



Gemeinde

# Limbach

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan „Kurzzeitpflege“

Gemarkung Heidersbach

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 18.08.2020

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>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
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>6</b>
5.1	Standortalternativenprüfung	6
5.2	Städtebauliche Konzeption und Vorhabenkonzept	8
5.3	Verkehrerschließung	8
5.4	Ver- und Entsorgung	9
5.5	Plandaten	10
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>10</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.2	Örtliche Bauvorschriften	12
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	13
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	14
7.3	Immissionen	16
7.4	Verkehr	18
7.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	18
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>19</b>
8.1	Zeitplan	19

# **1. Anlass und Planungsziele**

## **1.1 Planerfordernis**

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Kurzzeitpflegeplätzen, die nach Aussage des Ministeriums für Soziales und Integration Baden-Württemberg in Zukunft weiter steigen wird, ist eine Ausweisung entsprechender Einrichtungen für Kurzzeitpflege notwendig. Der Caritasverband für den Neckar-Odenwald-Kreis beabsichtigt deshalb, ein Modellprojekt hierfür zu realisieren.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Die geographisch-strategisch zentrale Lage im Neckar-Odenwald-Kreis an der gut frequentierten B 27 spricht für einen Standort im Limbacher Ortsteil Heidersbach. Die anlassgebende Ansiedlung einer solchen Nachsorge- und Kurzzeitpflegeeinrichtung stellt dabei eine bedeutende Infrastrukturmaßnahme für den ländlich geprägten Siedlungsraum dar. Konkret geplant ist, eine Kurzzeitpflegeeinrichtung zur therapeutischen und rehabilitativen Nachsorge im Anschluss an Krankenhausbehandlungen und zur Unterstützung und Entlastung pflegender Angehöriger in der häuslichen Pflege zu errichten.

Das Gebäude soll mit 18 Pflegeplätzen eingeschossig am südlichen Ortsrand Heidersbachs errichtet werden. Im Zusammenhang mit der Vorhabenumsetzung kann zudem der südliche Ortseingang von Heidersbach neu gestaltet und baulich ergänzt werden.

In Kombination mit der Kurzzeitpflegeeinrichtung sollen im Norden des Plangebiets zwei Bauplätze für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern entstehen. Damit wird der Bebauungsplan auch der örtlichen Nachfrage nach Bauflächen gerecht.

# **2. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

# **3. Plangebiet**

## **3.1 Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Heidersbach, am südlichen Ortsrand westlich der B 27.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flurstücke ganz oder teilweise (t):

97, 98, 99, 99/1, 100,102 und 109(t).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 5.240 m<sup>2</sup>.

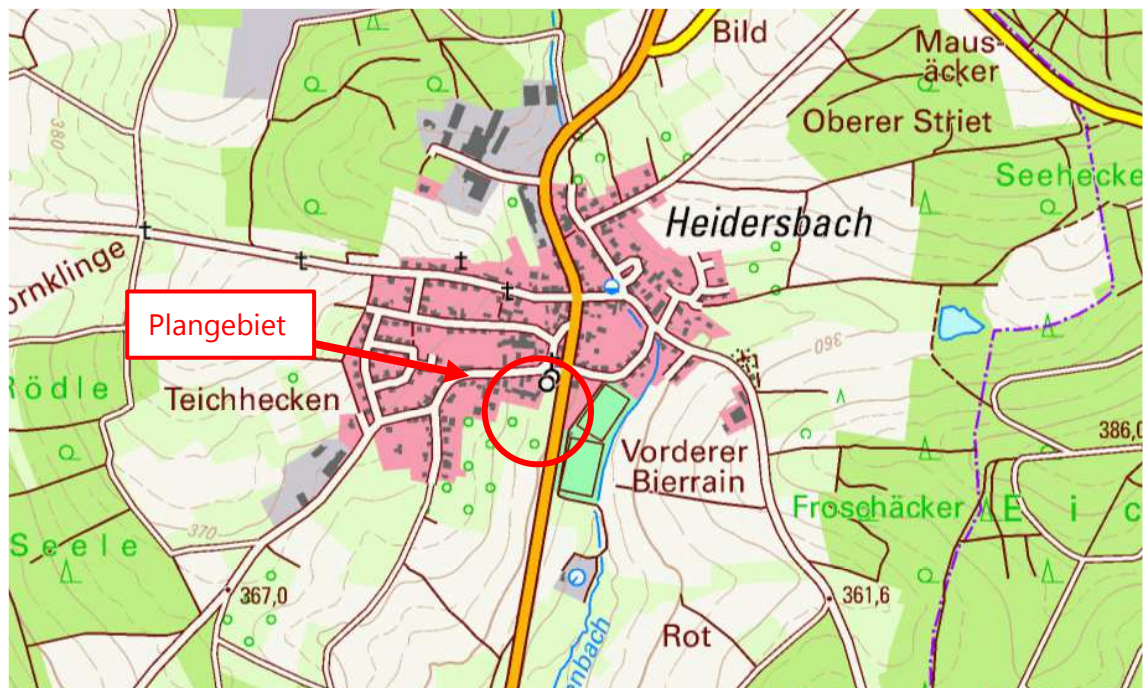


Abb. 1: Auszug aus der TK25 (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg)

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird durch die folgenden Flurstücke begrenzt: 104 im Norden, 109 im Osten, 96 im Süden sowie 92 und 91 im Westen.

Das Areal besteht bisher aus Wiesen mit vereinzeltem Baum- und Gehölzbestand. Östlich grenzt die B 27 an das Plangebiet an. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße liegt das Sportgelände des VfB Heidersbach. Im Süden grenzen die Wiesen- und Ackerflächen des Außenbereichs an. Nördlich des Plangebiets befindet sich die ortsbildprägende Kirche St. Wendelin, von der aus nördlich der Mühlweg verläuft. Westlich grenzt bestehende Wohnbebauung des gewachsenen Ortskerns an das Plangebiet an, das selbst unbebaut ist.

#### Topographie und Bodenverhältnisse

Das Gelände im Plangebiet steigt von Süden nach Norden von 352 m auf 356 m ü.NN an. Im Osten, am Rand der B 27, liegt das Gelände auf 351-353 m ü.NN und steigt nach Westen hin auf 356 m ü.NN an. Damit besteht zur B 27 hin ein sanftes West-Ost Gefälle von ca. 9 %.

#### Verkehrliche Erschließung

Östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die B 27, über die die geplanten Baugrundstücke im Norden sowie die Kurzzeitpflegeeinrichtung durch mehrere direkte Zu- und Abfahrten angebunden werden soll.

### **Altlastensituation**

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

### **3.3 Seitheriges Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002**

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Limbach als Teil des ländlichen Raums im engeren Sinne in der Region Unterer Neckar aufgeführt und dem Mittelbereich Mosbach zugeordnet.

Gemäß Plansatz 4.7.1 (Grundsatz) sind Einrichtungen des Sozialwesens und Gesundheitswesens so auszubauen, „dass in allen Landesteilen die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung durch ein breites, gleichwertiges Angebot befriedigt werden können und eine wohnortnahe Grundversorgung gewährleistet ist“ (LEP 2002). Durch die zentrale Lage im Neckar-Odenwald-Kreis und an der B 27 eignet sich der Standort des Plangebiets in Heidersbach besonders, um dort eine Einrichtung für Kurzzeitpflege zu errichten.

#### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet teilweise nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ im Bestand dargestellt. Teilweise randlich betroffen ist das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Gemäß Vorabstimmung mit dem Regionalverband ist die Realisierung der Planung aufgrund der Unschärfe der Raumnutzungskarte, des kleinen Umfangs und des Modellcharakters des Vorhabens für das Allgemeinwohl ohne formelles Zielabweichungsverfahren möglich.

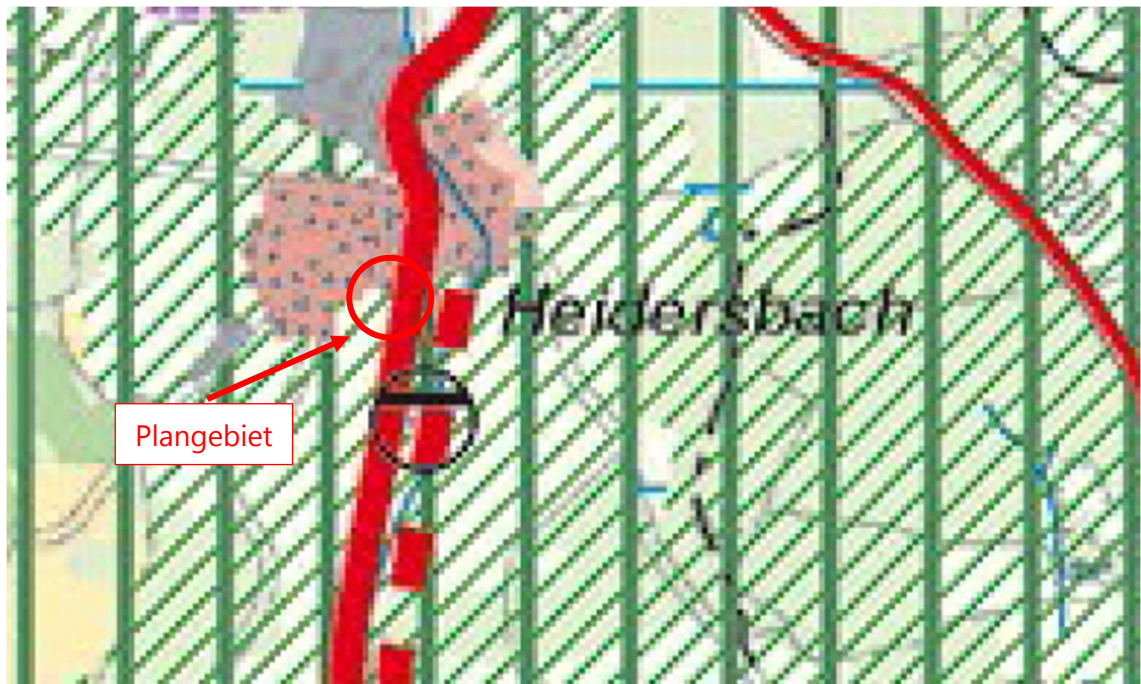


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der rechtskräftigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

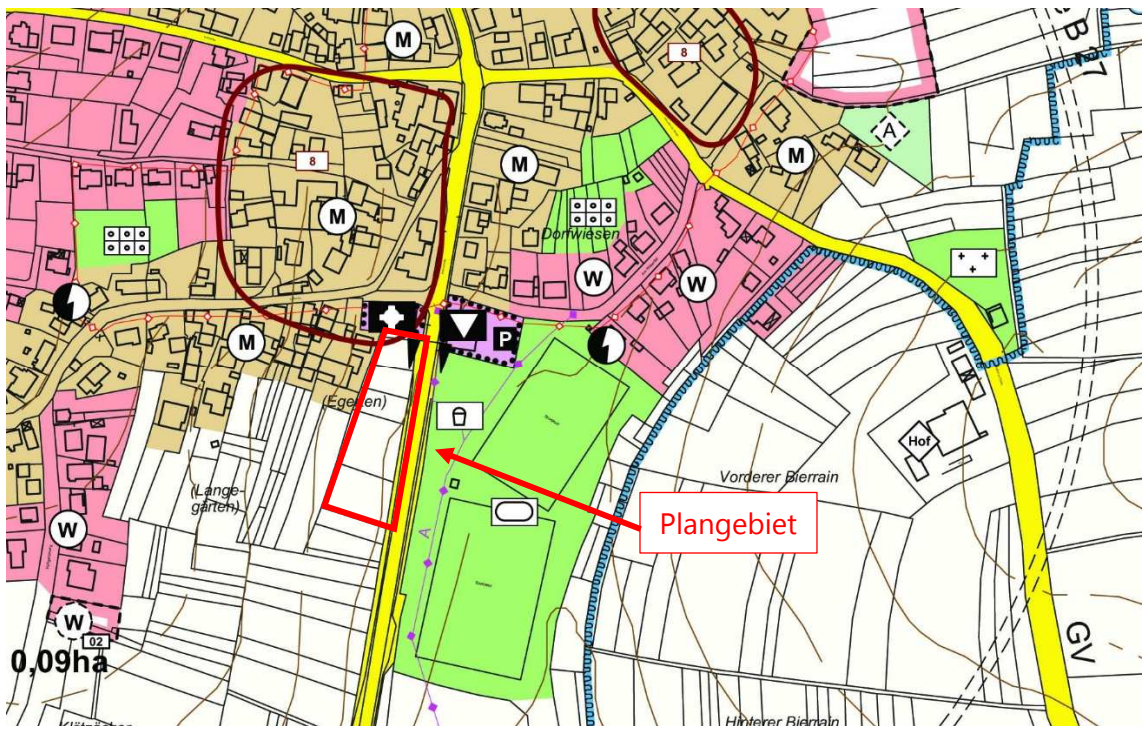


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der vVG Limbach-Fahrenbach (Quelle: vVG Limbach-Fahrenbach)

### 4.3 Schutzgebiete

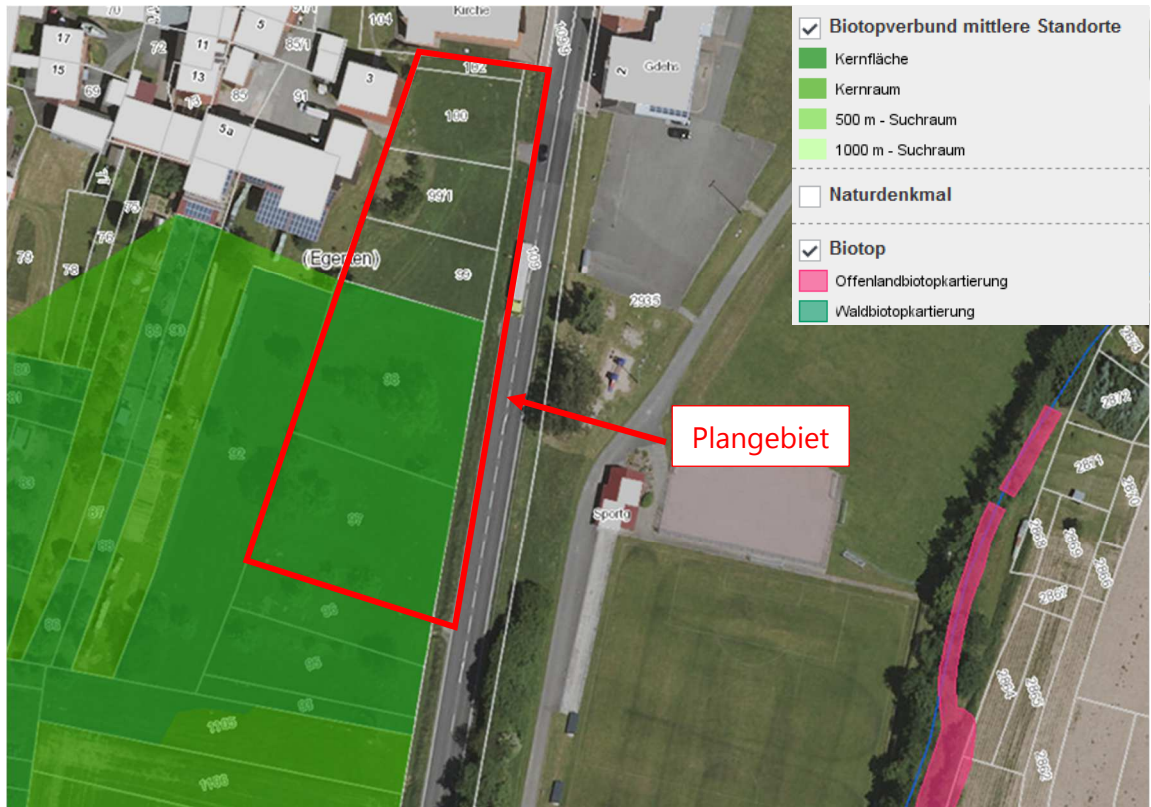


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

### **Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Kohlplatte Großeichholzheim“**



Abb. 5: Wasserschutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen Kohlplatte, Großeichholzheim“ (04.04.1986). Nach § 2 Abs. 1 WSG-VO sind unter anderem das Errichten und Betreiben von Anlagen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und zur Behandlung, Beseitigung oder dem Umschlag von Abfällen verboten.

### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. In ca. 120 m Entfernung liegt in östlicher Richtung, hinter dem Sportplatz, das Offenlandbiotop „Feldgehölz am Guckenbach südlich von Heidersbach“.

### **Biotopverbund**

Der südliche Teil des Plangebiets liegt in einer Kernfläche des Biotopverbunds Mittlere Standorte.

## **5. Plankonzept**

### **5.1 Standortalternativenprüfung**

Das Vorhaben besitzt wie bereits erläutert modellhaften Pilotcharakter. Ausschlaggebend für die Standortauswahl für den Caritasverband war dabei ein verkehrsgünstiger



Standort zwischen Mosbach und Buchen in zentraler Lage. Heidersbach ist für diese Voraussetzungen als Standort prädestiniert. Im Vorfeld wurden dabei insgesamt drei Standorte entlang der B 27 im Hinblick auf das Vorhaben geprüft. Alle Standorte sind dabei im Hinblick auf die Lärmimmissionen der B 27 als gleichwertig einzustufen. Es ergibt sich darüber folgende Bewertung der Standorte:

### **Standort 1**

Der nördlichste Standort liegt im Außenbereich nordwestlich der B 27. Er ist komplett als Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds ausgewiesen und deutlich von der Ortslage abgesetzt. Er unterliegt zwar keinen regionalplanerischen Restriktionen, ist aber in den gemeindlichen Überlegungen als mögliche gewerbliche Entwicklungsfläche im Anschluss an das benachbarte Gewerbegebiet „Birken“ reserviert. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum uneingeschränkten Gewerbegebiet „Birken“ würden sich zudem große Immissionskonflikte zwischen den bestehenden gewerblichen Nutzungen und einer möglichen Pflegeeinrichtung ergeben.

### **Standort 2**

Der mittlere Standort liegt im Außenbereich am unmittelbaren nördlichen Ortseingang von Heidersbach östlich der B 27 und ist teilweise als Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds ausgewiesen. Er liegt lediglich im Randbereich eines Regionalen Grünzugs und schließt unmittelbar an die Ortslage an, weist aber nur ein kleines Flächenpotential auf. Dieses wird durch den randlich verlaufenden Guckenbach im Osten und durch den dort zwingend einzuhaltenden Gewässerrandstreifen nochmals verringert. Eine für das Vorhaben erforderlich direkte Zu- und Abfahrt zur B 27 ist aufgrund des dortigen Kurvenverlaufs schwer möglich. Durch die Nachbarschaft zum westlich der B 27 angrenzenden uneingeschränkten Gewerbegebiet „Birken“ ergeben sich zudem große Immissionskonflikte zwischen den bestehenden gewerblichen Nutzungen und einer möglichen Pflegeeinrichtung.

### **Standort 3**

Der südliche Standort liegt im Außenbereich am südlichen Ortsrand westlich der B 27 und ist partiell als Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds ausgewiesen. Teilweise ist randlich ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege betroffen. Eine direkte Zu- und Abfahrt zur B 27 ist nach Vorabstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger möglich. Zwar wird die ortsbildprägende Situation an der Dorfkirche und dem „Hällele“ durch die Neubebauung negativ beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen lassen sich aber durch eine entsprechende Neugestaltung und Bepflanzung mindern. Aufgrund des benachbarten „Hällele“ und dem Sportareal ergeben sich zudem Konflikte mit Sport- und Freizeitlärm. Diese sind aber durch lärmbezogene Maßnahmen im Plangebiet ausreichend bewältigbar.

Als Fazit lässt sich somit festhalten, dass das geplante Vorhaben nach Abwägung aller Belange nur am ausgewählten Standort 3 sinnvoll und zeitnah umsetzbar ist.



Abb. 6: Übersichtsplan zu geprüften Standortalternativen (Quelle: OpenStreetMap)

## 5.2 Städtebauliche Konzeption und Vorhabenkonzept

In Heidersbach ist aufgrund der zentralen Lage im Neckar-Odenwald-Kreis und der guten Anbindung durch die Lage an der B 27 eine Einrichtung zur Kurzzeitpflege mit 18 Pflegeplätzen geplant. Vorgesehen ist die Errichtung eines Baukörpers mit einem Vollgeschoss.

Als Grundlage für den Bebauungsplan dient das Vorhabenkonzept der KLEUSBERG GmbH & Co KG. Nach Überarbeitung der bisherigen Planungen ist nun ein eher kompakter H-förmiger Baukörper geplant, der eine neue Raumkante entlang der B 27 bildet. Diese soll nach Norden zur Ortsmitte durch eine gemischte Bebauung ergänzt werden.

Die Neubebauung soll sich dabei als ein- bis zweigeschossige Flachdachbebauung bewusst vom historischen Kirchenbau St. Wendelin absetzen. Durch die Verlängerung des Gehwegs nach Süden und durch die mit alleinartiger Bepflanzung aufgelockerte Anordnung der Zu- und Abfahrten entlang der B 27 entsteht ein innerörtlicher Charakter, der zugleich auch geschwindigkeitsdämpfenden Effekt hat.

## 5.3 Verkehrserschließung

Die geplante Kurzzeitpflegeeinrichtung wird über mehrere Zufahrten an der östlichen Plangebieteitsseite, von der B 27 aus angebunden. Darüber hinaus wird der Gehweg, der bisher im Bereich der Kirche endet, nach Süden erweitert, sodass auch die fußläufige Verbindung zum Plangebiet gesichert wird.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Kurzzeitpflege“ soll die Ortsdurchfahrts-grenze in Abstimmung mit den Straßenbaulastträger (RP Karlsruhe) nach Süden verlegt werden. Somit besteht im Plangebiet kein Anbauverbot gemäß StrG mehr. Der Verlegung der OD-Grenze wurde bereits vom zuständigen RP Karlsruhe zugestimmt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in Form von zehn Stellplätzen auf einer nördlich des Gebäudes angrenzenden geplanten Parkfläche (Flurstück 98) vorgesehen.

Die Lkw-Anlieferung für die Kurzzeitpflegeeinrichtung soll im Norden des Gebäudes über eine 11,0 m breite Zufahrt erfolgen.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Im nördlichen Bereich des Mischgebiets verläuft in südöstliche Richtung ein bestehender Mischwasserkanal. Südöstlich der B 27 befindet sich in ca. 220 m Entfernung zum Plangebiet die Kläranlage.

Die Strom-, Löschwasser- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung kann über eine Erweiterung bzw. den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze erfolgen.

Von den Stadtwerken Buchen GmbH & Cop KG wurde die Bereitstellung von Trink- und Löschwasser aus dem Versorgungsnetz für das Plangebiet mit folgendem Ergebnis untersucht:

Bei der Festlegung der Löschwassermenge gehen die Stadtwerke Buchen gemäß dem einschlägigen Regelwerk W 405 und dem vorliegenden Bebauungsplan von einer harten Bebauung aus. Danach ist für das BG „Kurzzeitpflege“ Ortsteil Heidersbach bei einer zulässigen Anzahl von maximal zwei Vollgeschossen (I/II, in einem Mischgebiet (MI) mit einer Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden auszugehen. Gemäß den Berechnungen der RBS-Wave GmbH und den durchgeführten Messungen von 2014, kann die Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h bei einem Mindestdruck von 1,5 bar im Umkreis von 300m über das Versorgungsnetz in der Straße „Am Wiesental/Mühlweg“ und „B 27“ an das Baugebiet herangeführt und gesichert werden. Werden weitere Löschwassermengen benötigt, so sind diese über vorhandene bzw. zu errichtende Löschwasserbehälter, sicherzustellen. Die einzige mögliche Anbindung an das Trinkwassernetz kann dabei nur über die Straße „Mühlweg“ in dem parallel zur B 27 verlaufenden Gehweg erfolgen.

Das Entwässerungskonzept sieht in Abstimmung mit der zuständigen technischen Fachbehörde eine getrennte Ableitung von Schmutz- und anfallendem Regenwasser vor. Das Schmutzwasser wird dabei über den benachbarten Mischwasserkanal der benachbarten Kläranlage südlich des Plangebiets zugeführt. Das Regenwasser kann über bestehende Gräben in den östlich gelegenen Guckenbach geleitet werden. Eine hydraulische Berechnung zum Nachweis der schadlosen Ableitung und hydraulischen Leistungsfähigkeit wurde durch das Ingenieurbüro Sack+Partner durchgeführt.

## 5.5 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>		
Gesamtfläche des Plangebiets	5.235 m <sup>2</sup>	100,0 %
Nettobauland (Mischgebiet)	5.100 m <sup>2</sup>	97,4 %
Verkehrsfläche: Gehweg	135 m <sup>2</sup>	2,6 %

## 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**

Gemäß der angestrebten Nutzung wird das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß der festgesetzten Art der baulichen Nutzung wird die GRZ auf 0,6 festgesetzt.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine ortsgerechte Einbindung des Baukörpers in das Ortsbild sicherstellen. Die Höhenlage des Gebäudes wird daher durch eine Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 5,5 m im südlichen Bereich des Mischgebiets ermöglicht die Realisierung eines Vollgeschosses und trägt zu einer städtebaulich bedeutenden Raumbildung entlang der B 27 bei.

Orientiert am Bestand der bebauten Ortslage werden im nördlichen Teil des Plangebiets, in dem eine gemischt genutzte Bebauung entstehen soll, eine maximale Gebäudehöhe von 6,25 m sowie zwei Vollgeschosse festgesetzt.

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

Es erfolgt gemäß der geplanten Nutzung und des Vorhabenkonzepts die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich durch Baufenster, die großzügig gefasst sind, um einer konkreten Bebauung noch Flexibilität und Spielraum zu geben.

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

Um ausreichend Möglichkeiten für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu schaffen und Verkehrskonflikte zu vermeiden Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den ergänzend ausgewiesenen Garagenfeldern zulässig.

### **Verkehrsflächen**

Um die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebiets zu sichern, wird der bestehende Gehweg um ca. 50 m nach Süden verlängert. Die Zufahrt auf die Grundstücke erfolgt im Norden von der B 27 aus, im nördlichen Bereich des Plangebiets queren die Grundstückszufahrten den Gehweg.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Vorentwurf des Bebauungsplans aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Gebäudezugänge, Garagenvorplätze, Terrassen und Fußwege zur Minimierung des Versiegelungsgrads
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten
- Beschränkung von Steingärten und -schüttungen
- Hinweise zur Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern
- Vogelfreundliche Fassadengestaltung

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Norden des Plangebiets wird entlang des bestehenden Mischwasserkanals gemäß Planeintrag ein Leitungsrecht zur Abwasserentsorgung zugunsten der Gemeinde Limbach festgesetzt.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Durch die Lage an der B 27 und die räumliche Nähe des gegenüber der B 27 liegenden Fußballplatzes sowie durch die Veranstaltungsnutzungen des Gemeindehauses („Hällele“) ist ein Lärmgutachten erforderlich. Dieses wurde von rw bauphysik – Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG in Form einer Geräuschimmissionsprognose erarbeitet, in der die durch den Lärm zu erwartenden Auswirkungen auf das Plangebiet ermittelt wurden (siehe Kapitel 7.3).

Wie die Untersuchungsergebnisse der Geräuschimmissionsprognose gezeigt haben, ist das Plangebiet insbesondere durch Straßenverkehrsgeräusche der Bundesstraße sowie

durch Veranstaltungsgeräusche des Gemeindehauses belastet. Aufgrund der Lage der Lärmemittenten ist eine Geräuschbelastung hauptsächlich an den Ostfassaden einer späteren Bebauung zu erwarten. Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie werden zur Konfliktbewältigung passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Schalldämmung der Außenbauteile, Einbau fensterunabhängige Lüftungssysteme, Festverglasungen) verbindlich festgesetzt.

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Mischgebiet können Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere teilweise ausgeglichen und in das Landschaftsbild vermindert werden.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung und der Erhalt von mehreren Obstbäumen vermindern den Eingriff in das Landschaftsbild und die Pflanzung weiterer Bäume und Sträucher an der Grenze zu der offenen Feldflur gleicht ihn teilweise aus.

## **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**

Abgeleitet aus dem Vorhabenkonzept der Fa. KLEUSBERG GmbH & Co KG sind im südlichen Bereich des Mischgebiets, auf dem die Kurzzeitpflegeeinrichtung geplant ist, Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° zulässig. Dies ermöglicht eine zeitgemäße moderne Gestaltung der Kurzzeitpflegeeinrichtung. Im nördlichen Bereich des Mischgebiets, in dem der Bau von Wohn- und Geschäftshäusern geplant ist, sind ebenfalls Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° zulässig.

Durch die Festsetzung einer durchgängigen Flachdachbebauung hebt sich die Neubeauung bewusst von den Satteldächern der umgebenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude der bebauten Ortslage ab. Es wird ein baulicher Akzent entlang der B 27 geschaffen, der den südliche Ortseingang Heidersbachs neugestaltet.

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

### **Werbeanlagen**

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbilds werden sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgeschlossen.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität entlang der B 27 und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

### 6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Kohlplatte GroÙeicholzheim“

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht wurde durch das Büro für Umweltplanung Simon nach Klärung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist als Teil 2 in die Begründung integriert.

Mit der Planverwirklichung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können. Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites von 85.647 Ökopunkten ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgesehen, auf das gemeindliche Ökopunkteguthaben (Rücknahme Gewerbegebietsfläche im Wald „Birken“) sowie auf weitere Ökokontomaßnahmen auf Gemarkung Steinbach in der Gemeinde Mudau zurückzugreifen. Für die Grundstücke 100 und 102 im nördlichen Mischgebiet erfolgt der Ausgleich durch den privaten Grundstückseigentümer selbst durch die Maßnahme Waldumbau auf Flst. Nr. 1741, Gewann Unterer Guckenbach, Gemarkung Heidersbach. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Limbach zur Umsetzung. Zur dinglichen Sicherung erfolgt die Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch.

Details zur Bewertung des Eingriffs und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

#### Landschaftsbild

Gemäß den Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und des Regierungspräsidiums Karlsruhe - Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist dem Schutzgut Landschaftsbild als Schutzgut als Belang im vorliegenden Fall besonders Rechnung zu tragen.

Aus dem Grünordnerischen Beitrag des Büros für Umweltplanung – Simon ergibt sich hierzu Folgendes:

*Das wegen seiner reizvollen und charakteristischen Eigenart mit einer hohen Bedeutung bewertete Landschaftsbild wird durch den Bebauungsplan bzw. durch die von ihm ermöglichte Bebauung erheblich beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung lässt sich auf drei Aspekte konzentrieren:*

- *Verlust wesentlicher Landschaftselemente (Wiesen u. Obstbäume)*
- *Verschiebung des Ortsrands hinaus in die freie Landschaft*
- *Errichtung von Gebäuden vor einem Ortsrand hoher naturschutzfachlicher Bedeutung in dem mit der Kirche St. Wendelin, ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG steht*

*Der Bebauungsplan setzt im Süden und Westen eine kleine Fläche (300 m<sup>2</sup>) für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. In dieser Fläche können die beiden noch kleinen Obstbäume erhalten werden. Zudem wird vorgeschlagen, auch die Wiesenvegetation in dieser Fläche zu erhalten, was einen entsprechenden Schutz beim Bau der angrenzenden Gebäude erfordert.*

*Die zusätzlichen Pflanzungen in der Fläche (3 großwüchsige, gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume und 25 Sträucher gruppiert oder heckenartig), die Baumreihe aus 6 Bäumen entlang der B 27 und Pflanzfestsetzungen für die nördlichen MI-Flächen vermindern die Beeinträchtigungen, indem sie für eine gute Eingrünung sorgen.*

*Die unterschiedliche maximale Gebäudehöhe, im Süden für die Gebäude der Pflegeeinrichtung 5,5 m und im Norden 6,25 m, sorgt für eine gewisse Abstufung. In Verbindung mit einer zwingenden Dachbegrünung für die südlichen Gebäude stellt das eine nicht unwesentliche Verminderung von Beeinträchtigungen dar.*

*Auch wenn alle diese Maßnahmen ergriffen werden, bleibt ein Eingriff ins Landschaftsbild.*

*Nach § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.*

*Es wurde deshalb vorgeschlagen, die südlich angrenzenden Wiesengrundstücke, Flst.Nr. 1105, 93, 95 und 96, sowie das Ackergrundstück, Flst.Nr. 1106, südlich des Plangebiets in Streuobstwiesen umzuwandeln. Trotz vieler Gespräche und umfangreicher Verhandlungen scheiterte die landschaftsgerechte Neugestaltung an der fehlenden Verkaufs- und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Bewirtschafter.*

*Das Landschaftsbild bzw. der Ortsrand werden neugestaltet. Die oben beschriebenen gebietsinternen Maßnahmen reichen aber nicht aus um die Neugestaltung auch als landschaftsgerecht werten zu können.*

## **7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Büro für Umweltplanung - Simon 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.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Um zu vermeiden, dass Vögel verletzt oder getötet werden, werden mit Verweis auf den § 44 BNatSchG unter Ziffer 5.5 folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:
  - Die Gehölze im Plangebiet sind bis auf die zwei zum Erhalt festgesetzten Bäume im Süden vor dem Baubeginn in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen.
  - Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter im Baufeld Nester anlegen.
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF):

In den Bäumen des Streuobstgürtels am Ortsrand werden aufgehängt:

- ein Nistkasten für Höhlenbrüter (Fluglochweite 32 mm)
- ein Nistkasten für Stare (Fluglochweite 45 mm)
- ein Nistkasten für den Wendehals (Fluglochweite 34 mm)

Dadurch wird sichergestellt, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang für höhlenbrütende Vogelarten weiterhin erfüllt bleibt.

- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV bis auf Zauneidechsen Fledermäuse lassen sich wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.
- Fledermäuse:  
Eine Gefahr, dass Fledermäuse verletzt oder getötet werden, besteht nicht. Die Bäume werden im Winter gefällt, wenn sich die Fledermäuse in ihren Winterquartieren aufhalten. Der Verlust weniger potentieller Zwischenquartiere und eines kleinen Teils eines Jagdgebiets führt weder zu einer Verschlechterung bei den lokalen Populationen noch bei der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden bzgl. der Fledermäuse nicht ausgelöst.
- Zauneidechsen:  
Für den TK-Quadranten, in dem das Plangebiet liegt, gibt es Fundangaben von Zauneidechsen. Bei der Begehung zur allgemeinen Bestandserfassung Anfang Mai 2019 wurde daher besonders auf für Zauneidechsen geeignete Habitatstrukturen geachtet. Besonders Randstrukturen, wie die Straßenböschung entlang der B 27, der Saum des kleinen Gebüschs und die Wiesenbereiche um die Obstbäume, wurden dabei untersucht. Strukturen wie Holzlager und aufgeschichtete Ziegel auf den

Flächen westlich des Plangebiets sowie kleine Mauern und Gärten wurden ebenfalls überprüft. Da bei der ersten Begehung trotz vermeidlich geeigneter Strukturen keine Nachweise gelangen, wurde das Gebiet Ende Mai ein zweites Mal begangen. Es konnten wieder keine Eidechsen nachgewiesen werden. Ein Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet und damit das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird daher ausgeschlossen.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### 7.3 Immissionen

Durch die beabsichtigte Nutzung im Plangebiet sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten. Umgekehrt ist aufgrund der Nachbarschaft zur B27 und zum Sportgelände des VfB Heidersbach mit Immissionen auf das Plangebiet zu rechnen.

Durch die Lage an der B27 (Verkehrslärm) und die räumliche Nähe des gegenüber der B27 liegenden Fußballplatzes (Sportlärm) sowie durch die Veranstaltungsnutzungen des Gemeindehauses („Häллеle“) (Freizeitlärm) ist ein Lärmgutachten erforderlich. Dieses wurde von rw bauphysik - Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG in Form einer Geräuschimmissionsprognose erarbeitet, in der die durch den Lärm zu erwartenden Auswirkungen auf das Plangebiet ermittelt wurden.

#### **Verkehrsgeräusche**

Zur Tageszeit wird der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) innerhalb der Baugrenzen der geplanten Mischgebiete überschritten. An den östlichen Baugrenzen des Plangebiets sind Tag-Beurteilungspegel von 67 dB(A) bis zu 69 dB(A) zu erwarten. Auch zur Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert in Höhe von 50 dB(A) innerhalb der Baugrenzen der geplanten Mischgebiete flächendeckend überschritten. An den östlichen Baugrenzen des Plangebiets sind Beurteilungspegel von 60 dB(A) bis zu 62 dB(A) nachts zu erwarten. Die als gesundheitsgefährdend geltende Dauerlärmbelastung von 79 dB(A) tags wird jedoch im gesamten Plangebiet nicht überschritten. Die als gesundheitsgefährdend geltende Dauerlärmbelastung von 60 dB(A) zur Nachtzeit wird am östlichen Rand der geplanten Baufenster um bis zu 2 dB überschritten.

#### **Sportanlagengeräusche**

Die Beurteilung der Sportanlagengeräusche erfolgte nach der 18. BImSchV. Eine Beurteilung anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die zur Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung primär gelten, wurde nicht vorgenommen, da die 18. BImSchV höhere Anforderungen an den Immissionsschutz stellt als die DIN 18005 (insbesondere in den Ruhezeiten und zur lautesten vollen Nachtstunde). Die Anforderungen der 18. BImSchV sind aber spätestens im Zuge von baurechtlichen Genehmigungsverfahren oder Überwachungen einzuhalten.

#### Training an Werktagen

Durch den Trainingsbetrieb in den Abendstunden werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV von 60 dB(A) innerhalb der abendlichen Ruhezeit (20-22 Uhr) sowie von

45 dB(A) innerhalb der lautesten vollen Nachtstunde in den geplanten Mischgebieten eingehalten.

#### Spiele an Sonn-/Feiertagen

Bei Fußballspielen an Sonn- und Feiertagen wird der zulässige Immissionsrichtwert der 18. BImSchV in Höhe von 60 dB(A) in den geplanten Mischgebieten eingehalten.

#### Kurzzeitige Spitzenpegel

Durch die Sportanlagenutzung sind folgende kurzzeitige Spitzenpegel zu erwarten:

- Kofferraumschließen eines Pkw auf dem Parkplatz zur Tages- und Nachtzeit
- Torschreie der Zuschauer am Spielfeldrand zur Tageszeit

Überschlägige Berechnungen haben ergeben, dass durch die kurzzeitigen Spitzenpegel zur Tageszeit die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in Höhe von 85 dB(A) bzw. 90 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten werden. Auch zur Nachtzeit wird der zulässige Wert von 65 dB(A) eingehalten.

#### **Veranstaltungen im Vereinsheim**

Die Beurteilung der Veranstaltungsgeräusche erfolgte nach der Freizeitlärmrichtlinie. Eine Beurteilung anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die zur Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung primär gelten, wurde nicht vorgenommen, da die Freizeitlärmrichtlinie höhere Anforderungen an den Immissionsschutz stellt als die DIN 18005 (insbesondere in den Ruhezeiten und zur lautesten vollen Nachtstunde). Die Anforderungen an die Freizeitlärmrichtlinie sind aber spätestens im Zuge von baurechtlichen Genehmigungsverfahren oder Überwachungen einzuhalten.

#### Beurteilungspegel

Die Ergebnisse zeigen, dass bei nächtlichen Veranstaltungen im Gemeindehaus der zulässige Immissionsrichtwert von 45 dB(A) innerhalb der überbaubaren Mischgebietsfläche um bis zu 6 dB(A) überschritten wird.

#### Kurzzeitige Spitzenpegel

Durch Veranstaltungsnutzungen im Gemeindehaus sind die höchsten kurzzeitigen Spitzenpegel durch das Türen- bzw. Kofferraumschließen eines Pkw auf dem Parkplatz zu erwarten. Überschlägige Berechnungen haben ergeben, dass der zulässige Spitzenpegel in den geplanten Mischgebieten auch zur sensiblen Nachtzeit eingehalten wird.

Wie die Untersuchungsergebnisse der Geräuschimmissionsprognose gezeigt haben, ist das Plangebiet insbesondere durch Straßenverkehrsgeräusche der Bundesstraße sowie durch Veranstaltungsgeräusche des Gemeindehauses belastet. Aufgrund der Lage der Lärmemittenten ist eine Geräuschbelastung hauptsächlich an den Ostfassaden einer späteren Bebauung zu erwarten. Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geeignete Schallschutzvorkehrungen festgesetzt.

Eine kritische Geräuschbelastung durch die private Kleintierhaltung (Hühner, Hähne) im bestehenden benachbarten Dorf-/Mischgebiet ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten

(Abstand, Gebäudeabschirmung, maßgeblichere Bestandsbebauung) nicht zu erwarten. Darüber hinaus sind private Tierhaltungen ausgenommen aus dem Immissionsschutzrecht und in Dorf-/Mischgebieten allgemein zulässig.

Details können der Geräuschimmissionsprognose als Anlage des Bebauungsplans entnommen werden.

Aufgrund dieser Lärmsituation wurden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Lärmangepasste Grundrissgestaltung
- Einbau fensterunabhängiger Lüftungssysteme
- Dämmung der Außenbauteile schutzwürdiger Räume
- Festverglasungen an lärmzugewandten Gebäudeseiten

Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen wird dem Belang des Lärmschutzes ausreichend Rechnung getragen.

#### **7.4 Verkehr**

Durch die direkte Lage an der B27 und die vorgesehenen Zufahrten ist die verkehrliche Erschließung für die im Plangebiet beabsichtigte Nutzung gesichert.

#### **7.5 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Die weiteren städtebaulichen Belange wie etwa die Raumbildung und Ortsrandgestaltung oder die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens stehen gleichrangig neben den klimaschutzbezogenen Belangen.

Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten und Wegen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen wird eine Eingrünung des Gebiets sichergestellt. Die Anpflanzungen dienen als schattenspendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.
- Durch die Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdachbebauung sollen sowohl das Mikroklima verbessert als auch eine Abflussminderung und Regenwasserrückhaltung erreicht werden. Darüber hinaus wirken sich die entstehenden Kühlungseffekte insbesondere im Hinblick auf die empfindlichen Bevölkerungsgruppen positiv aus.

Die Planung berücksichtigt mit diesem Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

## **8. Angaben zur Planverwirklichung**

### **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll im 3.Quartal 2020 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Limbach, den 15.12.2020

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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