

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

Limbach-Fahrenbach

Neckar-Odenwald-Kreis



Flächennutzungsplan – 1. Fortschreibung

Änderung zum Bebauungsplan „Kurzzeitpflege“

Gemarkung Heidersbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Feststellung

Planstand: 04.05.2020

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

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	3
3.1	Lage und Abgrenzung	3
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungsrecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Standortalternativenprüfung	6
6.	Bauflächenbedarfsnachweis	8
7.	Umfang der Planänderung	8
8.	Auswirkungen der Planung	9
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	9
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
8.3	Immissionen	11
8.4	Verkehr	11
8.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
9.	Angaben zur Planverwirklichung	12
9.1	Zeitplan	12

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.

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 Ortszugang 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.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Kurzzeitpflege“	09.05.2019
Billigung des Vorentwurfs	09.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)	17.05.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	vom 28.05.2019 bis zum 02.07.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	vom 28.05.2019 bis zum 02.07.2019
Billigung des Entwurfs	13.01.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	31.01.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom 10.02.2020 bis zum 13.03.2020
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom 10.02.2020 bis zum 13.03.2020
Feststellung der 10. Änderung der 1. Fortschreibung	11.05.2020
Genehmigung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Kurzzeitpflege“ durch das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis	
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	
Gemeinde Limbach	
Gemeinde Fahrenbach	
Rechtskraft der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Kurzzeitpflege“	

Zur Beurkundung
Limbach, den

Der Vorsitzende des Gemeinsamen Ausschusses

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Heidersbach, am südlichen Ortsrand westlich der B 27. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,52 ha.

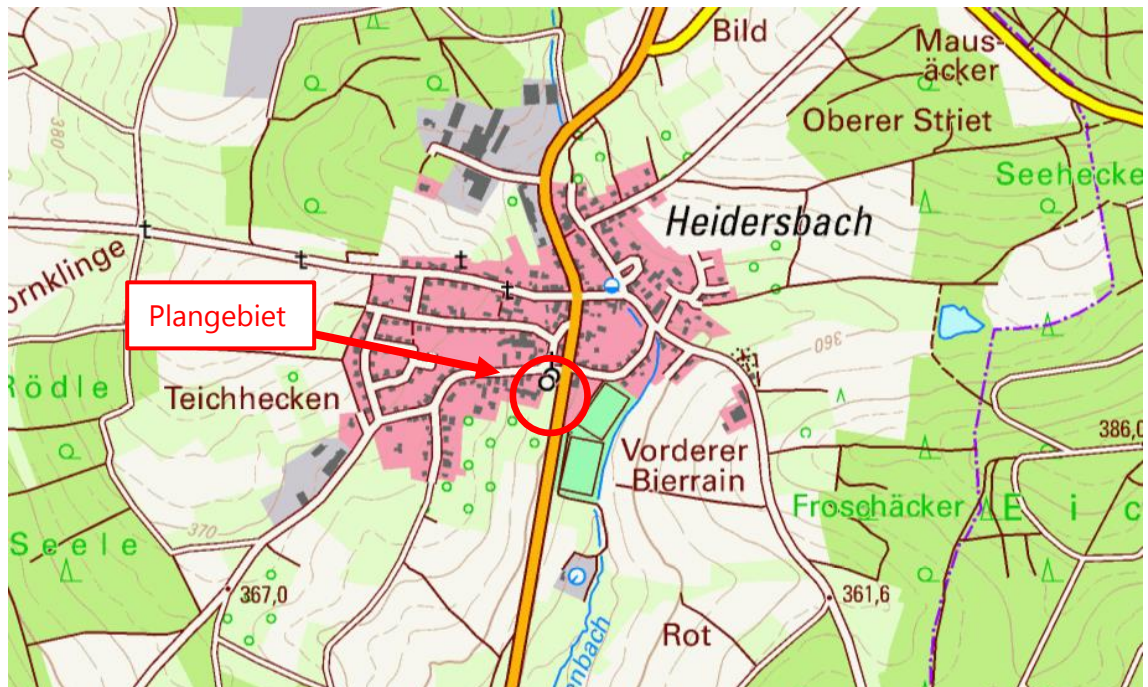


Abb. 1: Auszug aus der TK25 (Quelle: LGL Baden-Württemberg)

3.2 Bestandssituation

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 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 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.

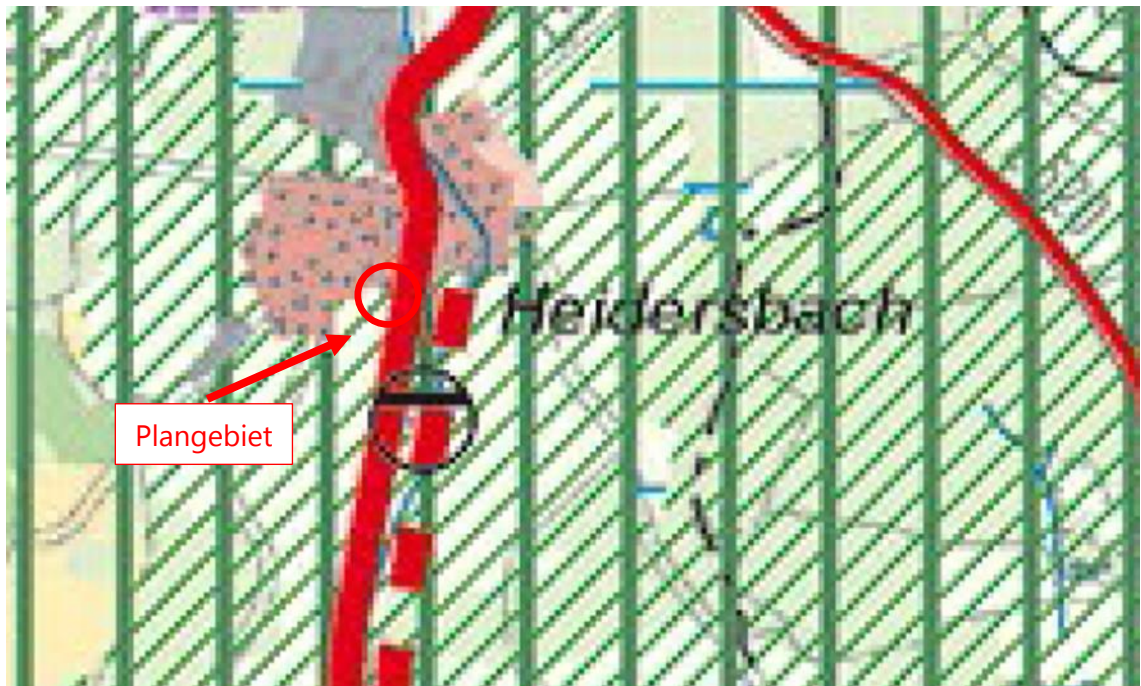


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

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

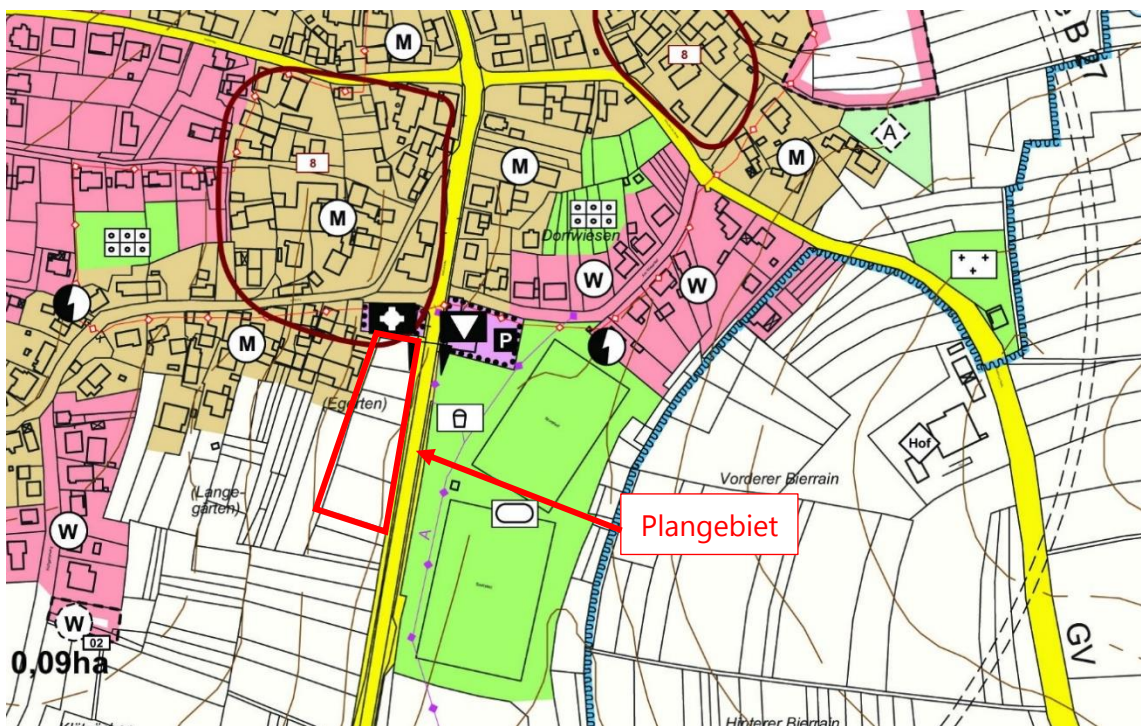


Abb. 3: Auszug aus der 1.FNP-Fortschreibung (Quelle: vVG Limbach-Fahrenbach)

4.3 Schutzgebiete

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

Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Kohlplatte Großeichholzheim“

Das Plangebiet liegt in Zone III B 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“.



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

Biotopverbund

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

5. Standortalternativenprüfung

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

Standort zwischen Mosbach und Buchen in zentraler Lage. Heidersbach ist für diese Voraussetzungen als Standort prädestiniert. Im Vorfeld wurden deshalb in Heidersbach insgesamt drei mögliche Standorte für das Vorhaben entlang der B 27 geprüft. Alle Standorte sind im Hinblick auf die Lärmimmissionen der B 27 dabei als gleichwertig einzustufen. Es ergibt sich darüber hinaus 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. 5: Übersichtsplan zu geprüften Standortalternativen (Quelle: OpenStreetMap)

6. 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 B 27 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.

7. Umfang der Planänderung

Der Änderungsbereich für die geplante Mischbaufläche umfasst eine Größe von ca. 0,52 ha. Gemäß Zielsetzung und Ausweisung im Bebauungsplan dient die Mischbaufläche der Unterbringung einer Kurzzeitpflegeeinrichtung mitsamt zugeordneten Pflege- und Betreuungseinrichtungen sowie der Ausweisung von zwei Bauplätzen für gemischte Bebauung zur Arrondierung des Ortskerns und Neugestaltung der Ortseingangssituation von Heidersbach.

Es ist in Abstimmung mit der zuständigen technischen Fachbehörde für die Fläche eine getrennte Ableitung von Schmutz- und anfallendem Regenwasser vorgesehen. 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.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Auch auf der FNP-Ebene ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB grundsätzlich zu betrachten. Es werden deshalb nachfolgend die Grundzüge der im Grünordnerischer Beitrag zum Bebauungsplan „Kurzzeitpflege“ erarbeiteten Ausgleichskonzeption dargestellt. Zusammenfassend lässt sich dabei Folgendes festhalten:

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 78.656 Ökopunkten soll zum einen südlich des Plangebiets eine Streuobstwiese angelegt werden (ca. 30.690 Ökopunkte). Das dann noch verbleibende Defizit ist durch Zuordnung weiterer ökologisch wirksamer Maßnahmen zu decken. Der externe Ausgleich ist bis zum Satzungsbeschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und verbindlich zu sichern.

Die Bewältigung des Kompensationsdefizits wird auf der Bebauungsplanebene sichergestellt. Weitere Einzelheiten können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung entnommen werden. Gemäß der Stellungnahme des Fachdienstes Baurecht des Landratsamtes wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht zu dem parallel laufenden Bebauungsplanverfahren „Kurzzeitpflege“ der Gemeinde Limbach zurückgegriffen.

Landschaftsbild

Bei der Planung spielen das Schutzgut Landschaftsbild und der Fachplan „Landesweiter Biotopverbund“ aufgrund des gewählten Planstandorts eine zentrale Rolle. Diese Einschätzung wird durch die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und des RP Karlsruhe - Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz bestätigt. Dementsprechend wurde im Grünordnerischen Beitrag des Büros für Umweltplanung - Simon zum Bebauungsplan „Kurzzeitpflege“ der Bewertung der diesbezüglichen Auswirkungen und der Erarbeitung eines Konzepts zur Neugestaltung des Landschaftsbilds im Planungsumfeld breiter Raum gegeben. Folgende Ergebnisse lassen sich hierzu zusammenfassen:

- Das Landschaftsbild wird durch die Planung erheblich beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung lässt sich dabei auf drei Aspekte konzentrieren: Verlust wesentlicher Landschaftselemente (Wiesen und 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

- Die Eingriffswirkung wird durch folgende innergebietliche Maßnahmen vermindert: Pflanzflächen am Südrand des Plangebiets, Erhalt von mehreren Bäumen und Pflanzung einer Baumreihe entlang der B 27, Dachbegrünung, Abstufung der Gebäudehöhen und Ausschluss von PV-Anlagen. Es verbleibt allerdings ein Eingriff ins Landschaftsbild.

Nach § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz ist eine Beeinträchtigung nur ausgeglichen, wenn und sobald das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Als weitere Maßnahme ist deshalb die Neugestaltung des Landschaftsbilds im Süden von Heidersbach vorgesehen. Dabei sollen rund 3.800 m² Wiesen- und Ackerflächen in Streuobstwiesen umgewandelt werden.

Durch diese Maßnahme wird ein zusammenhängender Streuobstwiesengürtel am Ortsrand wiederhergestellt. Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht neu gestaltet und damit wird dem Belang ausreichend Rechnung getragen.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im Zuge des Verfahrens durch das Büro für Umweltplanung - Simon eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Kurzzeitpflege“ durchgeführt. Nach aktueller Rechtslage ist es auf FNP-Ebene ausreichend, eine überschlägige Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange zu erstellen, die eine grundsätzliche Beurteilung zulässt. Es werden deshalb die Untersuchungsergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung nachfolgend summarisch dargestellt und der zum Bebauungsplan „Kurzzeitpflege“ erstellte Fachbeitrag Artenschutz nachrichtlich den FNP-Unterlagen beigelegt.

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, wurden Festsetzungen zur Gehölzrodung und Baufeldfreiräumung in den Bebauungsplan aufgenommen:
- Als vorgezogene CEF-Maßnahmen werden für verschiedene Arten Nistkästen aufgehängt und es wird damit 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 lassen sich bis auf Zauneidechsen und Fledermäuse 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.
- Zauneidechsen: Für das Planungsumfeld gibt es keine Fundangaben von Zauneidechsen. Auch bei einer zweimaligen Begehung zur Bestandserfassung im Mai 2019 wurden keine Eidechsen nachgewiesen. Ein Vorkommen im Plangebiet und damit das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird daher ausgeschlossen.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

8.3 Immissionen

Durch die beabsichtigte Nutzung im Plangebiet sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten. Umgekehrt sind aufgrund der Lage an der B 27 (Verkehrslärm), der räumlichen Nähe des gegenüber der B 27 liegenden Fußballplatzes (Sportlärm) und der Veranstaltungsnutzungen des Gemeindehauses „Hällele“ (Freizeitlärm) Konflikte zu erwarten. Es wurde deshalb im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch das Fachbüro rw bauphysik - Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG aus Schwäbisch Hall eine Geräuschimmissionsprognose erarbeitet, in der die durch den Lärm zu erwartenden Auswirkungen auf das Plangebiet ermittelt und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung erarbeitet wurden.

Im Bebauungsplan werden zur Konfliktbewältigung auf Basis der Ergebnisse des Gutachtens passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Schalldämmung der Außenbauteile, Einbau fensterunabhängige Lüftungssysteme) verbindlich festgesetzt.

8.4 Verkehr

Durch die direkte Lage an der B 27 und die vorgesehenen Zufahrten ist die verkehrliche Erschließung für die im Plangebiet beabsichtigte Nutzung gesichert.

8.5 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 auf Ebene der Bebauungsplanung als verbindliche Festsetzungen berücksichtigt:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten und Wegen auf den Baugrundstücken; damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen; sie dienen als schattenspendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.
- Dachbegrünung; damit wird das Mikroklima verbessert als auch eine Abflussminderung und Regenwasserrückhaltung erreicht. Darüber hinaus wirken sich die entstehenden Kühlungseffekte positiv aus.

Die Planung berücksichtigt mit diesem Maßnahmenbündel Belange des Klimaschutzes in ausreichendem Maße.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Flächennutzungsplanverfahren soll bis im 2. Quartal 2021 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