

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

# Limbach-Fahrenbach

Neckar-Odenwald-Kreis



## Flächennutzungsplan – 1. Fortschreibung

# Änderung zum Bebauungsplan „Kurzzeitpflege“

Gemarkung Heidersbach

## Zusammenfassende Erklärung

Planstand: 03.02.2023

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



## 1. Ziel und Zweck 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.

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.

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

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei wurde auf die detaillierten Ergebnisse aus dem Bebauungsplanverfahren zurückgegriffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zudem ein Grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. In diesen Gutachten wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

Die dabei ermittelten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit kann durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden. Der Eingriff der durch die Fläche „MI Nord“ entsteht, wird durch Zuordnung einer von privater Seite umzusetzenden Maßnahme „Waldumbau Flst. Nr. 1741, Gewann Unterer Guckenbach, Gemarkung Heidersbach“ erfolgen. Der Eingriff, der durch das „MI Süd“ entsteht wird durch Zuordnung von 72.918 Ökopunkten aus einer genehmigten Ökokontomaßnahme im Neckar-Odenwald-Kreis, erfolgen. Für den Ausgleich der 1.733 Ökopunkten, die auf die Gemeinde anfallen, wird das Ökopunkteguthaben herangezogen.

Darüber hinaus wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. In der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, welche Lärmimmissionen durch Verkehrslärm,

Sportlärm und Veranstaltungen im Vereinsheim im Plangebiet entstehen und welche Immissionen im Umfeld des Plangebiets durch die Planung bzw. das Vorhaben entstehen können. Durch die Festsetzung einer lärmangepassten Grundrissgestaltung, Einbau fensterunabhängiger Lüftungssysteme, Dämmung der Außenbauteile schutzwürdiger Räume und Festverglasung an den lärmzugewandten Gebäudeseiten können alle Vorgaben zum Lärmschutz eingehalten werden.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch dreimalige Planauslage. Von Seiten der Bürger wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der Offenlegung folgendes hervorgebracht: Anregung zur planungsrechtlichen Berücksichtigung der Flst. Nr. 100 und 102, Festhaltung an den getroffenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe der Flst. Nr. 100 und 102, Anmerkung zu den Ökopunkten, die zum Ausgleich für die Flst.Nr. 100 und 102 anfallen, Anregungen und Hinweise zu den umgebenden Geräuschquellen.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Offenlegung und der erneuten Offenlegung Anregungen und Bedenken zur Art der baulichen Nutzung, zum Landschaftsbild, zu den Standortalternativen, zur Dachbegrünung, zum Biotopverbund, zur Entwässerungskonzeption, zu den Lärmimmissionen, zur Verlegung der OD-Grenze, zur Anlegung eines Grünpuffers, zum Kulturdenkmal Filialkirche St. Wendelin, zur Geotechnik, zum Artenschutz, zu Umweltprüfung/-bericht, zum Klimaschutz, zur straßenrechtliche Zulassung, zur Auslegung der DIN 4109, zur Lage im Wasserschutzgebiet, zur Erstellung einer Umspannstation, zur Löschwasserversorgung, zur Festsetzung der Gebäudehöhe.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und zum Teil in die Planunterlagen übernommen. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der Behandlungsübersicht der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, der Offenlegung und der erneuten Offenlegung entnommen werden.

### **4. Auswahl des Plans nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten**

Hinsichtlich der Standortwahl ergaben sich keine Alternativen, bei denen die Voraussetzungen Flächenverfügbarkeit, bewältigbare Lärmimmissionen und verkehrliche Anbindung erfüllt waren.

Dabei wurde die Überplanung einer Fläche, die sich partiell als Kernfläche im Biotopverbund und randlich zu einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege darstellt, aufgrund der zeitnahen Möglichkeit zur Umsetzung und der bewältigbaren lärmbezogenen Maßnahmen den anderen Standortalternativen vorgezogen.

Aufgestellt:

Limbach, den 03.02.2023