



Gemeinde

# Limbach

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan „Kurzzeitpflege“

Gemarkung Heidersbach

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 09.05.2019

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 und 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>7</b>
5.1	Vorhabenkonzept	7
5.2	Verkehrerschließung	7
5.3	Ver- und Entsorgung	7
5.4	Plandaten	8
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>8</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	10
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	11
7.3	Immissionen	11
7.4	Verkehr	11
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>11</b>
8.1	Zeitplan	11

# **1. Anlass und Planungsziele**

## **1.1 Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung**

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.

Aufgrund der zentralen Lage Heidersbachs im Neckar-Odenwald-Kreis und an der B27, ist der Planstandort besonders geeignet, um dort 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 Vorhabensumsetzung kann zudem der südliche Ortseingang von Heidersbach neu gestaltet werden.

# **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 B27.

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 Plangebietes beträgt ca. 5.240 m<sup>2</sup>.

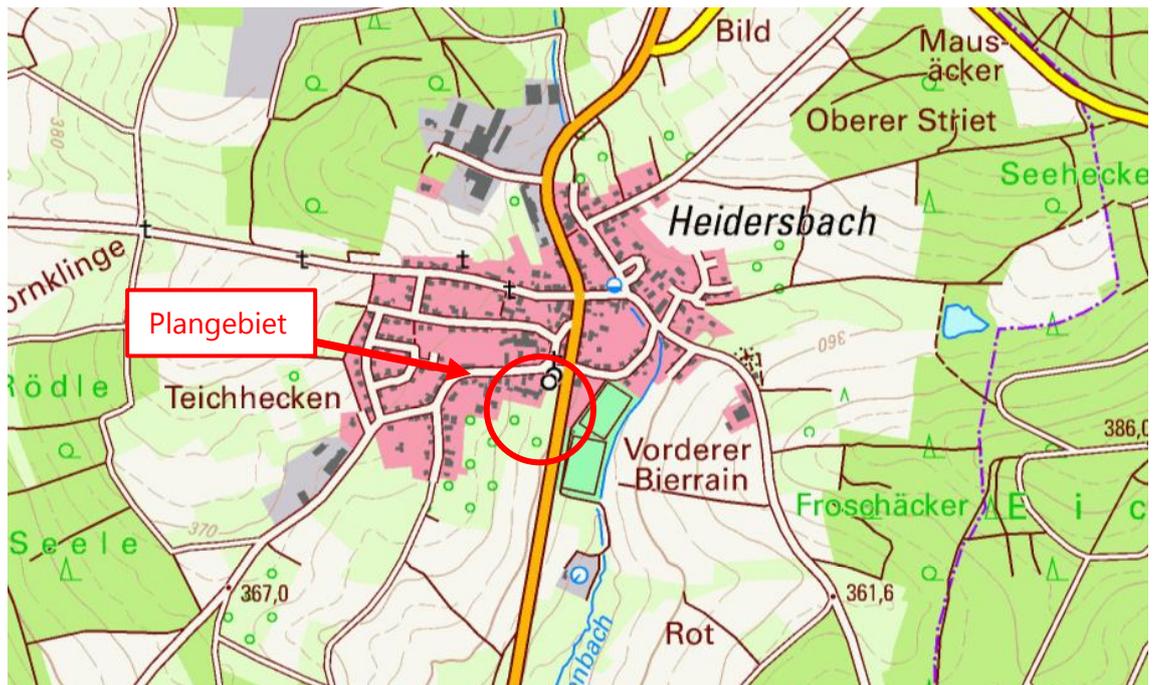


Abb. 1: Auszug aus der TK25 (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg)

### 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 B27 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 Plangebiet 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 B27, liegt das Gelände auf 351-353 m ü. NN und steigt nach Westen hin auf 356 m ü. NN an. Damit besteht zur B27 hin ein sanftes West-Ost Gefälle von ca. 9%.

#### Verkehrliche Erschließung

Östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die B27, über die die geplante Einrichtung 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 B27, 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.

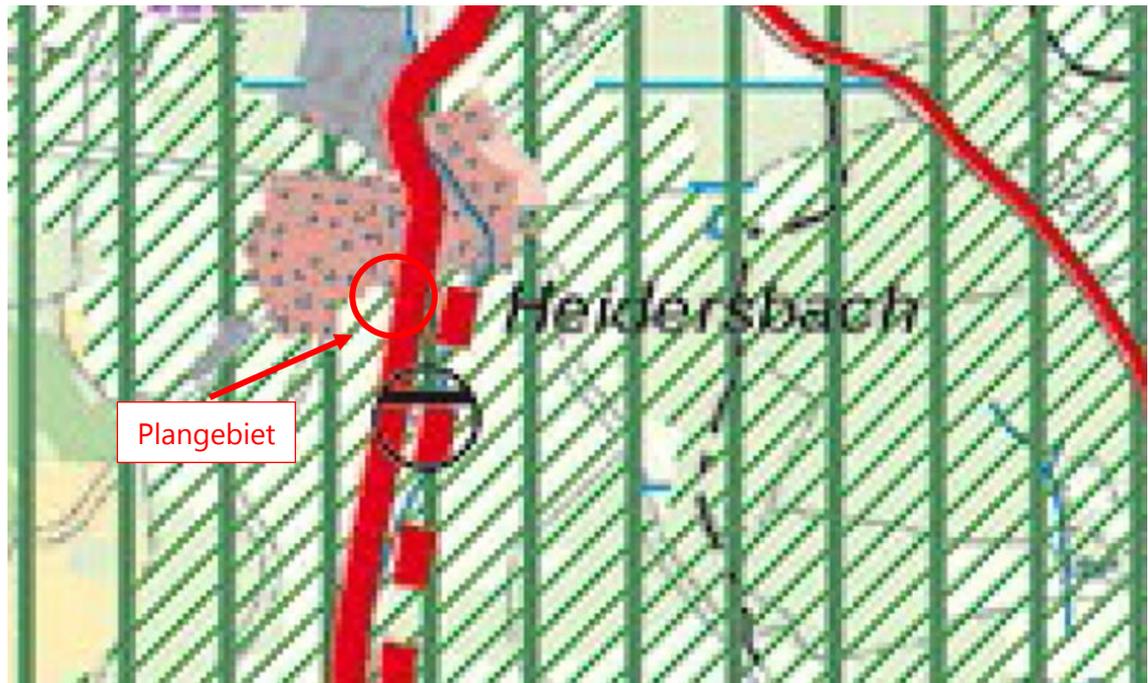


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

#### 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.

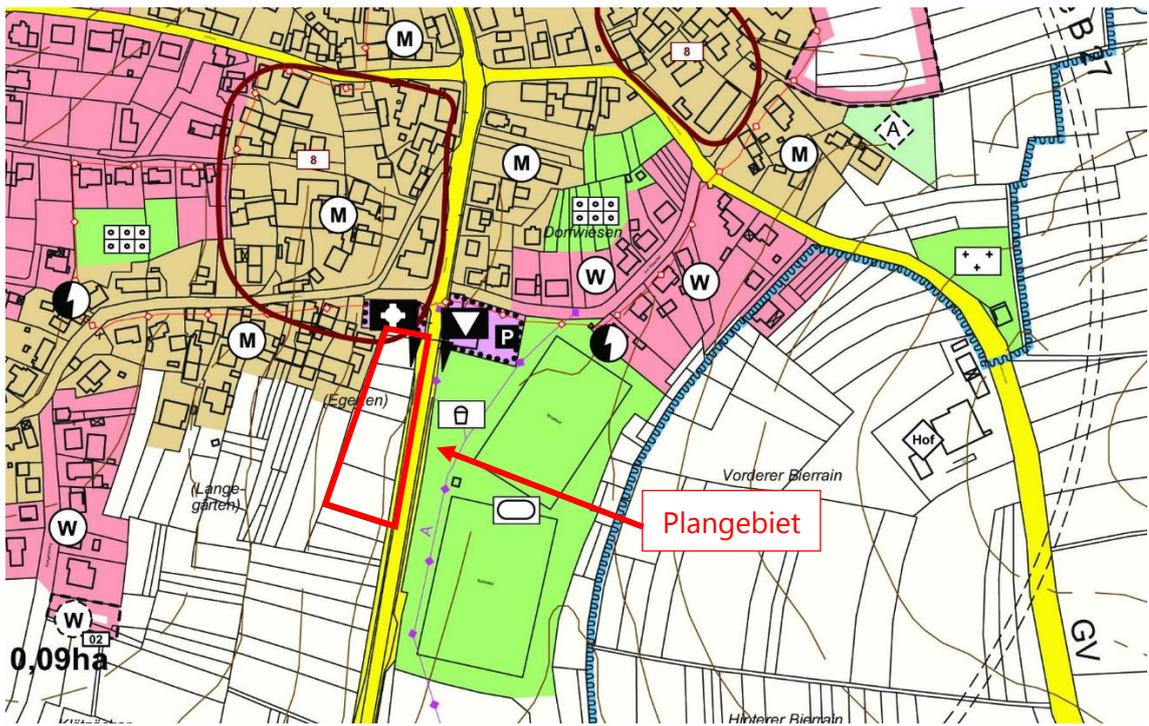


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der vVG Limbach-Fahrenbach (Quelle: vVG Limbach-Fahrenbach)

### 4.3 Schutzgebiete

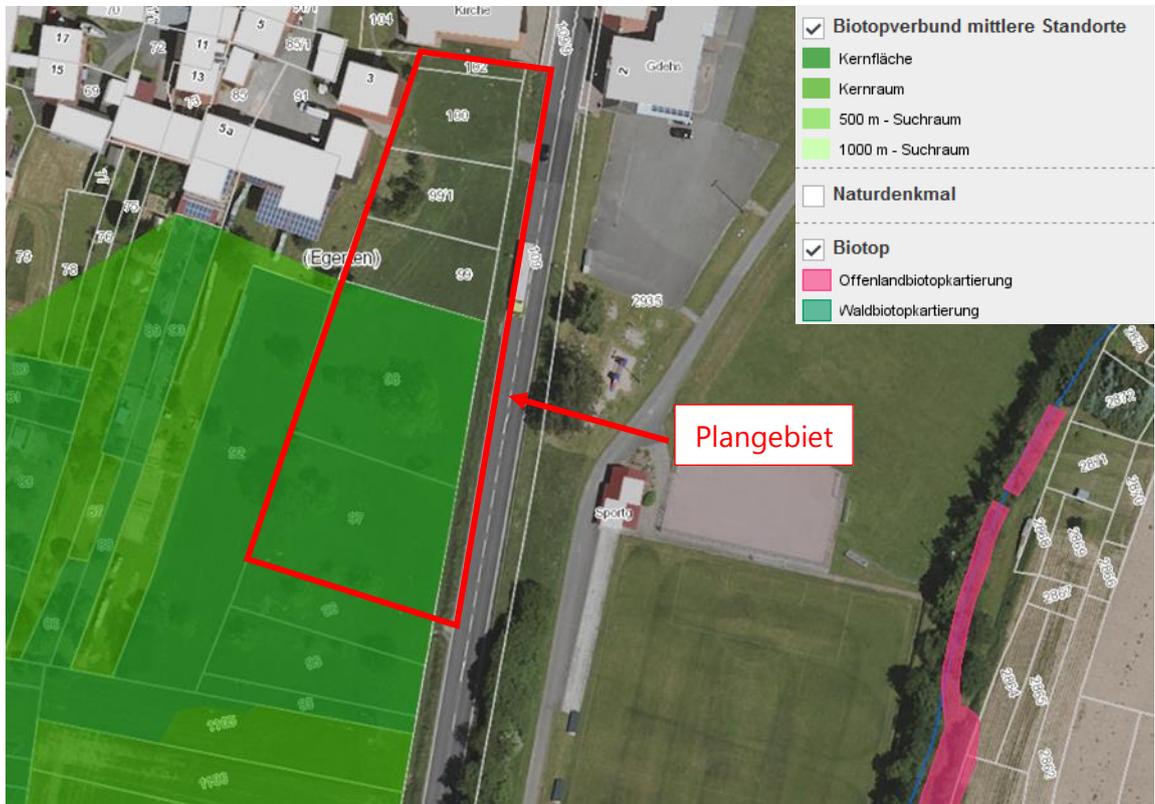


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

### **Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Kohlplatte Grobeichholzheim“**

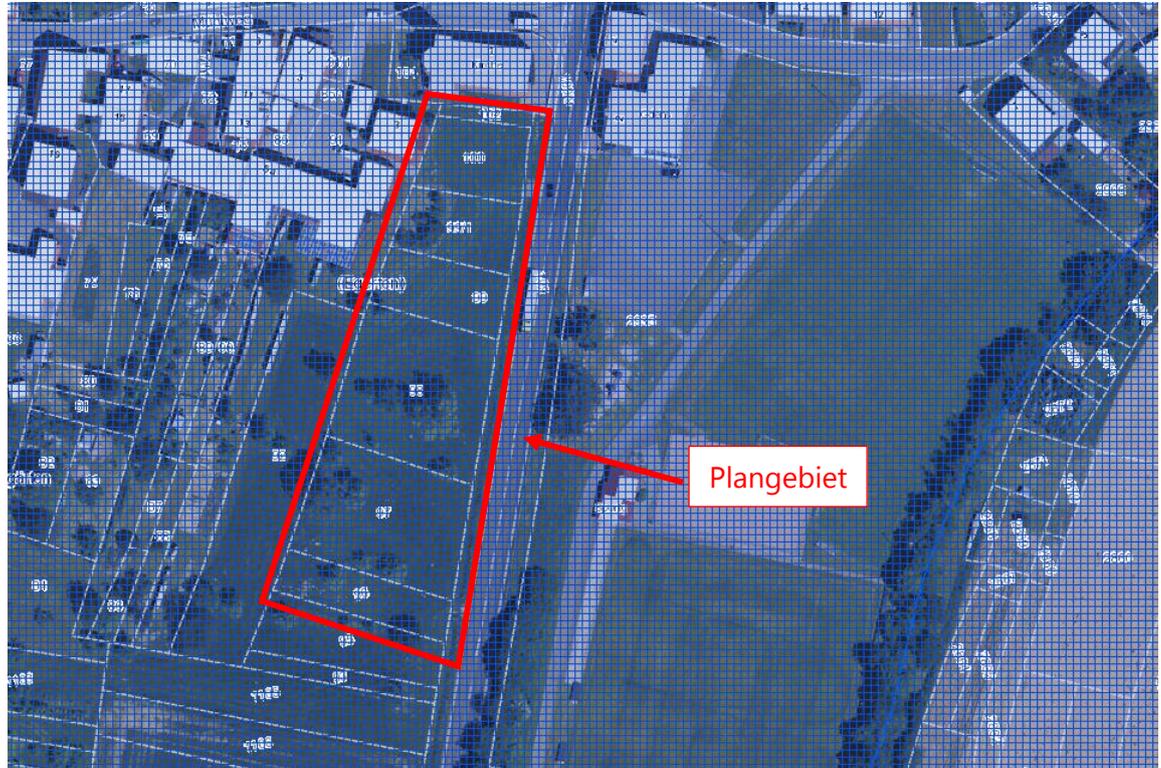


Abb. 5: Wasserschutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Kohlplatte, Grobeichholzheim“ (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 Biotopverbundes mittlere Standorte.

## **5. Plankonzept**

### **5.1 Vorhabenkonzept**

In Heidersbach ist aufgrund der zentralen Lage im Neckar-Odenwald-Kreis und der guten Anbindung durch die Lage an der B27 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 des Architekturbüro Baukostenarchitekten.

Geplant ist nach bisherigen Planungsstand ein länglicher Baukörper in Nord-Süd-Ausrichtung, der eine neue Raumkante entlang der B27 bildet. Der nördliche Bereich des Plangebiets soll von Bebauung freigehalten werden, um den ursprünglichen Charakter der Fläche südlich der Kirche St. Wendelin zu erhalten und die Sicht auf den ortsbildprägenden Solitärkörper nicht zu versperren. Dies wird darüber hinaus durch die flache, eingeschossige Kubatur des Baukörpers gewährleistet, der sich auf diese Weise gut in das bestehende Ortsbild einfügt.

Durch die Verlängerung des Gehwegs nach Süden und die mit Bepflanzung aufgelockerte Anordnung der Zu- und Abfahrten entlang der B27 entsteht ein innerörtlicher Charakter, der zugleich auch geschwindigkeitsdämpfenden Effekt hat.

### **5.2 Verkehrserschließung**

Die geplante Kurzzeitpflegeeinrichtung wird über mehrere Zufahrten an der östlichen Plangebietsseite, von der B27 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.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist zum einen auf einer nördlich geplanten Parkfläche (Flurstück 99/1), zum anderen auf einer Parkfläche direkt vor dem Baukörper vorgesehen. Auf der nördlichen Parkfläche sollen 10 Stellplätze errichtet werden, entlang der B27 ca. 9 Stellplätze, insgesamt läge die Zahl der Stellplätze also bei 19. Die Stellplätze entlang der Bundesstraße sollen als Längsparkplätze realisiert werden, die direkt von der B27 aus befahren werden.

Die LKW-Anlieferung für die Kurzzeitpflegeeinrichtung soll im Norden des Gebäudes erfolgen. Die 7,50 m breite geplante Zufahrt für die Anlieferung befindet sich zwischen der nördlich geplanten Parkfläche und den Längsparkplätzen entlang der B27.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Im nördlichen Bereich des Plangebiets, der als private Grünfläche festgesetzt werden soll, verläuft in südöstliche Richtung ein bestehender Mischwasserkanal. Südöstlich der B27 befindet sich in ca. 220 m Entfernung zum Plangebiet die Kläranlage.

Die Strom- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung kann problemlos über eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen.

#### 5.4 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>		
Gesamtfläche des Plangebietes	5.236 m <sup>2</sup>	100,0 %
Nettobauland (Sondergebiet)	4414 m <sup>2</sup>	84,3 %
Verkehrsflächen	181 m <sup>2</sup>	3,5 %
davon: Gehweg	99 m <sup>2</sup>	1,9 %
Verkehrsgrün	61 m <sup>2</sup>	1,2 %
Landwirtschaftliche Zufahrt	21 m <sup>2</sup>	0,4 %
Private Grünfläche	641 m <sup>2</sup>	12,2 %

## 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 erfolgt die Ausweisung des Plangebiets als Sondergebiet „Kurzzeitpflege“. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden werden ausschließlich die Nutzung einer solitären Kurzzeitpflege einschließlich zugeordneter medizinischer, therapeutischer, betriebstechnischer Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen sowie eine Cafeteria für zulässig erklärt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der geplanten Kurzzeitpflegeeinrichtung 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 ermöglicht die Realisierung eines Vollgeschosses und trägt zu einer städtebaulich bedeutenden Raumbildung entlang der B27 bei.

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

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

Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich durch ein Baufenster, das zum jetzigen Stand im Verfahren noch sehr großzügig gefasst ist, da die konkrete Planung des Baukörpers noch nicht feststeht.

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

Um ausreichend Möglichkeiten für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu schaffen und Verkehrskonflikte zu vermeiden, sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **Verkehrsflächen**

Um die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebiets zu sichern, wird der bestehende Gehweg um ca. 50 m nach Süden verlängert. Zur Gewährleistung der Zufahrt und Unterhaltung der nördlich gelegenen privaten Grünflächen wird die bestehende landwirtschaftliche Zufahrt von der B27 aus erhalten.

### **Grünflächen**

Zur Beibehaltung des gewachsenen Charakters im Umfeld der Dorfkirche, rückt die Bebauung in Richtung Süden vom Bestand des Ortskerns ab. Im nördlichen Plangebiet werden private Grünflächen festgesetzt, die dem Erhalt des heutigen prägenden Ortsbildes im Bereich der Kirche St. Wendelin dienen.

### **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 Landschaftsbildes 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

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

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

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

Wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.

## **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **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 des Architekturbüros Baukostenarchitekten sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° zulässig. Dies ermöglicht eine zeitgemäße, moderne Gestaltung der Kurzzeitpflegeeinrichtung. Das Flachdachgebäude hebt sich bewusst von den Satteldächern der umgebenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude ab. Es wird somit ein baulicher Akzent entlang der B27 geschaffen, der den südliche Ortszugang Heidersbachs neu gestaltet.

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 Straßenbildes werden sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgeschlossen.

## **Niederspannungsfreileitungen**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität entlang der B27 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

## **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 wird durch das Büro für Umweltplanung Simon nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

### **7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird durch das Büro für Umweltplanung Simon eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird 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.

### **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), ist ein Lärmgutachten erforderlich, das im weiteren Verfahren durchgeführt wird.

### **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.

## **8. Angaben zur Planverwirklichung**

### **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2019 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Limbach, den ...

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)**