, die geringfügig tangiert wird, liegt im Eigentum der Gemeinde.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf „Pflegeheim“ und somit als Baufläche bereits dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich daher aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan nicht genehmigungspflichtig.

2. Inhalt der Planung

2.1 **Gesamtkonzeption**

Die in zweiter Reihe zur Rittstraße gelegene Fläche wird über eine Stichstraße an diese angebunden. Es ist ein 2-geschossiges Gebäude in „H“-Form geplant. Untergeordnete Erweiterungsoptionen bzw. Baumöglichkeiten bestehen nach Norden. Neben dem Pflegeheim im Erdgeschoss sollen im Obergeschoss seniorenrechtliche Wohnungen untergebracht werden. Die Hauptzugänge liegen auf der Südseite des Gebäudes. Der Eingang zur Pflegeeinrichtung befindet sich am westlichen „Schenkel der H-Form“. Zurückgesetzt ist ein eigenständiges Treppenhaus geplant, über das die seniorenrechtlichen Wohnungen im Obergeschoss zugänglich werden. Die Versorgung der Einrichtung erfolgt über einen separaten Zugang von Westen her.

Auszug aus dem Vorentwurf der Hochbau-/Entwässerungsplanung:



Plan ist nicht genordet!

2.2 Städtebauliche Festsetzungen

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Als Zweckbestimmung wird eine Nutzung als Pflegeheim kombiniert mit Seniorenwohnen definiert. Es sind alle Anlagen und Einrichtungen zulässig, die diesem Zweck dienen. Neben den Hauptnutzungen sind auch alle erforderlichen Nebenräume sowie Nebenanlagen und Freiflächen sowie Stellplätze, Garagen und Carports zugelassen.

Um das Maß der baulichen Nutzung regeln zu können, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 als Höchstmaß definiert.

Um die Gebäudekubatur in der Höhe zu fassen, wird zusätzlich zur Festlegung der Firsthöhe die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse sichert, dass die neuen Gebäude sich in ihrer Maßstäblichkeit an die angrenzende Bebauung im Süden anpassen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden. Zusammen mit der Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen und der maximalen Zahl der Vollgeschosse reicht die GRZ als Instrumentarium aus.

2.2.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise definiert. Dies bedeutet, dass im Gegensatz zur offenen Bauweise Gebäude in ihrer Längsentwicklung nicht auf 50,00 m beschränkt sind.

In der Höhe werden Obergrenzen in Form einer Firsthöhe (= Gebäudehöhe) gesetzt. Da eine Definition des unteren Bezugspunkts schwierig ist, wird dieses Maximalmaß bezogen auf m+NN festgelegt. Als Basis hierfür wird die geplante Geländehöhe herangezogen. Diese wird bei 160,30 m+NN liegen.

In relativen Höhen bedeutet dies, dass eine maximale Firsthöhe von ca. 8,00 m entstehen darf. Aufgrund des vorgegebenen Flachdachs ist die Firsthöhe gleichbedeutend mit der Gebäudehöhe.

Den oberen Bezugspunkt für die Firsthöhe bildet die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante. Aufgrund des Flachdachs ist dies die Oberkante der Attika.

2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche durch Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt. So kann eine möglichst hohe Flexibilität bei der Ausrichtung der Baukörper und der Grundrissgestaltung gewährleistet werden.

Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

2.2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Auf die Ausweisung einer Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung wird verzichtet. Die Stellung der baulichen Anlagen kann gemäß den Bedürfnissen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche frei gewählt werden bzw. ergibt sich aus dieser.

2.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften wird auf ein Mindestmaß reduziert.

Aufgrund des Ergebnisses des Entwässerungskonzepts ist für Hauptgebäude die Festsetzung eines extensiv begrüntes Flachdachs zwingend erforderlich. Die maximale Firsthöhe ist dabei einzuhalten.

Hinsichtlich der Thematik Werbeanlagen wird der Ausschluss von Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen geregelt.

2.3 Grünordnung/Artenschutz

2.3.1 Umweltbericht

Für dieses Plangebiet wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet. Die wesentlichen Inhalte sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB bzw. im Anhang 1 der SUP-Richtlinie vorgegeben. Darin wurde auch gemäß §§ 13,14 und 15 BNatSchG eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung vorgenommen.

Dieser Umweltbericht, aufgestellt von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 5).

2.3.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Durch die geplante Erschließung und Bebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Zusammengefasst liegen folgenden Arten umweltbezogener Informationen vor:

Schutzgüter	Auswirkungen und Kompensation
Mensch	Das Plangebiet selbst ist landwirtschaftlich genutzt; der bestehende Weg scheint von Hundebesitzern genutzt zu werden. Einrichtungen zur Naherholung sind ebenso wenig vorhanden wie Quellen für Lärm- und Schadstoffemissionen. Während der Bauphase kann es zu vorübergehenden Lärm- und Schadstoffemissionen kommen. Durch die Planung wird sich das Verkehrsaufkommen in dem betroffenen Bereich voraussichtlich erhöhen. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation sind nicht erforderlich.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer landwirtschaftlichen Grünfläche (Wirtschaftswiese mittlerer Standorte 33.40 – mittlere Wertigkeit). Im nördlichen Bereich stockt eine Fichtenreihe. Die Gehölze werden im Zuge der Planung gefällt, die Grünfläche überbaut. Es werden neue, gärtnerisch gestaltete Grünflächen mit Gehölzpflanzungen angelegt werden. Der übrige Ausgleichsbedarf wird auf Ökokontoflächen der Gemeinde zugeordnet. Zudem sind die Maßnahmen zum Artenschutz zu beachten, da eine Betroffenheit folgender Tiergruppen nicht ausgeschlossen werden kann: Säuger (Fledermäuse), Vögel, Amphibien (Kreuzkröte).
Boden	Bodentyp im Gebiet: <i>Kalkhaltiger Auengley-Brauner Auenboden und Brauner kalkhaltiger Auenboden-Auengley</i> . Nach Angaben des Regierungspräsidiums Freiburg kann für das Plangebiet folgende Bodenkennzahlen (Bodenschätzung) zugrunde gelegt werden: L2a2 – mittlere Wertigkeit (Flurstück 3205/4), IS2a2 – hohe Wertigkeit (Flurstück 3205), SL3AI (Flurstück 3187 (Teil)) – hohe Wertigkeit. Durch die Bebauung des Plangebiets werden Flächen überbaut oder durch befestigte Beläge versiegelt. In diesen Bereichen gehen alle Funktionen des Bodens verloren.

	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken, Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen, Schutz des Bodens gemäß Bebauungsvorschriften und Vorgaben im geotechnischen Bericht (KLC 2016), Schutzgutübergreifender Ausgleich.
Wasser	Das Plangebiet liegt in der Oberrheinebene im Bereich der rechtsrheinischen Niederterrasse. Als hydrogeologische Einheit ist Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben (Grundwasserleiter) angegeben. Oberflächengewässer sind keine vorhanden. Mit der Versiegelung des Gebietes verändert sich der Wasserhaushalt im Gebiet. Da Retentionsflächen verloren gehen, wird sich der Oberflächenabfluss im Gebiet erhöhen. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken, Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen, Vorgaben im geotechnischen Bericht (KLC 2016).
Klima / Luft	Siedlungsrelevante Kaltluftströmungen sind aufgrund der Größe, der Lage und Topographie der Fläche nicht zu erwarten. Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Dadurch verändert sich die Verdunstungsrate. Solche Veränderungen sind insbesondere in großflächig versiegelten Gewerbegebieten spürbar; auf kleinen Flächen, wie im vorliegenden Fall, ist der Effekt kaum zu bemerken. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen, Flachdächer extensiv begrünen (Empfehlung).
Landschaftsbild	Das Plangebiet liegt hinter bereits bestehenden Gebäuden und ist daher von der Rittistraße bedingt einsehbar. Östlich, nördlich und westlich schließen Garten- und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Aufgrund der ebenen Lage bestehen keine exponierten Sichtbeziehungen. Durch die Bebauung ergeben sich vor allem für die umgebenden Gartenflächen Veränderungen, durch die südlich gelegenen Bestandsgebäude sind die geplanten Gebäude von der Rittistraße etwas abgeschirmt.
Kultur und sonstige Sachgüter	Auftretende Funde sind umgehend dem Regierungspräsidium zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches betroffen sind.

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und somit rechtsverbindlich festgesetzt:

- Ein- und Durchgrünung des Gebiets durch die Vorgabe von Pflanzgeboten
- Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken
- Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen
- Schutz des Bodens gemäß Bebauungsvorschriften und Vorgaben KLC (2016)
- Vorgaben des Entwässerungskonzepts (UNGER INGENIEURE 2018)
- Dachbegrünung
- Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung
- Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung
- Maßnahmen für die Kreuzkröte

Zusätzlich wird als Empfehlung aufgenommen:

- Fassadenbegrünung

Mit der Bebauung des Gebiets „Pflegeheim Kappel“ werden überwiegend mittelwertige Biotoptypen beseitigt oder umgenutzt. Wo Boden versiegelt wird, gehen sämtliche Funktionen des Bodens verloren. Die Bodentypen im Plangebiet sind von mittlerer bis hoher Wertigkeit.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nicht aus (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anhang 5 des Umweltberichts).

Der Ausgleichsbedarf setzt sich aus dem Eingriff in Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ sowie „Boden“ zusammen. Die Eingriffe ins Landschaftsbild wurden nicht bilanziert, sondern verbal/argumentativ beschrieben. Sie sind erheblich und erfordern ebenfalls externe Kompensation.

Es ergibt sich folgender, außerhalb des Bebauungsplans auszugleichender Ausgleichsbedarf (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anhang 5 des Umweltberichts).

	in Ökopunkten
Ausgleichsbedarf Pflanzen und Tiere	72.129
Ausgleichsbedarf Boden	58.745
Gesamt	130.874

Der benötigte Ausgleichsbedarf von 130.874 Ökopunkten wird den Ökokontoflächen „001A“ (19.260 Ökopunkte, Fläche vollständig zugeordnet), „004A“ (41.490 Ökopunkte, Fläche vollständig zugeordnet) und „005A“ (70.124 Ökopunkte; verbleibende Ökopunkte auf der Fläche: 49.153 Ökopunkte) zugeordnet. Auf den Flächen wurden extensive genutzte, gut durchmischte Streuobstwiesen auf intensiv genutzten Ackerflächen bzw. einem ehemaligen Reitplatz angelegt (vgl. auch GEMEINDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN (2016)).

2.3.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Es ist jedoch sinnvoll, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bereits auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen.

Deshalb wurde der Artenschutz parallel zur Vorentwurfsplanung des Bebauungsplans untersucht.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros BIOPLAN aus Bühl in der Fassung vom 26.01.2018 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans unter Anlage 6.

Die dort getroffenen Aussagen und vorgeschlagenen Maßnahmen wurden im Umweltbericht berücksichtigt und daraus in diesen Bebauungsplan eingearbeitet.

2.4 Verkehrsplanung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Rittistraße, die südlich vorbeiführt. Es gibt dort bereits einen landwirtschaftlichen Weg, der nun im südlichen Bereich auf einer Länge von ca. 65 m zu einer öffentlichen Stichstraße ausgebaut wird. Sie ist mit einer Gesamtbreite von 5,50 m geplant. Im nördlichen Bereich bleiben der Verlauf und die Breite des bestehenden landwirtschaftlichen Wegs mit ca. 2,40 m unverändert erhalten. Zu seiner Sicherung wird hierfür im zeichnerischen Teil ein Wegegrundstück mit einer Breite von 3,75 m ausgewiesen. Dieses Maß ist erforderlich, weil die Wegkante nicht unmittelbar auf der Ostgrenze liegt.

Aufgrund des Plangebietszuschnitts ist die Ausbildung einer Stichstraße die wirtschaftlichste Lösung. Auf die Ausbildung einer Wendeplatte an ihrem Ende wird verzichtet. Die Straße dient lediglich der Anbindung eines Gebäudekomplexes und das Wenden wird auf den Freiflächen selbst möglich sein. Die Abfallentsorgung erfolgt über die Rittistraße.

Bei der öffentlichen Verkehrsfläche handelt es sich um eine gemischt genutzte Fläche, d. h. ohne eine Trennung von Geh- und Fahrbereich.

Der Ausbau des Wegs als öffentliche Erschließung entsprechend der Ausführungsplanung, Bau- und Leistungsbeschreibung, wird vom Vorhabenträger auf dessen Kosten übernommen und abschließend im Durchführungsvertrag geregelt. Mit dieser Maßnahme erübrigt sich die Einräumung von Wegerechten, da der Weg öffentlich bleibt und von den Anliegern wie bisher genutzt werden kann.

2.5 Geologische Untersuchungen

Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen eines Geotechnischen Berichts untersucht:

Das Plangebiet liegt in der Oberrheinebene im Bereich der rechtsrheinischen Niederterrasse. Im Untergrund stehen die quartären Schichten des Oberen, Mittleren und Unteren Kieslagers an. Die drei Kieslager besitzen am Standort eine Mächtigkeit von über 100 m. Das obere Kieslager setzt sich aus frischen Schottern und Kiesen mit Sandeinschaltungen zusammen, die während der letzten Eiszeit aus dem Alpenraum heran transportiert wurden. Über der ca. 25 m mächtigen Abfolge des Oberen Kieslagers ist ein ca. 1 m bis 2 m mächtiger Horizont aus bindigen Deckschichten ausgebildet.

Der Geotechnische Bericht Projekt 16/204-1, erstellt von Klipfel & Lenhardt Consult GmbH aus Endingen, in der Fassung vom 27.10.2016 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans unter Anlage 7.

2.6 Grundwassersituation

Im geotechnischen Bericht (Anlage 7) wurden auch die Grundwasserverhältnisse analysiert.

Zur Festlegung der für den Planbereich relevanten Grundwasserhöhen wurden die Ganglinien amtlicher Messstellen aus dem Umfeld herangezogen. Von den Messstellen liegen teilweise aussagekräftige Messdaten aus den 60er Jahren bis heute vor, so dass ein 100-jährliches Hochwasser nicht unbedingt erfasst ist.

Es lassen sich auf dieser Grundlage folgende Grundwasserstände angeben:

mittlerer Grundwasserstand (MW):	158,40 m+NN
mittlerer Grundwasserhochstand (MHW):	158,74 m+NN
höchster Grundwasserhochstand (HHW):	159,22 m+NN
Bemessungswasserstand:	159,50 m+NN

Der Bemessungswasserspiegel ergibt sich aus dem höchsten Grundwasserhochstand (HHW) zuzüglich eines Sicherheitszuschlags, da im Messzeitraum nicht unbedingt die höchsten Grundwasserstände erfasst worden sein müssen.

Die topografische Höhe des Plangebiets variiert zwischen ca. 158,50 m+NN und 159,40 m+NN.

Bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche sind daher wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen.

2.7 Aufschüttungen

Das Baugelände muss aufgrund der Ergebnisse des Entwässerungskonzepts aufgefüllt werden. Damit ein Flurabstand der Sohle der Versickerungsanlagen zum Mittleren Grundwasserhochstand von 1,0 m eingehalten und nachgewiesen werden kann, muss es um ca. 1,00 m – 1,50 m auf 160,30 m+NN angehoben werden. Zu den Grundstücken, die an die Fläche für den Gemeinbedarf angrenzen, muss zum dort bestehenden Geländeniveau abgeböschert oder mittels Stützwänden das Gelände abgefangen werden.

2.8 Technische Ver- und Entsorgung

2.8.1 Gewähltes Entwässerungssystem

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt die Tiefbauplanung. Deshalb können die fachplanerischen Belange bereits nachrichtlich aufgenommen werden.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in der Zufahrtsstraße gesammelt und an die öffentliche bestehende Schmutzwasserkanalisation in der Rittistraße angeschlossen. Von dort aus wird es an die öffentliche Kläranlage weitergeleitet.

Das anfallende Regenwasser muss zu einem Großteil auf der Grundstücksfläche selbst dezentral beseitigt werden. Hierzu sind ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. ATVs, LuBW) herzustellen. Die Lage der einzelnen Mulden wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, falls im Rahmen der weiterführenden Fachplanungen noch Verschiebungen/Anpassungen erforderlich werden.

Das auf der öffentlichen Erschließungsstraße, auf der privaten Zufahrtsstraße und auf den privaten PKW-Stellplätzen anfallende Regenwasser darf gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Rittistraße eingeleitet werden. Die Einleitung in den Regenwasserkanal darf dabei nur gedrosselt mit maximal 10 l/s erfolgen.

Der Nachweis ist im Entwässerungsantrag zusammen mit den Bauvorlagen zu führen.

Die Rückhaltung und Drosselung ist aufgrund der bereits vorhandenen Auslastung des bestehenden betroffenen Regenwasserkanalnetzes erforderlich. Anhand des Generalentwässerungsplans der Gemeinde kann eine Aussage bezüglich der Leistungsreserven des betroffenen Regenwasserkanals getroffen werden und daraus

resultierend die mögliche Drosselmenge und das erforderliche Rückhaltevolumen ermittelt werden. Die zulässige einleitbare Drosselmenge wird mit 10 l/s angegeben.

Auf das Entwässerungskonzept der UNGER Ingenieure in der Fassung vom 27.06.2018 wird verwiesen. Es ist als Anlage 8 Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Für den Bau der Entwässerungsanlagen ist abschnittsweise eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich. Hierzu ist beim Amt für Umweltschutz eine separate wasserrechtliche Erlaubnis durch einen Sachkundigen zu beantragen.

2.8.2 Wasserversorgung

Sowohl die Trinkwasser- als auch die Löschwasserversorgung ist durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz gesichert. Auf dem Grundstück wird bei Bedarf ein Tiefbrunnen gebaut.

2.8.3 Elektrizität

Zur Versorgung des Pflegeheims ist vermutlich eine kundeneigene Transformatorstation erforderlich. Das Versorgungsunternehmen, die Netze BW GmbH, geht davon aus, dass der Bedarf an elektrischer Leistung nicht aus dem bestehenden 0,4 kV-Ortsnetz versorgt werden kann.

Das in der Erschließungsstraße verlaufende bestehende Stromkabel ist nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt und ist über ein Leitungsrecht zu sichern. An dieses Kabel kann die Kundenstation angeschlossen werden.

Die herzustellenden Stromanschlüsse im Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden. Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Plangebiets bittet die Netze BW GmbH um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Diese Hinweise bzw. der Standort der ggf. erforderlichen Transformatorstation müssen im Rahmen der weiterführenden Fachplanungen berücksichtigt und abgestimmt werden.

2.8.4 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des geplanten Pflegeheims mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.

Es wird zum Zweck der Koordinierung um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße stattfinden werden.

Es wird gebeten, sich mindestens 2 Monate vor Baubeginn mit der Telekom in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Die Steuerung und Realisierung von neuen Hausanschlüssen wird zentral gesteuert. Die Beauftragung des Hausanschlusses kann über die Rufnummer 08003301903 oder alternativ auf der Internetseite über das Kontaktformular Bauherrenberatung erfolgen.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, sollten alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

2.8.5 Gasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von der Rittistraße, mit Erdgas versorgt werden. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.8.6 Abfallentsorgung

An der jetzigen Erschließungssituation in der Rittistraße und somit an der Abfallentsorgung ergeben sich keine Änderungen. Die Stichstraße wird daran angehängt. Daher können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) im Einmündungsbereich der Stichstraße in die Rittistraße entlang dieser, mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren, öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.9 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

2.10 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

3. Städtebauliche Daten

3.1 Flächenbilanz:

Fläche für den Gemeinbedarf	6.620 m ²
Öffentliche Stichstraße mit Verkehrsgrün, Zufahrt und Anbindung an Rittiststraße	440 m ²
Landwirtschaftliches Wegegrundstück	410 m ²
Gesamtfläche	7.470 m²

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Folgeeinrichtungen

Die Planung nimmt keinen Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen.

4.2 **Überschlägige Erschließungskosten**

Die überschlägigen Bruttokosten der Erschließung incl. Planung (öffentliche und private Erschließung) betragen ca.:

Straßenbau	131.000 €
Wasserversorgung	28.000 €
Kanalisation (Trennsystem)	216.000 €
Beleuchtung	22.000 €
Geländeauffüllung/Stützwände/Bodenaustausch	350.000 €
Vermessung	15.000 €
Gesamtsumme (brutto)	762.000 €

In diesen Kosten sind keine Kosten für den Grunderwerb, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Strom- und Telekommunikationsleitungen enthalten.

4.3 **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse kann die Neuaufteilung der Flurstücke durch einen Veränderungsnachweis verwirklicht werden.

5. **Umweltbericht nach § 2a BauGB**

Der Umweltbericht befindet sich in der Anlage 5 dieses Bebauungsplans und wird hiermit der Begründung zugeordnet.

Aufgestellt: Lahr, 26.09.2018

KAPPIS Ingenieure GmbH
Ein Unternehmen der KAPPIS KOPF GRUPPE

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin