Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Pflegeheim am Festplatz“

Regelverfahren

in Empfingen

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Anlage zu den Begründungen

Fassung vom 06.05.2021

GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis 1

II. Übersichtslageplan der untersuchten Gebiete 3

1. Teilregionalplan 3
2. Flächennutzungsplan 3

III. Übergeordnete Planungen 4

1. Übergeordnete Planungen 4
2. Natur und Landschaft / bestehende Schutzgebiete 6

IV. Sonstige planungsrelevante Faktoren 7

1. Flächengröße und -zuschnitt 7
2. Lage 7
3. Verkehrliche Erschließung 7
4. Grün- und Freiraumstruktur 8
5. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser 8

V. Umwelt- und Artenschutzbelange 8

VI. Zusammenfassung 9

1. Tabellarische Darstellungen 10
2. Fazit 10

VII. Anlagen 11

I. Planerfordernis

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

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

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

Nach Abwägung verschiedener Belange, kommt die vorliegende Alternativenprüfung zu dem Ergebnis, dass sich der Standort am Tälesee besonders gut eignet. Für das genannte Pflegeheim gibt es inzwischen auch einen Investor, welcher sich vor allem wegen der guten Erschließung und der Nähe zum Tälesee mit Erholungsfunktion für den Standort interessiert.

Moderne, mit den derzeit gültigen Vorgaben angepasste und zukunftsweisende Pflegeeinrichtungen haben einen entsprechenden Platzbedarf und sollten zwischen 60 und 90 Pflegeplätzen aufweisen. In Verbindung mit den notwendigen Stellplätzen (Personal, Besucher) wird die Realisierung in den Ortskernen schwierig, nahezu unmöglich.

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

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

Gem. Regionalplan Nordschwarzwald sollen die Regionalen Grünzüge insbesondere in den Entwicklungsachsen ein ausgewogenes Verhältnis und Verteilungsmuster von Siedlungsflächen und Freiflächen gewährleisten. Sie dienen der nachhaltigen Entwicklung der Region in wirtschaftlicher, ökologischer, sozialer und auch gestalterischer Hinsicht. Die Erhaltung von Natur und Landschaft hat Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen.

Da die Grünzüge jedoch auch die Erholungseignung im Umfeld der Siedlungen sichern sollen, steht das geplante Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen. Die Nutzungen in den Regionalen Grünzügen sollen auf diese Funktionen ausgerichtet werden. Weitere zusätzliche Belastungen sind zu vermeiden, soweit sie dem Erhaltungszweck entgegen stehen. Soweit Eingriffe aus öffentlichem Interesse unvermeidbar sind, sind diese quantitativ bzw. qualitativ auszugleichen.

Für ein Pflegeheim besteht ein sehr großes öffentliches Interesse. Gem. Plansatz 3.2.1 (Z (5)) können weitere Nutzungen als Einzelvorhaben zugelassen werden, soweit sie einen bestehenden Siedlungssplitter nicht verfestigen, nicht zu einem neuen Siedlungsansatz führen oder zusätzliche Zerschneidungen der Landschaft bewirken. Hierzu gehören unter anderem Infrastruktureinrichtungen für den Gemeinbedarf.

Da die im Plansatz Z (5) genannten Vorhaben Eingriffe in die regionale Freiraumstruktur der Grünzüge darstellen, soll auf die Umweltverträglichkeit hinsichtlich Standortwahl und Ausführung deshalb besonderes Gewicht gelegt werden. Ein funktionaler Ausgleich soll gewährleistet werden.

Aus diesem Grund wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Die möglichen Alternativflächen werden nachfolgend aufgeführt und auf Ihre Eignung bewertet.

II. Übersichtslageplan der untersuchten Gebiete

1. Teilregionalplan

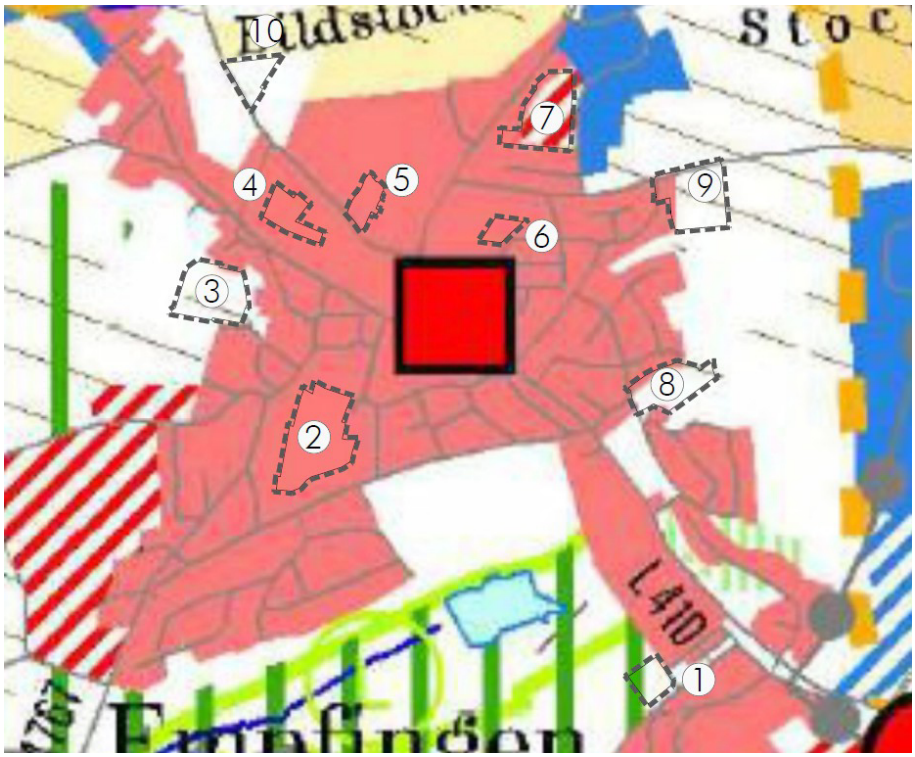


Abb. II-1: Ausschnitt Teilregionalplan mit Untersuchungsgebieten

2. Flächennutzungsplan

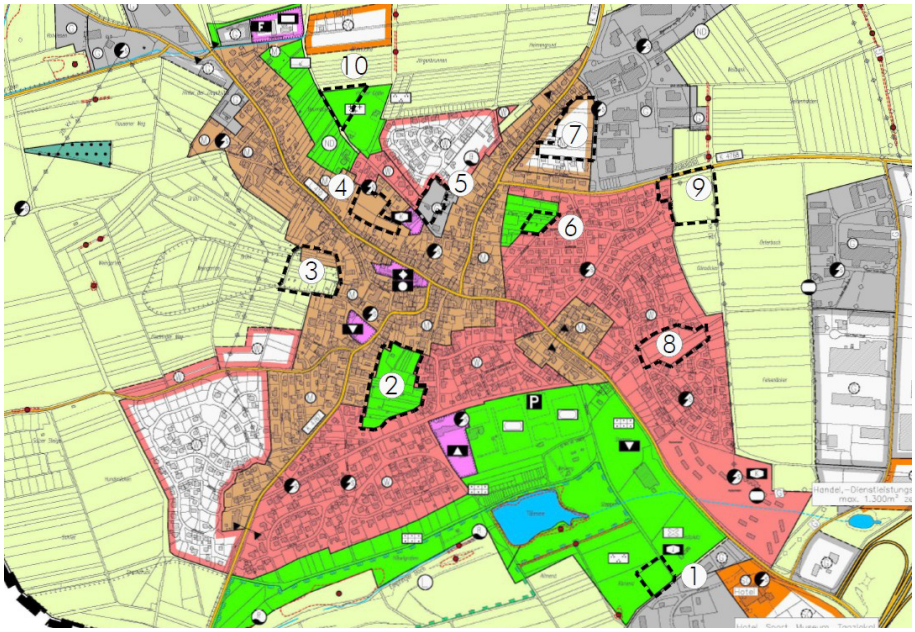


Abb. II-2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Untersuchungsgebieten

III. Übergeordnete Planungen

1. Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind an die übergeordneten Planungen anzupassen. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen für jedes Gebiet nachfolgend aufgeführt.

Beim Regionalplan werden folgende Kategorien unterschieden:

Entspricht der geplanten Nutzung

Entspricht nicht der geplanten Nutzung, jedoch abwägbar (G)

Entspricht nicht der geplanten Nutzung nicht abwägbar (Z)

Beim Flächennutzungsplan werden folgende Kategorien unterschieden:

Entspricht der geplanten Nutzung

Entspricht nicht der geplanten Nutzung, jedoch bereits vorbelastete Fläche

Entspricht nicht der geplanten Nutzung, bisher unbelastete Fläche

Sofern für die genannten Untersuchungsgebiete bereits unüberwindbare Ziele und übergeordnete Planungen entgegen stehen, werden diese Flächen im weiteren Schritt nicht weiter untersucht und entfallen.

Gebiet	Regionalplan	Teilregionalplan Landwirtschaft	Flächennutzungsplan
1	Keine bestimmte Flächenzuweisung; Regionaler Grünzug (Z) jedoch im Interpretationsspielraum	Keine bestimmte Flächenzuweisung; Regionaler Grünzug (Z) jedoch im Interpretationsspielraum	Öffentliche Grünfläche - Kleingartenanlage
2	Siedlungsfläche	Siedlungsfläche	Private Grünfläche
3	Teilweise Fläche für Bodenschutz (G)	Teilweise Fläche für Bodenschutz (G)	Großteil Fläche für die Landwirtschaft, Ausgleichsfläche, Gemischte Baufläche
4	Siedlungsfläche	Siedlungsfläche	Gemischte Baufläche
5	Siedlungsfläche	Siedlungsfläche	Gewerbefläche
6	Siedlungsfläche	Siedlungsfläche	Private Grünfläche
7	Siedlungsfläche	Siedlungsfläche	Gemischte Baufläche
8	Teilweise Fläche für Bodenschutz (G)	Teilweise Fläche für Bodenschutz (G)	Wohnbaufläche
9	Fläche für Bodenschutz (G)	Fläche für Bodenschutz (G)	Fläche für die Landwirtschaft
10	Keine bestimmte Flächenzuweisung	Keine bestimmte Flächenzuweisung	Öffentliche Grünfläche - Friedhof

Da sich bereits vorbelastete Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden, sollen für die Planung des Pflege- und Seniorenheims keine ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft in Anspruch genommen werden. Aus diesem Grund wurden die Flächen 3 und 9 für eine solche Planung nicht weiter untersucht.

Die Fläche 3 ist zudem bereits als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen und somit für Ausgleichsflächen herangezogen. Weiterhin eignet sie sich nicht im Hinblick auf die Lage, da es keinerlei Verbindung zum Ortskern oder öffentlichen Plätzen gibt und die Fläche lediglich über Wohngebietsstraßen erschlossen wird. Die Nähe zu übergeordneten Straßen ist hier nicht gegeben. Die Fläche 9 befindet sich außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortslage und unterliegt damit dem Anbauverbot der angrenzenden Kreisstraße. Hinzu kommt eine sehr starke Hanglage, welche für die Errichtung von barrierefreiem Wohnen nicht von Vorteil ist. Der Gemeinde stehen derzeit außerdem keine Wohnbauflächen mehr zur Verfügung. Auch der Flächennutzungsplan seht bisher keine weiteren Siedlungsentwicklungen vor. Für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde wurde deshalb eine Standortalternativenprüfung gemacht, bei welcher unter anderem die genannte Fläche 9 für weitere Wohnbauentwicklungen als geeignet eingestuft und deshalb langfristig für eine solche Entwicklung frei gehalten werden soll.

Für die Flächen 2 und 6 wurden bereits etliche Grundstücksverhandlungen geführt, auch da die privaten Grünflächen als Wohnbauflächen entwickelt werden sollten. Eine Entwicklung der Flächen ist jedoch erst nach Verkaufsbereitschaft der Eigentümer möglich, da eine Erschließung lediglich über Privatgrundstücke möglich ist. Aus diesem Grund wurden die Flächen bei der Digitalisierung des Flächennutzungsplanes weiterhin auch als private Grundflächen ausgewiesen und entfallen somit ebenfalls für die Planung eines Pflege- und Seniorenheims.

Die Flächen für das Gebiet 5 wurden kürzlich von einem Privatinvestor aufgekauft, welche die gesamte Fläche im Rahmen einer städtebaulichen Nachverdichtung zu Wohnbauflächen entwickeln möchte. Aktuell handelt es sich faktisch also um eine private Grünfläche. Die derzeitige Ausweisung im FNP als Gewerbliche Bauflächen stammt von der früheren Nutzung und ist inzwischen überholt. Für die Realisierung eines Pflege- und Seniorenheims kann es somit schon auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht mehr herangezogen werden.

Somit werden die Flächen 2, 3, 5, 6 und 9 nicht weiter untersucht.

2. Natur und Landschaft / bestehende Schutzgebiete

Auch vorhandene Schutzgebiete und der Eingriff in die Natur und Landschaft müssen bei der Abwägung besonders berücksichtigt werden und sind, sofern möglich, zu erhalten.

Die Untersuchung der Schutzgebiete und -güter wird in folgende Kategorien unterteilt:

Nicht betroffen

Betroffen, verschiedener Vorschriften müssen berücksichtigt werden

Betroffen, starker Eingriff in die Natur und Landschaft, Ausgleich erforderlich

Gebiet	Schutzgebiete	Überschwemmungsflächen	Wasserschutzgebiet / Quellenschutzgebiet
1	Nicht betroffen.	Nicht betroffen.	Nicht betroffen.
4	Nicht betroffen.	Nicht betroffen.	Nicht betroffen.
7	Nicht betroffen.	Nicht betroffen.	Nicht betroffen.
8	Nicht betroffen.	Nicht betroffen.	Nicht betroffen.
10	Nicht betroffen (allerdings Friedhof östlich angrenzend)	Nicht betroffen.	Nicht betroffen.

Die Untersuchung der weiteren Festsetzungen innerhalb des Plangebiets kommt zu dem Ergebnis, dass sich in keinem Gebiet Schutzgüter und -gebiete befinden.

IV. Sonstige planungsrelevante Faktoren

1. Flächengröße und -zuschnitt

Der Investor hat bereits Erfahrung mit dem Bau und der Unterhaltung eines Pflegeheims und hat erst vor kurzem ein Referenzprojekt in Eutingen im Gäu realisiert. Aus diesem Grund wurde eine erforderliche Flächengröße von mindestens 4.000 m² festgelegt.

Die geforderte Flächengröße kann jedes Gebiet aufweisen.

2. Lage

Bei der Lage eines Pflegeheims können unterschiedliche Anforderungen berücksichtigt werden. Befindet sich ein Pflegeheim im Ortskern, ist der Anschluss an das öffentliche Leben gesichert. Jedoch können hier beengte Platzverhältnisse, Lärm, eine Erholungsfunktion und die Ver- und Entsorgung sowie eine gute und schnelle Anfahrbarkeit in Notfällen nicht immer sichergestellt werden.

Vorteile in Außengebieten hingegen bieten oft größere Flächen, eine gute Erschließung durch übergeordnete Straßen und eine Erholungsfunktion im Grünen. Dabei kann jedoch eine Anbindung an die Gemeinde, an Geschäfte und das öffentliche Leben mit sozialen Kontakten oft nicht gewährleistet werden. Aus diesem Grund sind die nachfolgenden Kriterien für eine gute Lage entscheidend.

3. Verkehrliche Erschließung

3.1. Innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist ein maßgebender Faktor für die Ausweisung eines neuen Pflegeheims. Bei Pflegeheimen ist eine gute verkehrliche Anbindung unabdingbar. Für den täglichen Mitarbeiter- und Besucherverkehr muss eine gute Anfahrbarkeit der Einrichtung sowie Platz für ausreichend Parkplätze sichergestellt werden. Eine direkte Anbindung an übergeordnete Straßen schont den Durchgangsverkehr in den Ortskernen und ermöglicht schnelles Agieren von z.B. Rettungskräften, welche bei den entsprechenden Einrichtungen fast täglich benötigt werden.

3.2. Erschließung für die Ver- und Entsorgung

Neben der Versorgung mit Lebensmittel und Hygiene- und Pflegeprodukten muss auch die Versorgung von ausreichend Werkstoffen für z.B. Heizungssystem durch Lieferanten sichergestellt sein. Zudem ist die Entsorgung und gute Anfahrbarkeit für Müllfahrzeuge wichtig.

3.3. Fuß- und Radwegeerschließung

Unter anderem tragen Fußwege dazu bei, die Erholungsfunktion zu steigern und den künftigen Bewohnern ausreichend Freiraum zu gewährleisten, um ihren Bewegungsapparat in Takt halten zu können. Bereits bestehende Wege in unmittelbarer Umgebung sind aus Kostengründen vorteilhaft.

Eine gute verkehrliche Erschließung ist bei den Untersuchungsgebieten 4 und 10 nicht gegeben. Beim Gebiet 4 handelt sich um eine private Grünfläche der Erzdiözese Freiburg und gehört zum angrenzenden Pfarrgebäude. Eine direkte Anfahrbarkeit der innen liegenden Fläche ist aktuell nicht möglich. Zudem sind die Hauptstraßen der Gemeinde Empfingen nicht in naher Umgebung. Das Unteruschungsgebiet 10 befindet sich westlich des bestehenden Friedhofs. Eine Erschließung der Fläche wäre derzeit lediglich über eine beschränkte Zufahrt in Richtung des Schuppengebiets „Bildstöckle“ bzw. der Feuerwehr möglich. Aufgrund der geringen Straßenbreite und der Lage außerhalb des Siedlungsbereichs ist die Zufahrtsstraße derzeit lediglich für den landwirtschaftlichen Verkehr und Fahrzeuge < 3,5 t freigegeben. Eine Erschließung des Gebiets wäre daher nur mit einem sehr großen Erschließungsaufwand möglich. Hinzu kommt die Lage mit einer der weitesten Entfernungen zu übergeordneten Hauptverbindungsstraßen (Landstraße und Autobahn), da die Gemeinde anstrebt, die Verkehre aus der Ortslage zu verlagern. Die Lage angrenzend an den bestehenden Friedhof bedingt auch ethische Bedenken.

Die Untersuchungsgebiete 4 und 10 entfallen daher ebenfalls bei der vorliegenden und weiteren Standortalternativenprüfung.

4. Grün- und Freiraumstruktur

Die Grün- und Freiraumstruktur ist für die Erholungsfunktion der künftigen Bewohner maßgeblich.

Das Gebiet 7 befindet sich in einer gut erschlossenen Lage durch die in der Nähe befindliche Kreisstraße K 4768. Die Lage mit direkt angrenzendem Gewerbegebiet ist allerdings für die Errichtung eines Pflege- und Seniorenheims ungeeignet. Die Errichtung des Projekts an diesem Standort scheitert darüber hinaus bereits aufgrund der Eigentumsverhältnisse. In jüngster Vergangenheit waren auch in diesem Bereich (Mischgebiet) die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen. Somit entfällt auch das Untersuchungsgebiet 7.

5. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Ein weiterer planungsrelevanter Faktor stellt die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers dar. Aus wirtschaftlicher Sicht eignen sich lediglich Gebiete, für welche bereits Ver- und Entsorgungssysteme vorgesehen sind oder sich in der Nähe befinden. Zudem muss die Entwässerung aus topografischer Sicht ebenfalls möglich sein.

Somit verbleiben noch die Untersuchungsgebiete 1 und 8.

V. Umwelt- und Artenschutzbelange

Umwelt- und Artenschutzbelange stellen nach derzeitigem Kenntnisstand kein unüberwindbares Hindernis dar. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt.

Außerdem wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann.

VI. Zusammenfassung

Grundsätzlich soll eine schnelle Realisierung des Projekts ermöglicht werden, um den dringenden Bedarf an entsprechenden Plätzen im Senioren- und Pflegeheim sicherstellen zu können. Der bereits vorhandene Investor plant mit einer Realisierung bereits im kommenden Jahr. Hierfür sieht die Gemeinde lediglich das Plangebiet 1, da es sich bei allen anderen Gebieten um private Flächen handelt. Das gesamte Plangebiet 1 befindet sich in Gemeindeeigentum und könnte für ein neues Pflegeheim verpachtet oder verkauft werden. Bei allen anderen Grundstücken wären langwierige Grundstücksverhandlungen erforderlich.

Das Gebiet 8 kann zwar durch die Nähe zur L410 eine gute Anbindung an den übergeordneten Verkehr sicherstellen. Jedoch kann das Untersuchungsgebiet lediglich von der südlichen Wohngebietsstraße angefahren werden, sodass eine innere Erschließung mit Parkflächen nur bedingt möglich ist. Zudem ist dieses Gebiet topografisch nur sehr schwer zu erschließen. Die angrenzenden Wohnbauflächen sind jeweils an den anderen Seiten durch eine weitere Straße erschlossen und durch hohe Mauerscheiben gestützt. Zusätzlich befinden sich sämtliche Flächen in privatem Eigentum. Die „grüne Zunge“ im Wohngebiet dient außerdem als Frischluftschneise und soll deshalb unverändert bleiben. Aus den genannten Gründen ist das Gebiet 8 ebenfalls für das Planvorhaben nicht geeignet.

Gebiet 1: Eine gute Anfahrbarkeit durch die Nahe gelegene Bundesautobahn sowie die Bundesstraße B463 ist sichergestellt. Trotzdem können Verkehrslärmimmissionen weitestgehend ausgeschlossen werden, da das Gebiet durch Grünstrukturen geschützt wird. Auch verschiedene Fußwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die vorhandenen Aufenthaltsmöglichkeiten mit Bänken entlang der Wege, am Tälesee und dem Spielplatz begünstigen die Lage. Auch befinden sich an das Plangebiet angrenzend Erweiterungsflächen z.B. weitere Parkplätze. Die bestehende Grün- und Freiraumstruktur spricht weiterhin für das Untersuchungsgebiet 1, da sich in unmittelbarer Umgebung der Tälesee befindet, welcher als Erholungsort der Gemeinde dient.

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in direkter Umgebung. Zudem ist eine Entwässerung im Trennsystem möglich. In den Bestandsgebieten befindet sich fast überall lediglich ein Mischsystem.

Hinsichtlich der übergeordneten Planung besteht ein Widerspruch zum Regionalen Grünzug. Dieser befindet sich jedoch lediglich im Randbereich des Plangebiets und im Interpretationsspielraum der Unschärfe des übergeordneten Plans. Zudem soll die Baugrenze in Richtung Westen (freie Landschaft) auf das Mindestmaß reduziert werden.

Als größtes Konfliktpotential für das Gebiet 1 wird der Lärmfaktor gesehen. Zwar können die bestehenden Grünstrukturen Lärmimmissionen mildern. Jedoch befindet sich südlich angrenzend ein Gewerbegebiet. In naher Umgebung sind zusätzlich die bestehende Festhalle und das Jugendhaus als Konfliktpotential zu sehen. Bzgl. der Lärmsituation soll deshalb im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein Lärmgutachten erstellt werden, welches Maßnahmen vorschlägt, um eine Beeinträchtigung der Bewohner hinsichtlich entsprechenden Immissionen zu vermeiden.

1. Tabellarische Darstellungen

Legende:

Forderung wird vom Plangebiet erfüllt

Forderung wird vom Plangebiet in Teilen erfüllt

Forderung wird vom Plangebiet nicht erfüllt

Sobald eine Bedingung nicht erfüllt wurde (rot), wurde das Gebiet hinsichtlich der weiteren Bedingungen nicht mehr untersucht.

	Gebiet 1	**Gebiet 2**	**Gebiet 3**	**Gebiet 4**	**Gebiet 5**	**Gebiet 6**	**Gebiet 7**	**Gebiet 8**	**Gebiet 9**	**Gebiet 10**
Übergeordnete Planung					Entfällt auf Grund Eigentumsverhältnisse und Wohnbauentwicklung					
Schutzgebiete										
Flächengröße/-zuschnitt										
Lage										
Erschließung										
Erholungsfunktion										
Ver- und Entsorgung										
Kosten										

2. Fazit

Nach Abwägung aller o.g. Kriterien und auf Grund der Flächengröße und des -zuschnitts, der guten Anbindung und Lage des Untersuchungsgebiets 1 hat sich der Investor für dieses Plangebiet entschieden. Alle weiteren Untersuchungsgebiete eignen sich, wie aufgeführt, nur bedingt für die Ausweisung eines Pflege- und Seniorenheims. Zwar befindet sich südlich vom Plangebiet 1, ebenso wie bei Untersuchungsgebiet 7 ein Gewerbegebiet angrenzend, jedoch kann die Erholungsfunktion durch die Lage am Tälesee und der grünen Parkanlage gewährleistet werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren muss ein Lärmgutachten erstellt werden, welches erforderliche Maßnahmen trifft, um die Lärmbeeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet zu vermeiden. Somit bestehen in Teilen Widersprüche zur übergeordneten Planung. Die Fläche ist durch die Dauerkleingärten bereits vorbelastet. Der Regionalplan Nordschwarzwald weist für den westlichen Bereich des Plangebiets Regionalen Grünzug aus, welcher allerdings maximal im Interpretationsspielraum (1 mm) der vergrößerten Darstellung des Originalmaßstabs (M: 1 : 50.000) liegt.

Wie bei der oben aufgeführten Standortuntersuchung dargelegt, müssen für die Ausweisung eines Pflege- und Seniorenheims einige Anforderungen berücksichtigt werden. Mit der vorliegenden Standortalternativenprüfung wird zusätzlich dargelegt, dass sich alle weiteren in Frage kommenden Flächen nur bedingt für das Planvorhaben eignen.

VII. Anlagen

1. Übersichtsplan Untersuchungsgebiete

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 06.05.2021

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

Bearbeiter:

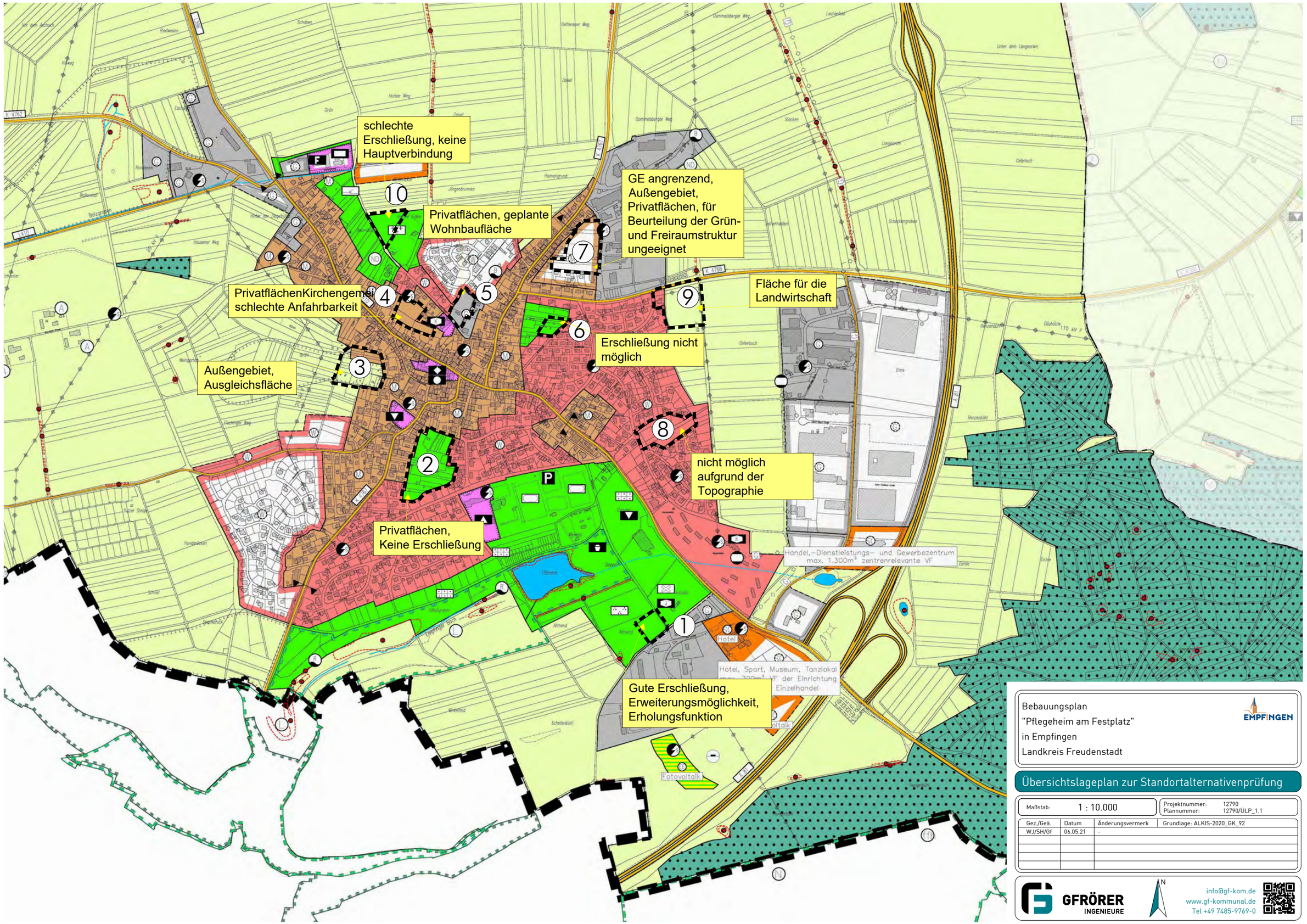
Jana Walter

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

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den ……

gez.
……..

Ferdinand Truffner (Bürgermeister)



Bebauungsplan
"Pflegeheim am Festplatz"
in Empfingen
Landkreis Freudenstadt

EMPFINGEN

Übersichtslageplan zur Standortalternativenprüfung

Maßstab: 1 : 10.000	Projektnummer: 12790 Plannummer: 12790/ÜLP_1.1

Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS-2020_GK_92
WJ/SH/Gf	06.05.21	-	

GFRÖRER INGENIEURE
info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de
Tel +49 7485-9769-0