



Anlage 1  
Vorlage 2020 Nr. 109/4

Stadt

# Lauffen am Neckar

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

# „Generationenquartier Bismarckstraße“

Gemarkung Lauffen

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 01.10.2020

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>5</b>
5.1	Vorhabensbeschreibung	5
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	6
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>6</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.2	Örtliche Bauvorschriften	8
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	9
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>9</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	9
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
7.4	Denkmalschutz	11
7.5	Immissionen und Verkehr	12
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>13</b>
8.1	Zeitplan	13
<b>9.</b>	<b>weitere Anlagen zum Bebauungsplan</b>	<b>13</b>

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

In der Stadt Lauffen am Neckar sollen im zentralen Siedlungsbereich in Form eines Quartiers die Nutzungen Kindergarten, Junges / Betreutes / Pflegenahes Wohnen und Pflegeheim angesiedelt werden. Es bestehen bereits konkrete Planungen eines Investors, der diese Nutzungen dort ansiedeln möchte. Die Stadt unterstützt das Vorhaben. Um der Planung einen Rahmen im unbeplanten Innenbereich zu schaffen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche im Stadtgebiet. Die Fläche soll hierbei einer neuen zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden. Die Planung bedient durch die geplanten Nutzungen Kindergarten, Junges / Betreutes / Pflegenahes Wohnen und Altenpflege die Ziele der Schaffung von Wohnraum, Arbeitsplätzen und die Sicherung der Grundversorgung in Bezug auf Kinder- bzw. Seniorenbetreuung. Mit diesem Nutzungsmix soll ein zukunftsorientiertes Quartier zentrumsnah im Stadtgebiet der Stadt Lauffen am Neckar geschaffen werden.

# 2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 3.130 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen, dem Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht, wird Gebrauch gemacht. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung wird eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 500 m südwestlich des Stadtkerns der Stadt Lauffen am Neckar.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück Nr. 8884.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,52 ha.

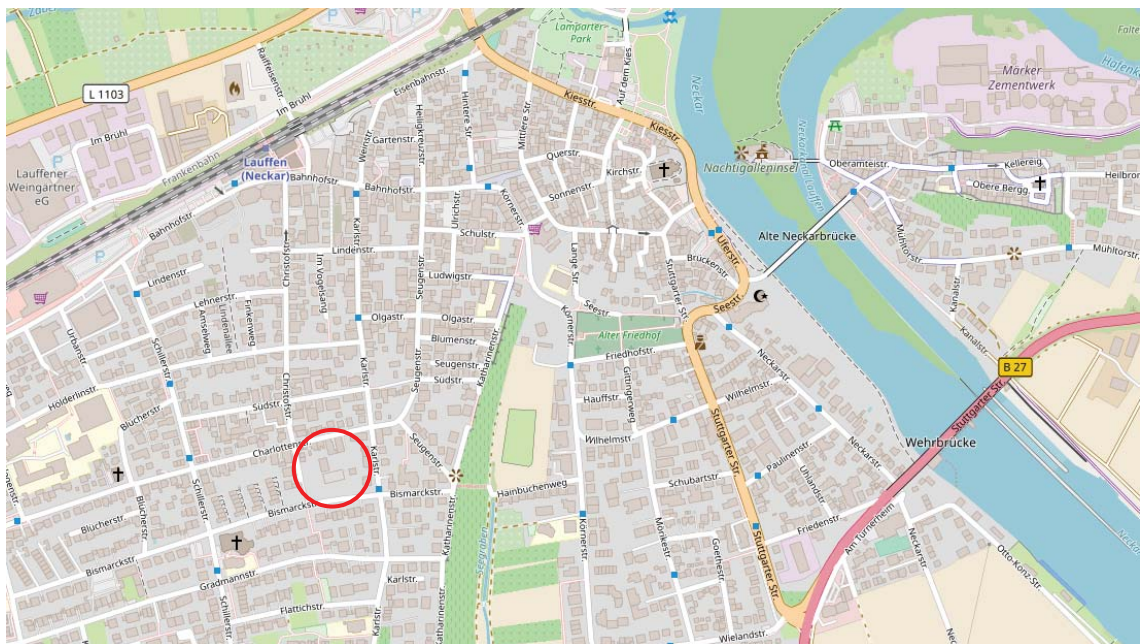


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap Deutschland (Quelle: [openstreetmap.de](https://www.openstreetmap.de))

#### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich zwischen Bismarckstraße, Charlottenstraße, Christofstraße und Karlstraße und grenzt nördlich an die Bismarckstraße sowie östlich an die Christofstraße direkt an.

Bis zum Jahre 2018 befand sich im Geltungsbereich des Plangebiets noch eine ehemalige Gärtnerei, die von einem dichten Gehölzbestand umgeben war. Die Gebäude und Gewächshäuser wurden mittlerweile abgebrochen und das zukünftige Baufeld wurde nahezu komplett geräumt. Zwei Zedern im Südosten des Grundstücks wurden erhalten.

Das Gelände ist verhältnismäßig eben und fällt von Südosten nach Nordwesten mit lediglich 3 % Gefälle ab. Zur Überprüfung der Baugrundverhältnisse und der Grundwassersituation wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten erstellt, das dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

Im unmittelbaren Umfeld befindet sich hauptsächlich Wohnbebauung. In ca. 90 m Entfernung befinden sich eine Bäckerei / Konditorei sowie das Katholische Pauluszentrum.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich direkt über die südlich verlaufende Bismarckstraße erschlossen. Im Nordwesten des Plangebiets besteht eine zweite verkehrliche Anbindung über die Christofstraße, die dort als Stichstraße endet, an die Charlottenstraße.

Unmittelbar südöstlich des Plangebiets, an der Kreuzung Bismarckstraße / Karlstraße liegt die Haltestelle „Bismarckstraße / Evangelisches Gemeindezentrum“, die durch die Buslinie 652 bedient wird.

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

Die technische Ver- und Entsorgung ist aufgrund der innerstädtischen Lage bereits gesichert. Das Plangebiet kann an den in der Bismarck- und Christofstraße verlaufenden Mischwasserkanal angeschlossen werden.

### **Altlastensituation**

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

### **Kampfmittel**

Die Luftbilddauswertungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ergaben, dass sich das Plangebiet in einem mehrfach bombardierten Bereich befindet. Bombenblindgänger können somit nicht ausgeschlossen werden. Es werden daher weitere Vorortmaßnahmen erforderlich. Die Durchführung einer Voruntersuchung ist im Sommer 2020 geplant.

## **3.3 Seitheriges Planungsrecht**

Das Areal befindet sich planungsrechtlich größtenteils im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Lediglich der südöstlichste Teil ist durch den Bebauungsplan „Flattichstraße“ (wirksam seit dem 08.01.2004) beplant.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002**

Lauffen a.N. ist als Unterzentrum ausgewiesen und zählt nach dem Landesentwicklungsbericht 2002 in der Region Heilbronn-Franken zum Verdichtungsraum Heilbronn in direkter Verbindung zum Verdichtungsraum Stuttgart. Lauffen a.N. liegt auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Heilbronn – Neckarsulm – Mosbach.

#### **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

Gemäß Plansatz 2.4.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken mit Zieljahr 2020 zählt die Stadt Lauffen a.N. zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit, in denen sich zur

Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll.

Das Plangebiet ist dabei im Regionalplan als "Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)" dargestellt.

Gemäß dem Grundsatz 2 ist die Siedlungsentwicklung als regionale Aufgabenstellung einerseits am regionalen Bedarf, andererseits am Leitbild der Nachhaltigkeit zu orientieren. Hierbei sind neben ökonomischen, sozialen und demographischen auch ökologische Anforderungen zu berücksichtigen und gegeneinander sowie untereinander abzuwägen.

Die Planung dient der Unterbringung von Einrichtungen wie Kindergarten, Betreutes Wohnen sowie Pflegeplätzen. Mit der Planung werden somit die sozialen und demographischen Anforderungen berücksichtigt und die Planung entspricht somit dem Grundsatz des Regionalplans.

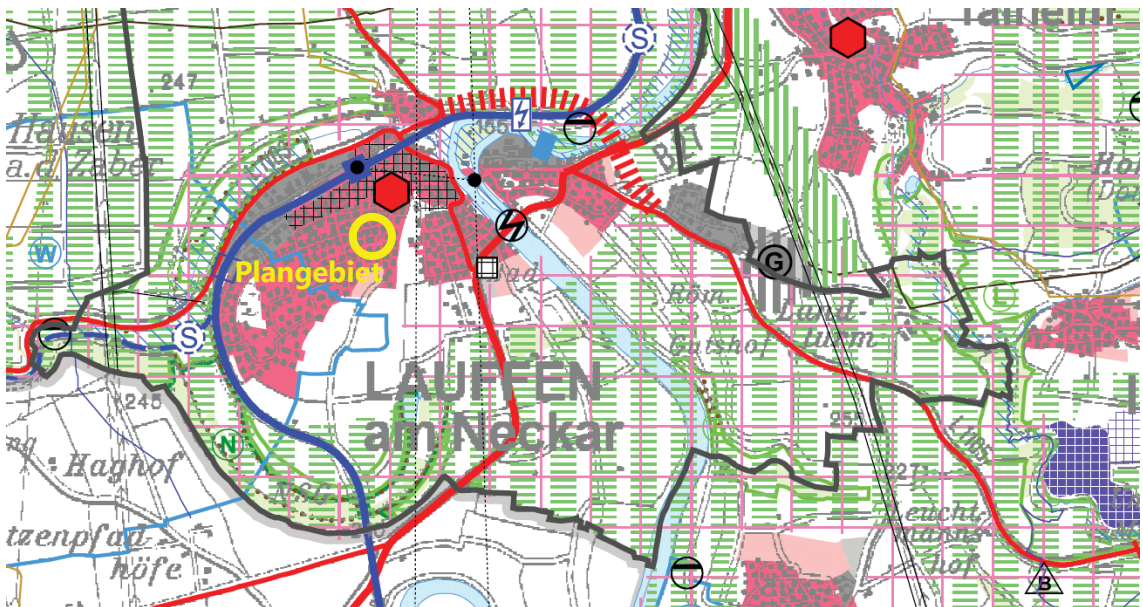


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lauffen a.N. als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Die Planung entspricht somit nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Gemäß § 13a BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.



Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VVG Lauffen für den Verwaltungsraum Lauffen a.N.

#### 4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

## 5. Plankonzept

### 5.1 Vorhabensbeschreibung

Gemäß der Vorhabensplanung sollen auf dem Areal drei Gebäude erstellt werden, die die unterschiedlichen geplanten Nutzungen im Generationenquartier aufnehmen sollen.

Im nordwestlichen Bereich ist ein Wohnhaus mit Betreutem Wohnen geplant. Im Südwestlichen Bereich ist ein Gebäude mit einem Kindergarten mit Freibereich sowie Wohnungen für Junges Wohnen im 2. Obergeschoss geplant. Den östlichen Hauptteil des Plangebiets nimmt das geplante Pflegeheim mit den Nutzungen Altenpflege und Pflegenahes Wohnen ein. Das Gebäude soll als vierflügeliger Bau in H-Form hergestellt werden.

Die Zwischenräume zwischen den Gebäuden sollen teilweise gepflastert ausgeführt werden und dem Aufenthalt und der Beherbergung von Fahrradstellplätzen sowie Mülltonnen dienen. Die übrigen Flächen werden als Grünflächen gärtnerisch angelegt.

Gemäß Vorhabensplanung werden insgesamt ca. 24 Kfz-Stellplätze angelegt, um dem erforderlichen Stellplatzbedarf gerecht zu werden. Ca. 20 Kfz-Stellplätze werden dabei im Plangebiet hergestellt. Ca. 4 weitere Stellplätze sollen im Straßenraum außerhalb des Plangebiets südlich des Kindergartens angelegt werden.

Insgesamt sind zudem ca. 39 Fahrradstellplätze geplant. Zentral im Plangebiet werden ca. 19 Fahrradstellplätze in Nebengebäuden untergebracht. Die ca. 20 erforderlichen Fahrradstellplätze für den Kindergarten und die Wohnungen werden im bzw. vor dem Gebäude untergebracht.

## **5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur**

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet bereits nahezu vollständig erschlossen.

### **Verkehrerschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung kann über die Bismarckstraße und die Christofstraße erfolgen. Innerhalb des Plangebiets werden zwischen den Gebäuden gepflasterte Freiflächen zur Durchwegung angelegt.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung kann über das bestehende Strom- und Wassernetz erfolgen. Die Entwässerung kann in den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen. Eine ausreichende Dimensionierung ist ggf. zu prüfen.

### **Löschwasserbedarf**

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

## **6. Planinhalte**

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der geplanten Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet „Generationenquartier“ festgesetzt.

Klarstellend wird festgesetzt, dass das Sondergebiet der Unterbringung eines Nutzungsmixes aus Kindergarten, Wohnen (z.B. Junges / Betreutes / Pflegenahes Wohnen) sowie Altenpflege dient. Es sind ausschließlich die Nutzungen Anlagen zur Kinderbetreuung, Wohngebäude (für z.B. Junges / Betreutes / Pflegenahes Wohnen) sowie Wohn- und Pflegeheime einschließlich zugeordneter medizinischer, therapeutischer und betriebstechnischer Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen sowie Cafeteria zulässig.



### **Maß der baulichen Nutzung**

Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Sie soll im Sinne der Innenentwicklung eine optimale Grundstücksausnutzung in der innerstädtischen Lage gewährleisten. Die Festsetzung orientiert sich an der voraussichtlichen Versiegelung der Fläche durch das geplante Vorhaben und soll gleichzeitig eine zu weit gehende Versiegelung des Baugrundstücks beschränken.

Es werden neben der maximalen Anzahl von drei Vollgeschossen die Höhenlagen (Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) 184,8 m / 185,6 m / 186,2 m ü. NN) sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen ( $GH_{\max} = 9,7 \text{ m} / 10,5 \text{ m} / 10,8 \text{ m}$ ) definiert. Von der festgesetzten EFH darf mit der ausgeführten EFH maximal um 0,5 m abgewichen werden. Durch die Festsetzung der Vollgeschosse in Kombination mit der maximalen Gebäudehöhe sollen überhohe Gebäudeausbildungen durch Staffelgeschosse in Anbetracht der zweigeschossigen Bestandsbebauung vermieden werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete technische Einrichtungen und Aufbauten wie Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen auf maximal 5 % der Dachfläche um 1,5 m überschritten werden. Ein Abstand von 1,0 m zum Dachrand ist einzuhalten. Somit soll gewährleistet bleiben, dass diese Überschreitungen das Erscheinungsbild der Gebäudekubatur nicht beeinträchtigen.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

In Anlehnung an die Bestandsbebauung und zur Förderung der Durchlüftung und Belichtung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Um Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen und diese in bestimmten Bereichen zu konzentrieren, werden gesondert Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden werden lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der dafür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zugelassen. Zwecks Flexibilität werden sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

### **Versorgungsflächen**

Da für einen elektrischen Leistungsbedarf von über 200 kVA die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich wird, wird gemäß Planeintrag ein Standort für eine geplante Transformatorstation im südöstlichen Plangebiet gesichert.

### **Verkehrsflächen**

Zu- und Ausfahrtsverbote sollen die Grundstückszufahrten und -abfahrten im Kurvenbereich der Kreuzung Bismarckstraße / Karlstraße sowie im Bereich der Fußwegeverbindung zwischen Christofstraße und Bismarckstraße ausschließen und somit die Verkehrssicherheit in diesen Bereichen gewährleisten.

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

Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, um eine örtliche Versickerung des Regenwassers zu gewährleisten
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien, um Schwermetalleinträge ins Grundwasser zu vermeiden
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen zur Vermeidung von Wärmeinseln
- Dachbegrünung von Flachdächern zur Verbesserung des Kleinklimas (alternativ Errichtung von Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen)

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Zur Eingrünung der Baufläche werden standortgenau Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Zur Flexibilität im Hinblick auf die Erschließung kann von den Standorten um bis zu 5 m abgewichen werden.

Die beiden erhaltenswerten Zedern im Südosten des Plangebiets werden mit einem Erhaltungsgebot belegt.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um hohe Dachausbildungen zu vermeiden und damit die festgesetzte Gebäudehöhe voll ausgeschöpft werden kann, werden als Dachform nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5° zugelassen. Die Flachdächer sind zu begrünen (alternativ Errichtung von Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen).

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind sowohl bei der Dach- als auch Fassadengestaltung grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

### **Werbeanlagen**

Zur Wahrung eines gestalterisch attraktiven Umfelds und um Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten zu vermeiden, werden sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgeschlossen.

## **Niederspannungsfreileitungen**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität im Plangebiet und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

### **6.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Denkmalpflege und Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Vogelschutzglas
- Immissionen
- Einfriedungen

## **7. Auswirkungen der Planung**

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Das brachgefallene Gelände einer ehemaligen Gärtnerei wird einer neuen Nutzung zugeführt. Durch die neue geplante Nutzung und Bebauung werden insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden, aber auch Luft und Klima beeinträchtigt. Durch die Planung geht die durch das Brachliegen des Geländes entstandene Vegetation und somit der hauptsächlich von verschiedenen Vogelarten genutzte Lebensraum verloren (vgl. Fachbeiträge Artenschutz). Aufgrund der Versiegelung von Flächen geht in diesen Bereichen die Bodenfunktion dauerhaft verloren. Die durch die bislang bestehende Vegetation begünstigte Frischluftbildung wird durch die Bebauung der Flächen sowie die damit einhergehende Versiegelung deutlich verringert.

Um diese Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

Zur Verringerung der Versiegelung werden wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt. Um negative Auswirkungen auf das Klima und die Frischluftbildung zu minimieren, werden Schottergärten- und -schüttungen ausgeschlossen und eine Dachbegrünung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer wird zwingend festgesetzt. Darüber hinaus werden zwei Einzelbäume mit einem Erhaltungsgebot belegt und Pflanzgebote zur Pflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet festgesetzt.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

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

Für die Europäische Vogelarten kann durch eine Beschränkung der Baufeldräumung und Gehölzrodung ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten., wenn Folgendes beachtet wird: Die Entnahme von als Nistplatz geeigneten Strukturen muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar kann davon ausgegangen werden, dass alle Tiere geschlüpft sind und Jungvögel das Nest bereits verlassen haben, so dass im Falle der mobilen Artengruppe der Vögel nicht mit einer vermeidbaren Tötung gerechnet werden muss.

Aufgrund der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahme des Landratsamts Heilbronn wurde eine Nacherfassung der Waldohreule durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Brutvorkommen der Waldohreule im Eingriffsbereich bzw. in den unmittelbar angrenzenden Bereichen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden als vorgezogene Maßnahme (CEF) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zwei Nistkörbe für die Waldohreule im Umfeld des Plangebietes bzw. im Aktionsraum des Brutpaares angebracht.

In Bezug auf Fledermausarten sind keine Verbotstatbestände zu erwarten, da das Plangebiet keine geeigneten Quartiersmöglichkeiten bietet bzw. keine Hinweise auf Quartiere vorliegen. Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Fläche stellt insbesondere nach der bereits durchgeführten Gehölzrodung ein potentielles Habitat für Zauneidechsen dar. Nachgewiesen konnte ein Vorkommen von Zauneidechsen zwar nicht, um jedoch eine Besiedlung der Brachfläche zu verhindern, wurde ein Amphibienzaun aufgestellt.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können den Fachbeiträgen entnommen werden.

## 8. Angaben zur Planverwirklichung

### 8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2020 abgeschlossen werden.

## 9. weitere Anlagen zum Bebauungsplan

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Gutachten:

- Anlage 3:  
Brutvogelgemeinschaft auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei in Lauffen am Neckar, TBioTel, 16.10.2019
- Anlage 4:  
Untersuchung der Fledermäuse unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Strauss & Turni, 10.10.2019
- Anlage 5:  
Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen des „Staiger-Areals“ in Lauffen, Umweltplanung Dr. Münzing, Oktober 2019
- Anlage 6:  
Ingenieurgeologisches Gutachten, Töniges GmbH, 23. Juni 2020
- Anlage 7:  
Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Generationenquartier Bismarckstraße“, BS Ingenieure, Juli 2020
- Anlage 8:  
Brutvogelgemeinschaft auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei in Lauffen am Neckar - Nacherfassung Waldohreule, TBioTel, 20.07.2020
- Anlage 9:  
Schalltechnische Untersuchung, BS Ingenieure, 20. Juli 2020

Aufgestellt:

Lauffen, den ... **01.10.2020**

DIE STADT : **Bürgermeisteramt  
Lauffen a. N.  
Stadtbauamt  
Rathausstraße 10  
74348 Lauffen a. N.**

DER PLANFERTIGER :

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



Eine Beauftragung zur archäologischen Voruntersuchung im August/September 2020 ist bereits von der Stadt veranlasst worden.

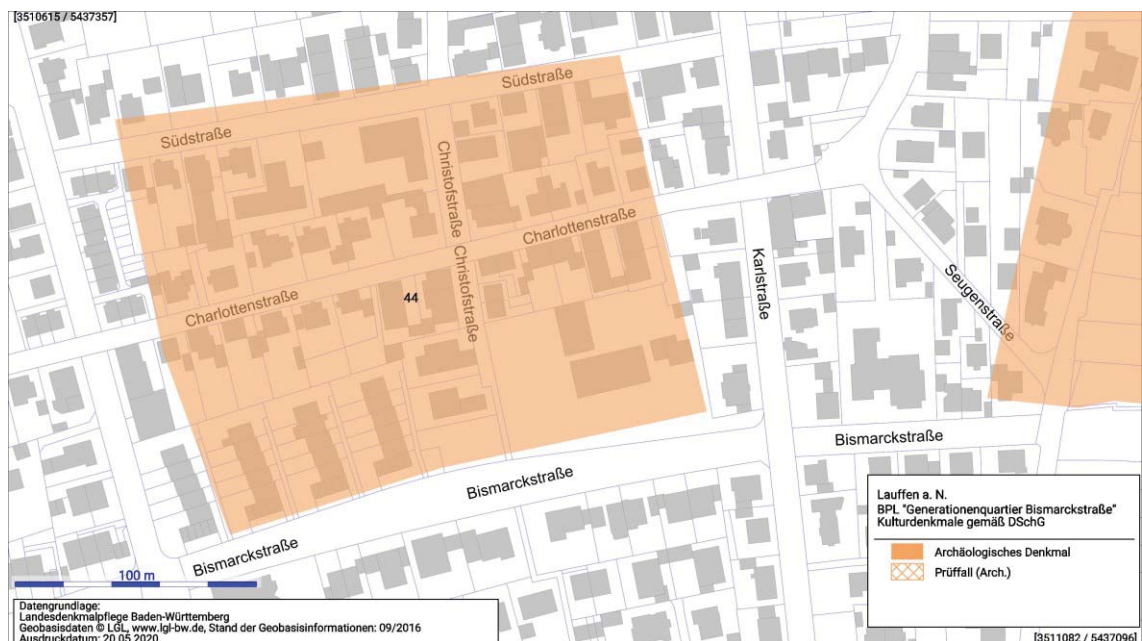


Abb. 5: Kartierung „Frühmittelalterliches bzw. spätmittelalterliches/frühneuzeitliches Gräberfeld“ (Quelle: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg)

## 7.5 Immissionen und Verkehr

Um zu prüfen, ob die Nutzung im Plangebiet durch Verkehrslärm der Bismarckstraße (südlich) oder der Karlstraße (östlich) sowie durch Geräusche geplanter Betriebsvorgänge innerhalb des Plangebietes betroffen ist, wurde eine schalltechnische Untersuchung (BS Ingenieure Ludwigsburg, A 6376, 20.07.2020) erstellt. Dabei wurde zudem in Form einer Verkehrsuntersuchung (BS Ingenieure Ludwigsburg, A 6375, 20.07.2020) ebenfalls geprüft, welche Auswirkungen die Planung auf den Verkehr hat.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Pflegeeinrichtung (mit erhöhtem Schutzniveau) durch Verkehrsgeräusche die Orientierungswerte der DIN 18005 und durch Betriebsgeräusche die Richtwerte der TA-Lärm jeweils um bis zu 13,1 dB(A) überschritten werden und somit die Lärmpegelbereiche I, II und III bestehen. In diesen Bereichen werden Schalldämmmaße für Außenbauteile von 30 dB bis 40 dB erforderlich. Zur Einhaltung der Vorgaben wird ein architektonischer Selbstschutz (z.B. durch Prallscheiben) empfohlen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich im Textteil des Bebauungsplans.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde anhand des geplanten Nutzungskonzepts ein Fahrtenaufkommen von ca. 300 Kfz-Fahrten je Werktag ermittelt. Auch bei einer Prognose bis 2035, bei der aufgrund der Entwicklung der Wohnbauflächen Obere Seugen II und III mit einer Verkehrszunahme im am Plangebiet angrenzenden Straßennetz zu rechnen ist, kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet als verträglich beurteilt werden.

Weitere Details können den Fachbeiträgen entnommen werden.

## 8. Angaben zur Planverwirklichung

### 8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2020 abgeschlossen werden.

## 9. weitere Anlagen zum Bebauungsplan

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Gutachten:

- Anlage 3:  
Brutvogelgemeinschaft auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei in Lauffen am Neckar, TBioTel, 16.10.2019
- Anlage 4:  
Untersuchung der Fledermäuse unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Strauss & Turni, 10.10.2019
- Anlage 5:  
Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen des „Staiger-Areals“ in Lauffen, Umweltplanung Dr. Münzing, Oktober 2019
- Anlage 6:  
Ingenieurgeologisches Gutachten, Töniges GmbH, 23. Juni 2020
- Anlage 7:  
Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Generationenquartier Bismarckstraße“, BS Ingenieure, Juli 2020
- Anlage 8:  
Brutvogelgemeinschaft auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei in Lauffen am Neckar - Nacherfassung Waldohreule, TBioTel, 20.07.2020
- Anlage 9:  
Schalltechnische Untersuchung, BS Ingenieure, 20. Juli 2020

Aufgestellt:

Lauffen, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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