

Landratsamt Enzkreis, Postfach 10 10 80, 75110 Pforzheim

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten  
Weinbrennerstr. 13  
76135 Karlsruhe

**AMT FÜR BAURECHT,  
NATURSCHUTZ UND  
BEVÖLKERUNGSSCHUTZ**

Frau Jelitko  
Zimmer-Nr.: Ö 131  
Telefon: 07231 308-9226  
Telefax: 07231 308-9652  
E-Mail: Rose.Jelitko@enzkreis.de

Ihr Schreiben: 29.04.2025

**AZ.: 21-Jel**

27.05.2025

**Straubenhardt / BP „Erweiterung Seniorenheim Ginsterstraße 20“: Frühzeitige Beteili-  
gung nach § 4(1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und nehmen für die berührten Fachbehörden Stellung wie folgt:

**Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungsschutz:****Vorbeugender Brandschutz:**

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen gegen den geplanten Bebauungsplan keine Bedenken:

**Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung**

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein SO mit Zweckbestimmung Seniorenheim festgesetzt.

Es ist in diesem Bereich von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden auszugehen (Mindestbetriebsdruck 1,5 bar bei Löschwasserentnahme).

**Naturschutz:**

die „Seniorenheim Schwann GmbH“ beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Seniorenheims durch den Bau eines separaten Verwaltungsgebäudes im Plangebiet auf Flst. Nr. 1016, 1016/1, 1019/1 und 1020 der Gemarkung Schwann im Gemeindegebiet Straubenhardt. Hierfür soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben zu schaffen.

Die Stellungnahme fußt auf Grundlage der vom Fachbüro „Bioplan“ ausgearbeiteten artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse mit Stand 23.09.2024, die als umfassend, plausibel und nachvollziehbar zu bezeichnen. Die Begehung des Untersuchungsgebietes zur Einschätzung und Bewertung potenzieller Betroffenheit planungsrelevanter Arten erfolgte am 21.08.2024.

Für die Potenzialanalyse wurde ein Untersuchungsgebiet in Ortsrandlage von etwa 2.200 m<sup>2</sup> entsprechend dem Geltungsbereich des Plangebietes betrachtet, das im Norden und Osten an bestehende Wohnbebauung sowie südlich und westlich an Wiesen grenzt. Im Untersuchungsgebiet befinden sich bereits ein Wohngebäude, Garagen und eine intensiv genutzte Grünfläche, auf der das Verwaltungsgebäude errichtet werden soll.

Aufgrund der naturfernen Gestaltung und intensiven Nutzung der Grünfläche bietet der Eingriffsbereich wenig Habitatstrukturen für besonders und/oder streng geschützte Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie. Im Rahmen der Abschichtung konnten Avifauna, Reptilien und Fledermäuse als planungsrelevante Artengruppen in Betracht gezogen werden.

Für Reptilien und Fledermäuse kann eine bau-, anlage- und betriebsbedingte Betroffenheit bei Umsetzung des Vorhabens mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, da in potenzielle Habitatstrukturen kein Eingriff erfolgt oder geeignete Habitatpotenziale gänzlich fehlen. Lediglich die Thuja-Hecke im südlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes weist Potenzial für Brutstätten von Vögeln aus der Gilde der Heckenbrüter auf.

**Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG nicht auszulösen, darf eine Rodung der Thuja-Hecke nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen.**

**Mit Umsetzung des Bauvorhabens weisen wir ferner darauf hin, dass**

- **überschüssiges Material, welches für den Einbau vor Ort nicht mehr benötigt wird, abzutransportieren und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu entsorgen ist.**
- **unmittelbar vor Verschluss der Gräben und Baugruben zu prüfen ist, ob sich darin gefangene Tiere befinden. Ggf. sind diese sorgfältig zu bergen und an sicherer/geeigneter Stelle im nahen Umfeld wieder frei zu lassen.**

Im Planungsgebiet befinden sich weder gesetzliche Schutzgebietskulissen (NSG, FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, LSG) noch besonders geschützte Landschaftsbestandteile (ND, § 30-Biotop). Auch Wildtierkorridore oder Biotopverbundflächen sind nicht ersichtlich.

Etwa 170 m nördlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet „Bocksbach und obere Pfinz“ (Schutzgebiets-Nr. 7117341). Eine mögliche bau-, betriebs- und anlagebedingte erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes kann ausgeschlossen werden.

Etwa 35 m westlich vom Eingriffsbereich kommt eine Magere Flachland-Mähwiese (FFH-Mähwiese)“ (Biotop-Nr. 371172360856) zum Liegen, in die laut Planung nicht eingegriffen wird.

Unter Einhaltung der oben aufgezeigten (fett geschriebenen) Vermeidungsmaßnahmen stehen dem Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

**Laut dem Vorentwurf (Stand 07.03.2025) zum Bebauungsplan „Erweiterung Seniorenheim“ Ginsterstraße 20“ wird der erforderliche Umweltbericht mit quantitativer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und integriertem Grünordnungsplan im weiteren Verfahren noch ergänzt (siehe hierzu S. 18) und ist mit Fertigstellung der UNB Enzkreis unaufgefordert vorzulegen.**

Sobald der entsprechende Umweltbericht der UNB Enzkreis vorliegt, kann eine abschließende naturschutzfachliche/-rechtliche Stellungnahme abgegeben werden.

**Umweltamt:**

die Gemeinde Straubenhardt plant mit der Aufstellung des Bebauungsplangebiets „Erweiterung Seniorenheim Ginsterstraße 20“ auf den Flurstücken 1016, 1016/1, 1019/1 und 1020 im Ortsteil Schwann die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Seniorenheim“.

Dort sollen Gebäude für die stationäre Pflege, Gebäude für betreutes Wohnen, Einrichtungen für die Tagespflege und die ambulante Pflege, Gebäude für die Verwaltung des Seniorenheims, Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen allgemein zulässig sein.

Fachthemenbezogen nehmen wir wie folgt Stellung:

**Immissionsschutz:**

Das Flurstück 1019/1 befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan „Ginsterstraße Hardtweg“ und ist bisher als Mischgebiet ausgewiesen. Das Flurstück 1020 liegt derzeit im nicht überplanten Außenbereich. Um dort eine geplante Bebauung eines separaten Verwaltungsgebäudes zu ermöglichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

An die Planfläche angrenzend ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ginsterstraße Hardtweg“ in nördlicher Richtung zunächst Mischgebiet und dann weiter nach Norden allgemeines Wohngebiet (2. Änderung) ausgewiesen. Bei der Bebauung östlich handelt es sich ebenfalls um ein Mischgebiet. In westlicher und südlicher Richtung sind Wiesenflächen zum Plangebiet benachbart. In südlicher Richtung verläuft in ca. 30 m Entfernung die Hauptstraße L565.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Schallimmission im Plangebiet - verursacht durch die südlich gelegene Hauptstraße - von Relevanz.

Der Lärmaktionsplan Straubenhardt von 2022 zeigt ebenso wie die Verkehrslärmkartierung der LUBW 2022 für die Planfläche relevanten Schallimmissionen, verursacht durch Verkehrslärm, an.

Der für die Bauleitplanung einschlägig heranzuziehende Orientierungswert nach DIN 18005 Beiblatt 1 liegt für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten tags bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Für Pflegeanstalten fordert die DIN 18005 Bl.1 bezüglich Verkehrslärm ein „hohes Schutzniveau“.

Die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) - 16. BImSchV, die häufig als Erkenntnisquelle herangezogen werden, betragen an (u.a.) Altenheimen 57 dB(A) tags und 47 dB (A) nachts; sowie in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Folglich empfehlen wir im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung und die Ableitung geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen. Hierbei sollte auch darauf eingegangen werden ob bzw. welcher Teil des geplanten Sondergebiets als „Pflegeanstalt bzw. Altenheim“ mit einem höheren immissionsschutzrechtlichen Schutzstatus zu bewerten ist.

**Abwasser- und Oberflächengewässer:**

Gegen den geplanten Bebauungsplan „Erweiterung Seniorenheim Ginsterweg 20“ im Ortsteil Schwann Gemeinde Straubenhardt bestehen aus fachtechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Im vorliegenden Allgemeinen Kanalplan (AKP, Stand Jan. 2012) für Straubenhardt, Ortsteil Schwann, ist dieses Plangebiet zur Entwässerung im Trennsystem berücksichtigt.

Die Ergebnisse zu den Untersuchungen des Starkregenerisikomanagements sind in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der Anschluss von Dränagen an die Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig ist.

**Grundwasser- und Bodenschutz:**Stellungnahme Grundwasserschutz

Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Pfinztal. Nach der dazugehörenden Rechtsverordnung ist die Ausweisung von Baugebieten zulässig, wenn in den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung hingewiesen wird und soweit Belange der Grundwasserneubildung der geplanten Bebauung nicht entgegenstehen.

Bodenschutz und Altlasten

Im Planungsbereich sind keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Sollten bei Grabarbeiten organoleptische (farbliche, geruchliche) oder materielle Auffälligkeiten festgestellt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Ggf. werden Maßnahmen zur Sanierung notwendig.

Nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschleiben und getrennt davon zu lagern.

Wenn möglich, ist anfallender Erdaushub auf den Grundstücken zu belassen oder einer Verwertung zuzuführen. Bei Abfuhr von Bodenmaterial ist diese auf die Parameter der seit 1.08.2023 geltenden Mantelverordnung (BBodSchV) zu untersuchen.

Bei Auffüllungen darf nur reiner Erdaushub, Kies oder in zugelassenen Anlagen aufbereiteter Bauschutt verwendet werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bodenarbeiten sind grundsätzlich nur bei trockener Witterung oder bei nur schwach feuchtem Boden durchzuführen.

Erdwärmesonden

Erdwärmesonden sind nach dem Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom Mai 2005 nicht erlaubt, da die Erdwärmesonde direkt in den für die Trinkwasserversorgung genutzten Grundwasserleiter erstellt werden würde und beim Bohrvorgang eine Eintrübung des Grundwassers und ggf. bakteriologische Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können.

**Landwirtschaftsamt:**

das Seniorenheim in Straubenhardt-Schwann soll unter anderem um ein Verwaltungsgebäude erweitert werden. Die Erweiterung findet ausschließlich auf Grünflächen statt, die auch bisher schon durch das Seniorenheim als Gartenflächen genutzt wurden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,2ha Fläche. Eine Hecke grenzt den Bebauungsplan und damit auch die durch das Seniorenheim genutzte Fläche von den südlich und westlich angrenzenden Grünlandflächen ab. Der betroffene Bereich ist sowohl im Regionalplan als auch im Flächennutzungsplan bereits überplant.

Die angrenzenden Grünlandflächen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die Planungen beeinträchtigen agrarstrukturelle Belange somit nicht. Das Landwirtschaftsamt äußert keine Bedenken.

Sofern Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, weisen wir darauf hin, dass nach § 15 Abs. 6 BNatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl dieser Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die ausgewiesenen Flächen zu beteiligen ist.

**Nachhaltige Mobilität:**

Gegen den vorgenannten Bebauungsplan bestehen aus straßenbaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken und Einwendungen.

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

- Die nächstgelegenen Bushaltestellen befindet sich in ca. 250 bzw. 350 m Entfernung vom Seniorenheim. Die Bushaltestellen selbst weisen einen barrierefreien Ausbau (Kompromiss) auf, jedoch ist die Zuwegung zu den Bushaltestellen – insbesondere die bestehenden Querungsanlagen für den Fußverkehr – nicht barrierefrei und sollte ggfs. angepasst/umgebaut werden.
- Mit der E-Klima (Empfehlungen zur Anwendung und Weiterentwicklung von FGSV-Veröffentlichungen im Bereich Verkehr zur Erreichung von Klimaschutzzielen, 2022) haben Kommunen spürbar mehr Spielraum, um die Verkehrsmittel des Umweltverbundes zu priorisieren. Sämtliche verkehrliche Maßnahmen sollen demnach so gewählt werden, dass sie einen Beitrag zur Einhaltung der Klimaziele leisten. Es wird empfohlen, bei der Planung die Einhaltung der Klimaziele zu berücksichtigen. Die Möglichkeit von Baumpflanzungen – gerne auch in Form von Pflanzbindungen auf privatem Grund - sollte mit Blick auf die Klimawandelanpassung geprüft werden.

**Aus Sicht der weiteren am Verfahren beteiligten Fachbehörden bestehen weder Einwendungen noch Bedenken.**

**Die Stellungnahme der Heimaufsicht senden wir im Nachgang zu dieser Stellungnahme.**

Mit freundlichen Grüßen

Rose Jelitko