

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

Limbach-Fahrenbach

Neckar-Odenwald-Kreis



Flächennutzungsplan – 1. Fortschreibung

Änderung zum 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

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Bauflächenbedarfsnachweis	7
6.	Umfang der Planänderung	7
7.	Auswirkungen der Planung	7
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	7
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	7
7.3	Immissionen	8
7.4	Verkehr	8
8.	Angaben zur Planverwirklichung	8
8.1	Zeitplan	8

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.

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.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Flächenbereitstellung zur Realisierung der geplanten Kurzzeitpflegeeinrichtung als Modellprojekt.

2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Heidersbach, am südlichen Ortsrand westlich der B27.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,51 ha.

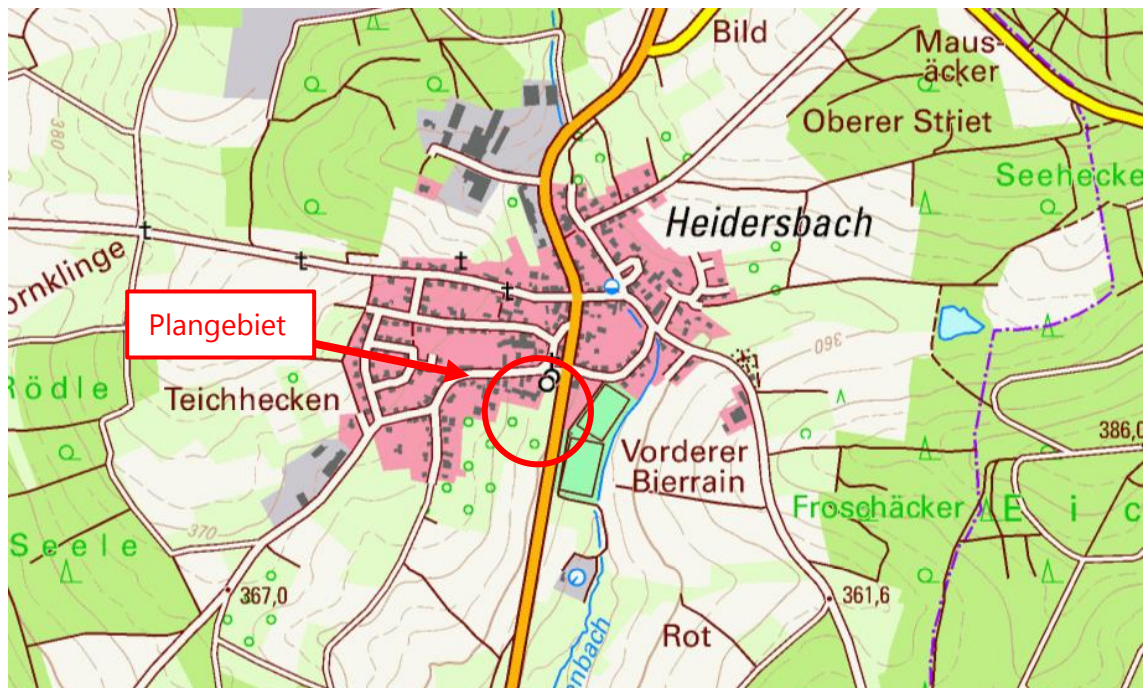


Abb. 1: Auszug aus der TK25 (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg)

3.2 Bestandssituation

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.

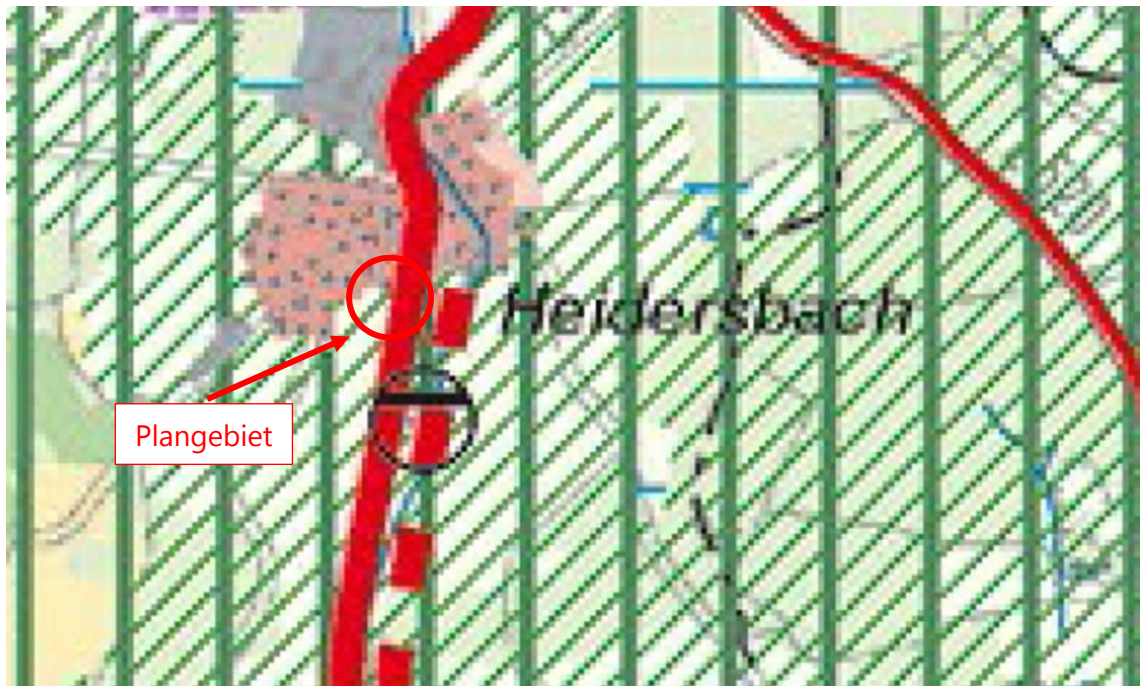


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der rechtskräftigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche zukünftig als Sonderbaufläche und private Grünfläche dargestellt.

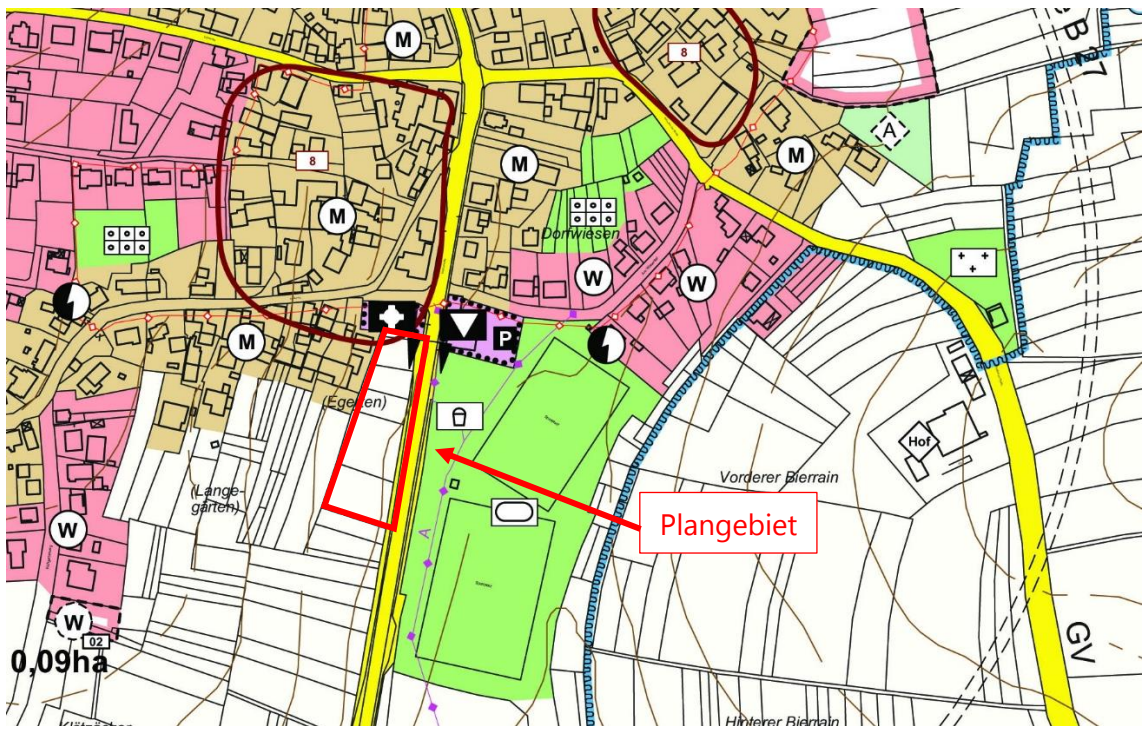


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der vVG Limbach-Fahrenbach (Quelle: vVG Limbach-Fahrenbach)

4.3 Schutzgebiete

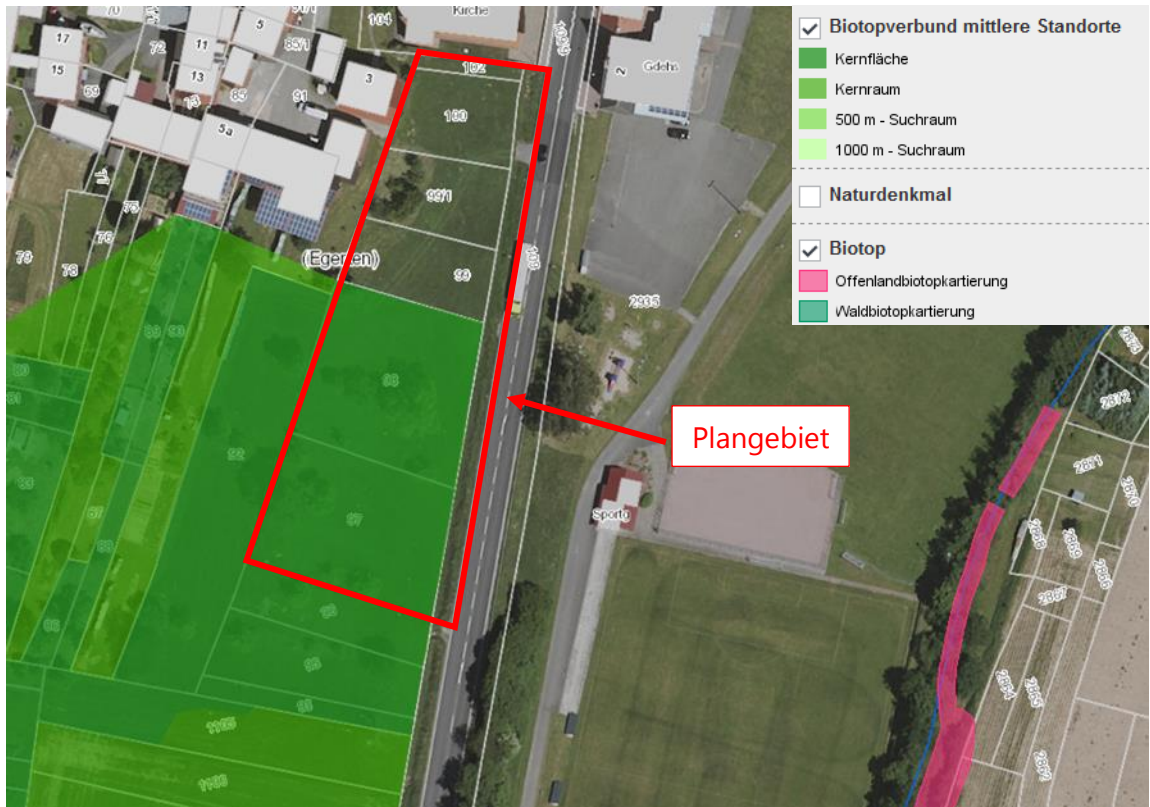


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Kohlplatte Großbeichholzheim“



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

Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Kohlplatte, Großbeichholzheim“ (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. **Bauflächenbedarfsnachweis**

Nach Aussage des Ministeriums für Soziales und Integration Baden-Württemberg ist die allgemeine Nachfrage nach Kurzzeitpflegeplätzen hoch und wird auch in Zukunft weiter steigen. Aus diesem Grund ist eine Ausweisung entsprechender Einrichtungen für Kurzzeitpflege notwendig. Der Caritasverband für den Neckar-Odenwald-Kreis beabsichtigt deshalb ein Modellprojekt hierfür zu realisieren.

Heidersbach eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage im Neckar-Odenwald-Kreis und an der B27 besonders als Standort für die Errichtung einer Kurzzeitpflegeeinrichtung zur therapeutischen und rehabilitativen Nachsorge im Anschluss an Krankenhausbehandlungen und zur Unterstützung und Entlastung pflegender Angehöriger in der häuslichen Pflege.

6. **Umfang der Planänderung**

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,51 ha. Für das geplante Sondergebiet wird im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche im Umfang von rund 0,45 ha aufgenommen. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs wird als private Grünfläche mit 0,06 ha dargestellt.

Gemäß Zielsetzung und Ausweisung im Bebauungsplan wird die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kurzzeitpflege“ festgesetzt und dient der Unterbringung einer Kurzzeitpflegeeinrichtung mitsamt zugeordneter Pflege- und Betreuungseinrichtungen.

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 nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads 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. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kurzzeitpflege“ wird deshalb ein Lärmgutachten erstellt.

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 Flächennutzungsplanverfahren soll bis Anfang 2020 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Limbach, den

DIE VVG :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de