

Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N.
Landkreis Freudenstadt

**Flächennutzungsplan
Punktuelle Änderung im Bereich
„Pflegeheim am Festplatz“**

in Empfingen

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Fassung vom ____.



GFRÖRER
INGENIEURE

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

1. Vorbemerkung

§ 10a BauGB Gemäß § 10a BauGB wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigelegt die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde. Sie dient einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss des Verfahrens.

2. Anlass und Ziele der Planung

Anlass und Ziele 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 Au-

ßenbereich 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 Tälensee 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 Tälensee 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. Die Aufstellung eines Bebauungsplans „Pflegeheim am Festplatz“ wurde bereits am 18.05.2021 vom Gemeinderat der Gemeinde Empfingen beschlossen, um das o.g. Vorhaben zu ermöglichen. Bis zur Sommerpause wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aufgrund der Ausweisung im Flächennutzungsplan gibt es Widersprüche vom Bebauungsplan zur übergeordneten Planung. Daher soll der Flächennutzungsplan im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Prüfung der Umweltbelange	Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung begutachtet und sind in die Abwägung eingeflossen. Hierfür wurde ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.
Ergebnis der Umweltprüfung	Gemäß der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen für die Schutzgüter Boden / Fläche und Biotope / biologische Vielfalt ergibt sich für das Plangebiet zusammenfassend folgender Ausgleichsbedarf: Das Ausgleichsdefizit von 60.235 Punkten wird durch die auf Seite 19f dargestellten planexternen Maßnahmen, durch die ein Kompensationswert von $13.200 + 49.400 = 62.600$ Punkten erzielt werden kann, vollständig ausgeglichen. Durch die planexternen Maßnahmen kann auch der durch das Vorhaben verursachte Verlust einer FFHMähwiese vollständig ausgeglichen werden. Unabhängig von den Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierungen müssen zusätzlich noch folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen durchgeführt werden: Artenschutz: Zum Ausgleich für drei verloren gehende Baumhöhlen sind vor der Baufeldräumung in der näheren Umgebung des Vorhabensgebietes drei Nistkästen (Nisthöhlen, Fluglochdurchmesser 32 mm) sowie sechs Fledermauskästen (Typ Fledermaushöhle) zu verhängen. Außerdem sind drei Nisthöhlen (Fluglochdurchmesser 36 mm) für den Feldsperling, drei Baumläuferkästen für den Gartenbaumläufer sowie drei Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz zu verhängen.
Ergebnis der Artenschutzuntersuchungen	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird. CEF- / FCS-Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: • Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig. • Zur Aufrechterhaltung des Angebots an potenziellen Quartierstrukturen und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sind zum Ausgleich für die verloren gehenden Höhlen- und Spaltenstrukturen im Gebiet und/oder dessen Umgebung an geeigneter Stelle sechs Fledermaushöhlenkästen (z.B. seminatürliche Fledermaushöhle FH1500) zu verhängen.

- Durch die Umsetzung des Vorhabens und die damit einhergehenden, notwendig werdenden Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse kommt es zum Verlust von Brutplätzen unterschiedlicher Brutvogelarten. Um den Verlust der Brutplätze und den entstehenden Mangel an natürlichen Nistmöglichkeiten auszugleichen sind in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabengebiets drei Nistkästen zu verhängen (Nisthöhlen, Fluglochdurchmesser 32 mm). Außerdem sind insgesamt drei Nisthöhlen (Flugdurchmesser 36 mm) für den Feldsperling, drei Baumläuferkästen für den Gartenbaumläufer sowie drei Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets zu verhängen.
- Der Eingriff in den Anteil der Mageren Flachland-Mähwiese (1206 m²) ist 1:1 auszugleichen. Bei der Wahl der Ausgleichsflächen ist der Biotopverbund mittlerer Standorte zu berücksichtigen, d. h. Die Ausgleichsflächen sollten innerhalb von Suchräumen liegen.
- Ein weiterer Eingriff in die unmittelbar westlich des Plangebiets angrenzende FFH-Mähwiese ist während der Bautätigkeiten nicht erlaubt. Die nicht überplanten Bereiche dieser FFH-Mähwiese sind mit Flatterband abzugrenzen und vor Befahrung und Ablagerung zu schützen.

4. Berücksichtigung der frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Grünzug	Das Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 21 weist darauf hin, dass die Planung im Randbereich einen Grünzug tangiert. Die Lage zum Grünzug sollte in einem entsprechenden textlichen Hinweis mit aufgenommen werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.
Schallschutz	Das Landratsamt Freudenstadt – Gewerbeaufsicht weist darauf hin, dass durch die Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Plangebiet (s. schalltechnische Untersuchung) geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen sind. Dies wird unabhängig vom FNP-Änderungsverfahren auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens behandelt.

5. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Strom- und Erdgasversorgung	Die Netze BW GmbH weist darauf hin, dass im ausgewiesenen Geltungsbereich derzeit Erdgasversorgungsleitungen im Mitteldruck geplant sind und diese einen Schutzstreifen benötigen. Die Anregung wird unabhängig vom FNP-Änderungsverfahren im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Nachrichtlich wird die Leitung mit Hinweis in der Begründung dargestellt.
Schallschutz	Das Landratsamt Freudenstadt – Gewerbeaufsichtsamt weist darauf hin, dass sich in der Begründung im Vergleich zum Bauantrag eine andere städtebauliche Konzeption befindet. Für die Beurteilung des Vorhabens sind jedoch die Bauantragsunterlagen relevant. Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die FNP-Änderungsunterlagen wurden bereits vor einer detaillierten Hochbauplanung vorbereitet und das entsprechende Verfahren eingeleitet. Maßgeblich sind für die Beurteilung die Bauantragsunterlagen.
Löschwasser	Das Landratsamt Freudenstadt – Kreisbrandmeister stellt Anforderungen an die erforderliche Löschwasserversorgung für das Plangebiet. Die Einhaltung der Anforderungen wird unabhängig vom Verfahren überprüft und nachgewiesen. Es ist allerdings eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden.

6. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB:	05.10.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	15.10.2021
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB):	05.10.2021
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:	15.10.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):	Vom 25.10.2021 bis 26.11.2021
Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB):	16.12.2021
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB):	26.07.2022
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit:	05.08.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):	Vom 15.08.2022 bis 16.09.2022
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB):	25.10.2022
Feststellungsbeschluss:	29.11.2022
Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Karlsruhe (§ 6 BauGB)	<u>01.06.2023</u>
Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses (Inkrafttreten):	<u>30.06.2023</u>

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 06.02.2023

Bearbeiter:

Ramona Surgalla