

STADT WALLDORF

Bebauungsplan "Pflegeheim Walldorf Süd"

Textliche Festsetzungen (Entwurf)

Stand: 26.09.2025

Planung:

Stefanie Hanisch

Johannesstraße 5

67346 Speyer

Telefon 06232/68 65 601

STADTLANDPLAN

Städtebau . Umweltplanung

E-Mail kontakt@stadt-land-plan.de

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Pflegeheim“ § 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Pflegeheims.

Zulässig sind:

Anlagen bzw. Einrichtungen zur Pflege und Betreuung von Menschen mit Pflegebedarf. Ergänzend zur Funktion Pflegeheim sind Seniorenwohnungen im Sinne eines betreuten Wohnens zulässig.

In den zulässigen Anlagen und Einrichtungen können ausnahmsweise Räume für weitere soziale Zwecke (z.B. Sozialstation, Bürgerschaftliches Engagement, Sprechstunden von Einrichtungen, Therapie- und Gesundheitseinrichtungen usw.) sowie im Zusammenhang mit dem Pflegeheim betriebene gastronomische Einrichtungen zugelassen werden, wenn der Betrieb mit dem Zweck der Anlagen und Einrichtungen vereinbar ist.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der zulässigen Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag der maximalen Wandhöhe festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe beträgt entsprechend Planeintrag 119,10 m üNN.

Überschreitungen der festgesetzten WH sind für Staffelgeschosse um bis zu 2,50 m sowie für einzelne technisch oder funktional bedingte Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen) und für Solaranlagen um bis zu 3,00 m zulässig, wenn diese von den Außenwänden des Gebäudes um mind. 2,30 m zurückspringen.

Als Wandhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika definiert.

2.2 Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB

2.2.1 Es ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Oberkante Rohfußboden) von mindestens 106,3 m üNN festgesetzt.

Lichtschächte und Anböschungen vor Fenstern in Untergeschossen sind so zu errichten, dass die Oberkante mindestens auf dem Höhenniveau der festgesetzten EFH liegt.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt:

Es gilt die offene Bauweise, aber mit Gebäudelängen von mehr als 50 m.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind ebenerdige, offene Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig (Besucherparkplatz).

6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Die Verkehrsflächen sind durch integrierte Stellplätze, Grünflächen und Baumpflanzungen zu gestalten. Die in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Die Mindestbegrünung unter I.10.4 ist zu beachten.

6.2 Als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind festgesetzt: „Fußgängerbereich“, Parkplatz ("P").

7. Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Südpark“ ist mit Grünlandflächen, Bäumen und Gehölzen auszugestalten. Es sind Gräben, Mulden und Rinnen und Versickerungsflächen zum Sammeln, zur Ableitung und zum Versickern von Niederschlagswasser, Wege, kleinere Gebäude für technische Einrichtungen (z.B.

Trafostation, Unterdruckstation usw.) sowie Zier- und Nutzgartenanteile („Schulgarten“) zulässig. Die Mindestbegrünung unter I.10.3 ist zu beachten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Minimierung der Versiegelung

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Wege und notbefahrbare Flächen im Sondergebiet sind mit versickerungsfähigen Belägen (Versickerungsleistung mindestens 270 l/s/ha) wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Feinschotter auszuführen. Ausgenommen sind Flächen, die barrierefrei bzw. seniorengerecht ausgeführt werden sowie die Fahrgasse zu Besucherparkplätzen.

8.2 Artenschutz

8.2.1 Kontrolle und Verschluss von Fledermaushabitaten

Zugängliche Baumhöhlen in den zu fällenden Bäumen sind im Herbst vor der Fällung zu kontrollieren und bei Negativbefund zu verschließen. Sollten Höhlen nicht ausreichend einsehbar sein, sodass ein Besatz nicht ausgeschlossen werden kann, sind die Höhlen mit dem Reusenprinzip zu verschließen.

8.2.2 Wege- und Straßenbeleuchtung

Es sind für die Wege- und Straßenbeleuchtung Beleuchtungseinrichtungen mit verringerter Anlockwirkung auf Insekten (z.B. warm-weiße LED-Leuchten) und verringerter Störwirkung auf Vögel und Federmäuse (durch gezielte Ausrichtung der Leuchtkörper auf Straßen und Wege) zu verwenden.

8.3 Grundwasserschutz

Tiefgaragen sind mit einem dauerhaft wasserundurchlässigen Boden auszuführen, um die Versickerung von verunreinigtem Wasser in das Grundwasser zu verhindern.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Kupfer, Zink und Blei verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

9.1 Baulicher Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM1)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen mindestens gemäß den Anforderungen für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 70 dB(A) nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Die Außenbauteile sind gemäß den Anforderungen nach Ziffer 7 der DIN 4109-1:2018-01 zu dimensionieren.

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zu diesem Zeitpunkt der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018-01 geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach

DIN 4109 -2:2018-01 anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend o.g. Vorgaben reduziert werden.

Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

9.2 Schallgedämmte Lüftung von Schlafräumen (Schallschutzmaßnahme SM2)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden ist in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen dienen, eine schallgedämmte Lüftung zu realisieren.

Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach der Ziffer 7.1 der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Bei geschlossenen Fenstern muss die Nennlüftung nach DIN 1946-6:2019-12 gewährleistet sein.

10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

10.1 Grundstücksbegrünung

Pro 100 m² unbebauter Grundstücksfreifläche ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen.

10.2 Dachbegrünung

Flachdächer sind mit Vegetationsstrukturen (Sukkulenten, Gräsern, Wildkräutern u.ä.) zu begrünen und extensiv zu pflegen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszuführen. Ausnahmsweise können maximal 40 % der Dachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen werden, wenn sie mit technischen Aufbauten oder Überdachungen überstellt sind oder als Terrassen und Wege genutzt werden.

Die Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien ist zulässig, sofern sichergestellt wird, dass die darunter liegende Pflanzdecke dauerhaft erhalten bleibt.

10.3 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche „Südpark“ ist zu mindestens 60 % als Grünland mit mageren, artenreichen, extensiv genutzten Wiesen anzulegen. Teilbereiche der Grünfläche (höchstens 40 %) dürfen zur verstärkten Nutzung für Aufenthalt und Naherholung stärker gepflegt werden und als extensiv genutzte Zierrasenflächen, Spielbereiche oder als Zier- und Nutzgarten („Schulgarten“) angelegt werden.

Zur Ausgestaltung der Grünfläche werden Gehölze und Gebüsche gepflanzt. Dabei sollen überwiegend die heimischen Arten Schlehe, Feld-Ahorn, Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Echte Hunds-Rose und Feld-Ulme gepflanzt werden.

10.4 Verkehrsgrün

Die Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sind zu mindestens 20 % als vegetationsbedeckte Grünflächen anzulegen. Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsgrünflächen können angerechnet werden.

11. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die nach den Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

Hinweise

1. **Bodenbelastungen durch Schwermetalle/Bodenverunreinigungen**

Aufgrund der geogenen Schwermetallbelastung im Bereich Nußloch / Walldorf ist es erforderlich, auf unversiegelten Freiflächen, Gartenflächen und Grünflächen, die als Kinderspielflächen vorgesehen sind bzw. die potentiell als Kinderspielflächen genutzt werden können (sensible Nutzung) in den Bereichen, in denen die relevanten Prüfwerte der BBodSchV und in Ergänzung der Verwaltungsvorschrift "Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen" überschritten werden, einen Oberbodenaustausch durchzuführen.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises umgehend zu verständigen.

2. **Erdwärme**

Die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist in den Zonen III B der Wasserschutzgebiete generell erlaubnisfähig. Die Bohrtiefe ist im Plangebiet auf 44 m beschränkt, in den Sonden darf nur reines Wasser als Wärmeträgerflüssigkeit verwendet werden (Leitfaden Erdwärmesonden). Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich.

Erdwärmekollektoren sind bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen ebenfalls zulässig (Leitfaden Erdwärmekollektoren). Die Nutzung des Grundwassers für den Betrieb von Wasser-Wasser-Wärmepumpen ist erlaubnispflichtig, generell aber nicht verboten.

3. **Starkregen**

Es muss mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Dies hat unter Beachtung vom § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Wasserabfluss zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

4. **Hochwasser**

Das Plangebiet liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQextrem). Grundstückseigentümer haben sich gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

5. **Baumstandorte und Leitungen**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der

Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Im Plangebiet befindet sich entlang der Bürgermeister-Willinger-Straße ein Nachrichtenkabel der Netze BW GmbH. Sollten Änderungen oder Schutzmaßnahmen dieser Anlagen erforderlich werden, ist dies rechtzeitig (min. 20 Wochen vor Baubeginn) mit der Projektierung der Netze BW GmbH abzustimmen.

6. Archäologische Denkmalpflege

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brand-schichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Der überplante Bereich selbst ist bislang nicht mit einem denkmalrelevanten Objekt belegt. Im direkten Umfeld des Plangebiets liegen jedoch denkmalrelevante Objekte und das gesamte überplante Areal weist eine nicht unerhebliche Wahrscheinlichkeit auf bislang unentdeckte Kulturdenkmale auf.

Im direkten Umfeld finden sich u. a. folgende besonders denkmal-relevante Objekte:

- „Merowingerzeitliche Siedlung“, Nr. 5, Kulturdenkmal §2 DSchG - Archäologie (ADAB ID 101471543)
- „Hallstattzeitliche Siedlung, römerzeitlicher Gutshof und frühalamannenzeitliche Siedlung“, Nr. 9, Kulturdenkmal §2 DSchG - Archäologie (ADAB ID 101471422)
- „Römerzeitliche Siedlung“, Nr. 12, Prüffall - Archäologie (ADAB ID 110866305)

Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geprüft ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, wird empfohlen, frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchführen zu lassen.

7. Deutsches Haupthöhennetz

Höhenangaben und -festlegungen in der Satzung beziehen sich auf das Höhensystem DHHN12 (Gebrauchshöhenstatus 130; m ü. NN).

8. Artenschutz

Zur Umsetzung der nachfolgenden Maßnahmen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Während der Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und FCS-Maßnahmen für die Zauneidechse (Einrichtung FCS-Flächen, Installation und Kontrolle der Reptilienschutzzäune etc.) findet eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) statt.

8.1 Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme V1: Fäll- und Rodungszeitenbeschränkung

Gehölzfällungen und das Entfernen sonstiger oberirdischer Teile von Gehölzbeständen dürfen gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden.

Maßnahme V2: Einzäunen von Vorhabenflächen mit Reptiliensperren und Vergrämung von Mauereidechsen

Die westlich angrenzende Böschung der Bürgermeister-Willinger-Straße ist vor der Vergrämung als Ersatzlebensraum für Mauereidechsen durch Mahd und Entfernen des Mahdguts aufzuwerten. Abschnittsweise sind Altgrasstreifen zu belassen und vier Reisigbündel als Sonnen- und Versteckplätze einzubringen.

Vor der Baufeldfreimachung ist eine Vergrämung der Eidechsen durch Mahd der Ruderalflächen und Entfernung von Versteckmöglichkeiten im Geltungsbereich durchzuführen. Zur Vermeidung der Rückwanderung ist der Geltungsbereich während der Bauarbeiten einzuzäunen. Der Reptilienschutzzaun ist regelmäßig zu kontrollieren und instand zu halten.

Maßnahme V3: Umsiedeln von Zauneidechsen

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind ab Mitte März bis Ende April (vor Eiablage) bzw. Mitte August bis Ende September (nach Eizeitigung und vor Winterschlaf) durch geeignete Fangmethoden so viele Reptilien wie (mit vertretbarem Aufwand) möglich auf dem Baufeld abzufangen. Für den Fang, die Verbringung und Versorgung der Reptilien ist reptilienkundiges Fachpersonal einzusetzen.

Die vorgesehene FCS-Fläche (Ersatzhabitat) muss rechtzeitig bis zur Umsiedlung der Tiere auf den unter 9.2 bezeichneten Flächen und nach den dort genannten Vorgaben angelegt sein.

Der Beginn bzw. der Abschluss der Umsiedlungen ist einen Monat zuvor bzw. einen Monat nach Beendigung beim Regierungspräsidium Karlsruhe (Höhere Naturschutzbehörde) anzuzeigen.

Maßnahme V4: Haubenlerchenmonitoring und Sicherung von Brutstätten

Im Jahr des Neubaus erfolgt ab Anfang Februar wöchentlich die Kontrolle des Baufeldes auf Haubenlerchenvorkommen. Bei revieranzeigendem Verhalten, Brutverdacht oder Brutnachweis sind die Bauarbeiten einzustellen und die notwendigen Schutzmaßnahmen mit der Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen. Die Bauarbeiten dürfen erst wieder aufgenommen werden, wenn sichergestellt ist, dass die abgestimmten Schutzmaßnahmen wirksam sind.

Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst vermieden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z.B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm) ausgestattet werden. Es wird die grundsätzliche Verwendung von entspiegelten Gläsern mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 13 - 15% empfohlen.

8.2 Ausgleich und Kompensation (Maßnahmen außerhalb des Plangebietes)

Es sind folgende CEF-Maßnahmen und FCS-Maßnahmen gem. den o.g. fachgutachterlichen Vorgaben umzusetzen:

Künstliche Nisthilfen für Vögel

Für den Verlust einer Bruthöhle der Kohlmeise sind zwei Nistkästen für Kleinvögel (H 30 cm, B 15 cm, Einflugloch Durchmesser 3,2 cm) am Rand des Geltungsbereichs

oder in räumlichem Zusammenhang vor Beginn der auf die Baufeldfreiräumung folgenden Brutperiode auszubringen.

Externe Maßnahmenfläche auf den Flurstücken 10191/1, 10191/2, 10193/1 und 10193/2 (zwischen Kleinfeldweg und L723)

a) Anlage von Heckenstrukturen für die Klappergrasmücke (und Zauneidechse)

Es sind vor der Baufeldräumung auf einer Gesamtfläche von mindestens 150 m² dichte Gebüsch- und Heckenstrukturen entsprechend der spezifischen Habitatansprüche der Klappergrasmücke anzulegen. Entlang der Heckenränder ist ein ca. zwei bis drei Meter breiter Saum zu entwickeln.

b) Anlage von Habitatstrukturen für die Zauneidechse (FCS-Fläche)

In den Randbereichen, vorgelagert zu den Heckensäumen der bestehenden und neu angelegten Heckenstrukturen sind auf einer Breite von 2-3 m abschnittsweise Sandlinsen mit Totholzhaufen (Gesamtfläche Sandlinsen mit Totholzhaufen ca. 200 m²) anzulegen.

Vor der Umsiedlung der Zauneidechsen ist die Maßnahmenfläche mit einem Reptilienschutzzaun zu versehen.

c) Artenanreicherung von Grünland

Für den Verlust von Nahrungshabitat des Grauen Langohrs und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse ist vor der Baufeldräumung auf einer Gesamtfläche von mindestens 900 m² Grünland aufzuwerten. Dabei sind auf etwa 25% der Gesamtfläche Ansaatstreifen (Ansaat von regionalem, autochthonem Saatgut artenreicher Magerwiesen) quer zur Bewirtschaftungsrichtung anzulegen.

Externe Maßnahme für die Haubenlerche

Das nachgewiesene Brutpaar der Haubenlerche wird den Bebauungsplanbereich zum Pflegeheim zukünftig nicht mehr als Teil ihres insgesamt größeren Reviers nutzen können. Für die Haubenlerche wurden seit 2023 und 2024 südlich des Geltungsbereiches (siehe auch Kennzeichnung in der Planzeichnung) gezielte Maßnahmen zur Aufwertung durchgeführt (auf ca. 0,8 ha räumlich kleinflächig differenziertes Abschieben des Oberbodens, Einsaat von Ackerbeikräutern und kleinflächige Mahd). Entsprechend erfolgt der Schutz des bestehenden Reviers und der Bruten im Sinne der bereits 2023 und 2024 durchgeführten Maßnahmen.

Ergänzend soll Haubenlerchenlebensraum im Großen Feld auf den städtischen Flurstücken 8853, 8856, 12050 und 12055 und dessen Umfeld optimiert (westlich der A5, südlich des Bründelwegs) werden: Auf insgesamt etwa 1 ha sollen kleinräumig verteilt besonders geeignete Bereiche für die Haubenlerche geschaffen werden (als Ruderalflächen, durch Abtrag von Oberboden und die Aussaat von geeignetem Saatgut etc.). Der umgebende Bereich von etwa 3 ha soll haubenlerchenfreundlich bewirtschaftet werden. Hier muss eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Bewirtschaftung angestrebt und der Anbau geeigneter Feldfrüchte mit den Landwirten abgestimmt werden. (vgl. Umweltbericht, Kap. 8.61.)“

Pflege, Monitoring und Risikomanagement

Für Nistkästen von Vögeln erfolgt eine die jährliche Wartung und Funktionskontrolle.

Die externen CEF- und FCS-Flächen sind nach den o.g. fachgutachterlichen Vorgaben zu pflegen und zu bewirtschaften.

Die FCS-Fläche für die Zauneidechse ist dauerhaft (mindestens 25 Jahre) zu pflegen, indem in regelmäßigen Abständen habitaterhaltende Maßnahmen entsprechend den Nebenbestimmungen der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung

durchgeführt werden. Zur Überprüfung der vollständigen Funktionsfähigkeit erfolgt ein Monitoring auf den für Umsiedlungen beanspruchten FCS-Flächen vom 1., 3. und 5. Jahr nach Umsiedlung (bei Negativnachweis Fortsetzung des Monitorings).

9. GALK-Straßenbaumliste

Bei Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich soll auf die heimischen und klimaresistenten Arten der GALK-Straßenbaumliste zurückgegriffen werden. Die GALK-Straßenbaumliste steht als Online-Version im GALK-Internetportal (GALK e.V. Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) zur Verfügung und wird dort regelmäßig vom Arbeitskreis Stadtbäume fortgeschrieben.

10. Technische Regelwerke

Die in den Festsetzungen genannten technischen Regelwerke (z. B. DIN-Normen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie können jedoch im Stadtbauamt Walldorf (Fachbereich Stadtplanung und räumliche Entwicklung) während der Dienststunden eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahme

1. **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zonen III B der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiete "Br. Wiesloch" (Nr. 226.021) und "WGG III, ZVWV Hardtgruppe Sandhausen" (Nr. 226.210). Die entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Das Wasserschutzgebiet „WGG III, ZVWV Hardtgruppe Sandhausen“ befindet sich derzeit in Überarbeitung.

II. **Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO**

1.1 **Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind Flachdächer bis 3°.

2. **Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**

2.1 Im Sondergebiet ist unbelastetes Niederschlagswasser von Dächern und gering frequentierten befestigten Flächen (z.B. Fußwege) auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verdunsten, zu verbrauchen und zu versickern. Dafür sind Versickerungsmulden herzustellen. Die Versickerung muss über eine bewachsene Bodenschicht mit einer Mächtigkeit von mindestens 0,3 m erfolgen.

Die Bepflanzung der Versickerungsmulden mit standortgerechten Gräsern, Stauden, Sträuchern und Gehölzen ist zulässig, sofern die Funktion der Versickerungsmulden nicht beeinträchtigt wird.

Anstelle von Versickerungsmulden können auch alternative Mulden-Rigolen-Elemente eingesetzt werden, sofern sie den Anforderungen an eine schadlose und erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser entsprechen. Dabei ist sicherzustellen, dass durch die eingesetzten Anlagen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen wird.

Speyer, den 26.09.2025

Stefanie Hanisch
STADTLANDPLAN