

Gemeinde

Schwarzach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Auf der Höhe II – 3. Änderung“

Gemarkung Unterschwarzach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 15.07.2019

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	2
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept	5
5.1	Vorhabensbeschreibung	5
5.2	Umfang der Planänderungen	6
5.3	Erschließung und Technische Infrastruktur	6
6.	Planinhalte	6
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.2	Örtliche Bauvorschriften	8
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	8
7.	Auswirkungen der Planung	9
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	9
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	10
7.4	Immissionen	11
8.	Angaben zur Planverwirklichung	11
8.1	Zeitplan	11

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Das bestehende Sondergebiet „Auf der Höhe II: Sondergebiet für Hotelbetrieb“ im südwestlichen Bereich von Schwarzach soll umgenutzt werden. Das vorhandene Hotelgebäude soll in ein Pflegeheim umgebaut und mit einem Anbau ergänzt werden. Für die geplante Nutzung als Pflegeheim und die geplante Erweiterung des Gebäudes ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die vorgesehene Fläche soll als „Sondergebiet Pflegeheim“ im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Die Gemeinde Schwarzach unterstützt dieses Vorhaben.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung einer zeitgemäßen Pflegeeinrichtung für ältere und pflegebedürftige Menschen zur Deckung des stetig steigenden Bedarfs und die damit verbundene Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit ca. 3.493 m² deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB ebenso wie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie von der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Unterschwarzach.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke ganz oder teilweise (t):

1484/8 (t), 1503, 1508 (t), 1518/3

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,45 ha.



Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Im Plangebiet befindet sich eine Hotelanlage, welche aktuell nicht genutzt wird. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich in östlicher Richtung der Wildpark Schwarzach. Südlich des geplanten Pflegeheims befinden sich eine Grünfläche. Im Westen befinden sich die „Alla-Hopp-Anlage“ und das Freibad von Schwarzach.

Topographie

Das Plangebiet fällt insgesamt Richtung Südwesten ab. Die Fläche liegt auf einem Höhengniveau von etwa 225 m ü.NN.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Wildparkstraße an die Hauptstraße (L 590) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird über das bestehende Leitungsnetz gesichert.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Auf der Höhe II: Sondergebiet Hotel“. Für den südlichen Bereich 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 wird die Gemeinde Schwarzach dem ländlichen Raum sowie dem Mittelbereich Mosbach zugewiesen. Sie liegt somit der Entwicklungsachse Heidelberg – Neckargemünd – Eberbach – Mosbach – (Neckarsulm) sowie Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim) am nächsten.

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt. Gemäß Plansatz 1.6.1.2 (Grundsatz) sollen auf kommunaler und regionaler Ebene raumstrukturell verträgliche und entwicklungsfördernde Folgenutzungen angestrebt werden, die zu einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung beitragen.

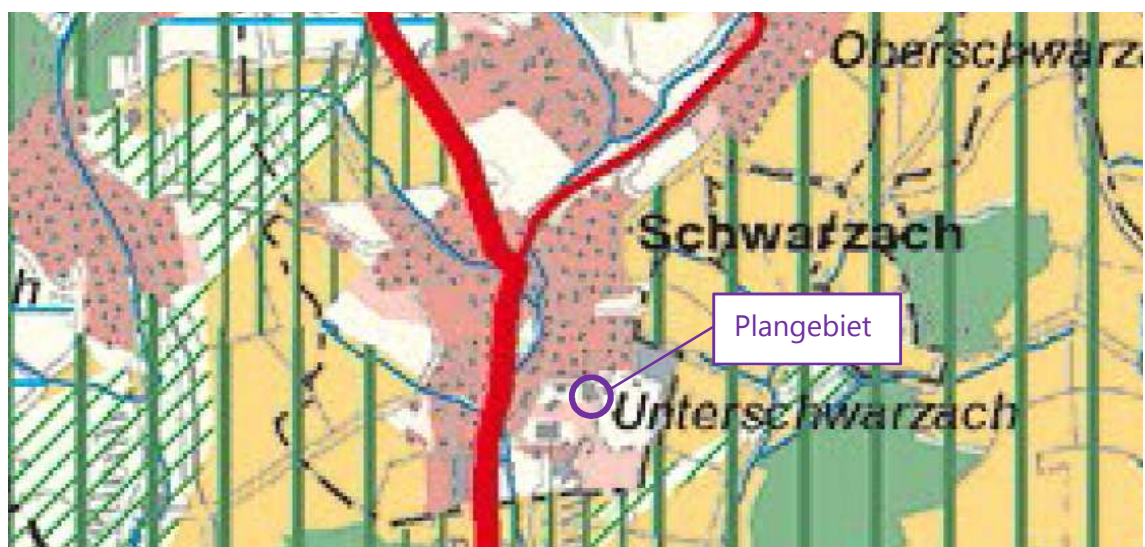


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverband „Kleiner Odenwald“, dem die Gemeinde Schwarzach angeschlossen ist, verfügt über eine mit Datum vom 12.06.2006 genehmigte 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Zieljahr dieser Planung ist das Jahr 2012.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet entsprechend dem Entwurfstand des Bebauungsplans „Auf der Höhe II: Sondergebiet für Hotelbetrieb“ aus dem Jahr 1977 dargestellt worden.

Da durch die vorgesehene Erweiterung des Bebauungsplans nur ein sehr kleines eng begrenztes Gebiet hinzukommt, der sich städtebaulich in die bestehende und geplante Umgebungsnutzung problemlos einfügen lässt, wirkt sich dies auf die grundsätzliche Plankonzeption des FNP nicht aus. Da es sich lediglich um eine kleine Randfläche handelt, kann von der Einhaltung des Entwicklungsgebotes noch ausgegangen werden. Zudem grenzt eine weitere geplante Sondergebietsfläche im Süden an. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Rahmen der nächsten Änderung berichtigt.

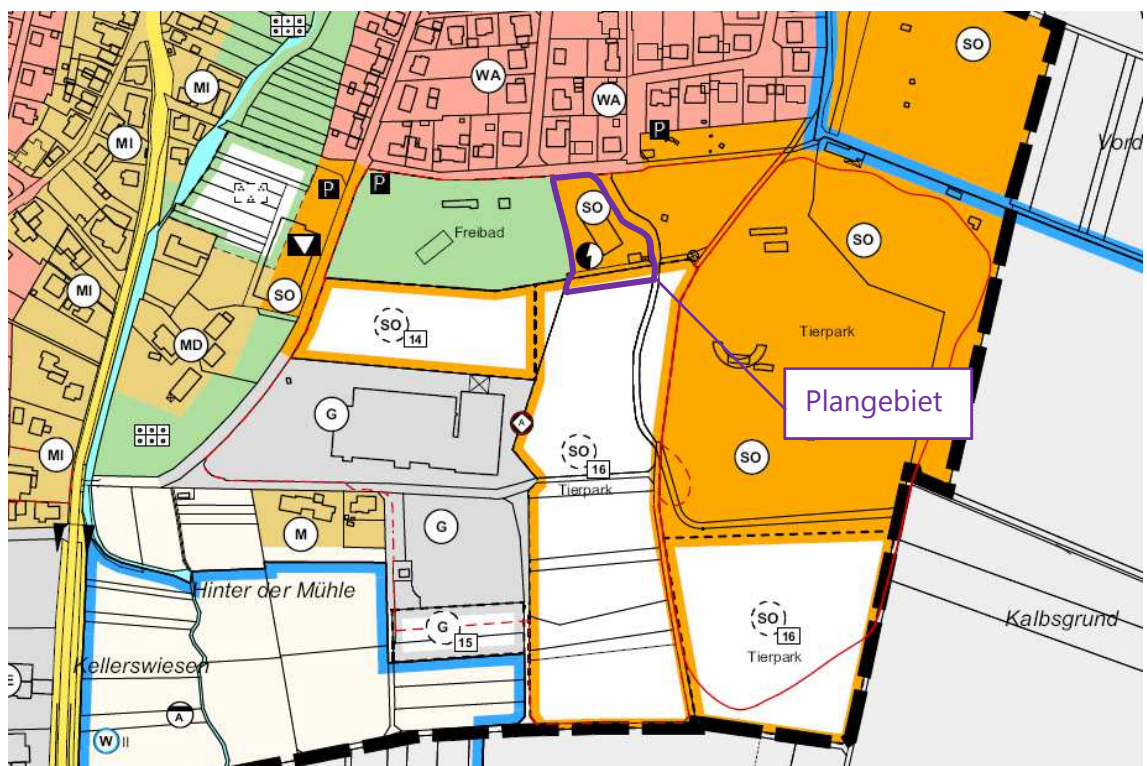


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete

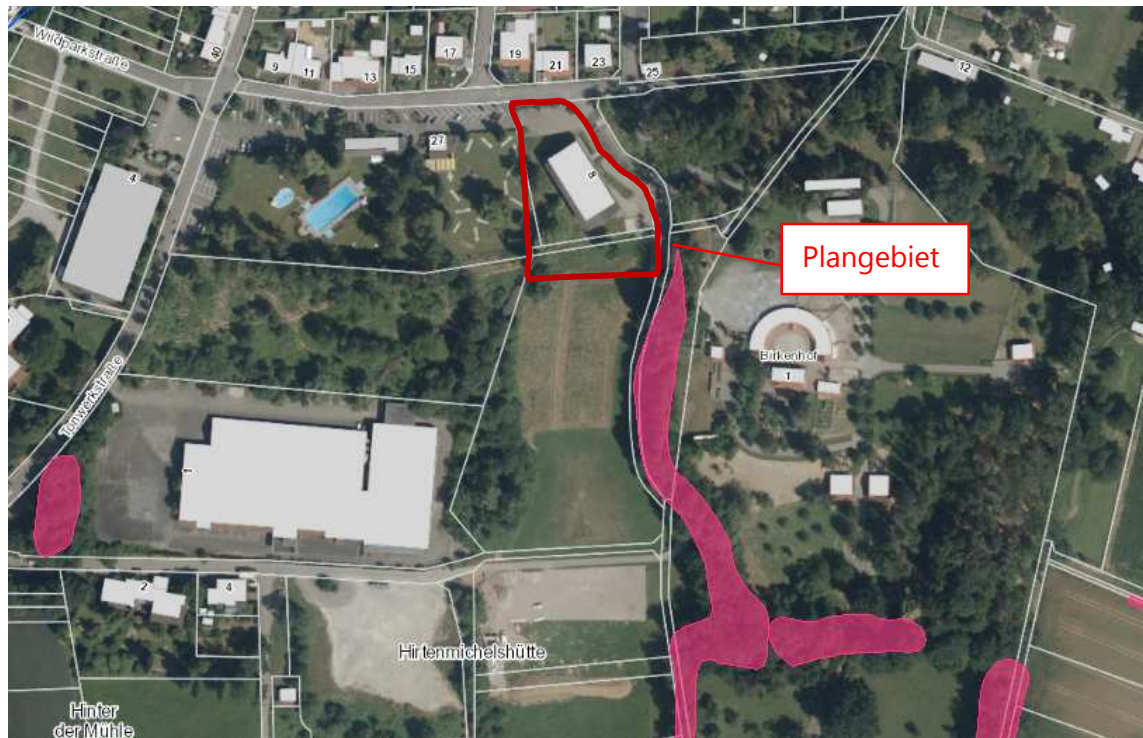


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

Gesetzlich geschützte Biotope

Angrenzend an das Plangebiet im Südosten befindet sich die Offenlandbiotopkartierung „Feldgehölze in ‚Hafengrube‘ südöstlich von Unterschwarzach“.

Wasserschutzgebiet „Brunnen I und II Aglasterhausen“

Das Plangebiet liegt in Zone IIIA des Wasserschutzgebiets „Brunnen I und II Aglasterhausen“ (16.02.1982). 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.

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das bestehende Hotelgebäude zur Schaffung von Pflegeplätzen umzunutzen und mit einem Anbau zu ergänzen. Der neue Anbau soll im Süden des Plangebiets in Verlängerung zum bestehenden Gebäude als dreigeschossiger Flachdachbau errichtet werden.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist insbesondere erforderlich, da im Rahmen des Bauvorhabens die vorgesehene Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Höhe II: Sondergebiet für Hotelbetrieb“ abweichen. Des Weiteren ist es durch die geplante großflächig zusammenhängende Bebauung erforderlich, die überbaubare Grundstücksfläche und die Baugrenze zu ändern. Dies ist insbesondere auch aufgrund der südlichen Erweiterung des Plangebiets notwendig. Durch die Verlagerung der Grundstücksgrenze nach Süden wird an dieser Stelle ein neuer Weg eingerichtet, welcher die südliche Begrenzung des Plangebiets darstellt.

5.2 Umfang der Planänderungen

Die bisherige Planung wird wie folgt geändert:

- Anpassung der Art der baulichen Nutzung in Sondergebiet Pflegezentrum.
- Erweiterung des Plangebiets und des Geltungsbereichs nach Süden.
- Verlegung einer Fläche zum Anpflanzen im südlichen Bereich des bisherigen Geltungsbereichs.
- Ergänzend zu den bestehenden Festsetzungen werden Flachdächer zugelassen.
- Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf drei erhöht.
- Erweiterung der Baugrenzen, um den Anbau des Neubaus zu ermöglichen.
- Der vorhandene Feldweg wird weiter nach Süden verlegt.

5.3 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

Das Plangebiet ist direkt durch die bestehende Wildparkstraße an die Hauptstraße L 590 angebunden und kann dadurch unmittelbar erreicht werden.

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 geplanten Nutzung als Pflegeheim wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegezentrum festgesetzt. Zulässig sind die der Pflegeeinrichtung zugeordneten Pflege- und Betreuungseinrichtungen und die der Zweckbestimmung dienenden Einrichtungen und Nebenanlagen sowie ein Restaurantbetrieb.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem geplanten Vorhaben festgelegt. Entsprechend der geplanten Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper in die Geländetopographie sicherstellen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen in Bezug auf eine max. Erdgeschossfußbodenhöhe über NN und die maximal zulässige Vollgeschosszahl beschränkt und orientiert sich an dem bereits bestehenden Gebäude. Angelehnt an die Vorhabenplanung (s. Kapitel 5.) wird die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet auf drei Vollgeschosse erhöht. Als oberer Bezugspunkt für Flachdächer gilt die festgesetzte maximale Traufhöhe, um zu massive Gebäudeansichten zu vermeiden.

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

Die bestehende Baugrenze wird entsprechend des geplanten Vorhabens Richtung Süden erweitert. Entsprechend dem Vorhaben wird eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 60 m zugelassen.

Stellplätze und Garagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem geplanten Pflegezentrumsgelände trägt zur Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden und vorbeifahrenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bei. Stellplätze sind bei senkrechter Zufahrt direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig.

Nebenanlagen

Es wird eine größere Nebenanlage in der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Diese soll der Unterbringung von Geräten zur Grundstückspflegen sowie zur Zwischenlagerung des anfallenden Mülls der Pflegeeinrichtung dienen.

Verkehrsflächen

Der bestehende Wirtschaftsweg wird Richtung Süden verlegt. Dieser bildet zukünftig eine fußläufige Verbindung zwischen Tierpark und Alla-Hopp-Anlage.

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Dachbegrünung
- Vermeidungsmaßnahmen zu europäischen Vogelarten und Fledermäusen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Am westlichen Gebietsrand befindet sich eine 20 kV-Stromleitung der Netze BW. Für diese Leitungstrasse wird ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die vorgesehenen Bepflanzungsvorgaben dienen der Durchgrünung, der Sicherung bestehender Grünstrukturen und der landschaftsgerechten Einbindung des Baugebiets sowie dem Ausgleich der planbedingten Eingriffe.

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

Gemäß dem geplanten Vorhaben werden alle Dachformen zugelassen. Die Dachneigung wird aufgrund des geplanten Flachdachs für den Anbau auf 0° bis 50° festgesetzt.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen im Sondergebiet und in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- CEF-Maßnahmen: Europäische Vogelarten
- CEF-Maßnahmen: Feldermäuse
- Wasserschutzgebiet
- Herstellung des Straßenkörpers

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Mensch und Gesundheit

Das geplante Vorhaben dient der Schaffung einer Pflegeeinrichtung für ältere und pflegebedürftige Menschen und damit dem Schutzgut Mensch und Gesundheit. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind somit nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Mit dem Bebauungsplan wird ein Anbau an das bestehende Gebäude im südlichen Grundstücksbereich ermöglicht. Für die Errichtung des Anbaus ist im südlichen Teilbereich ein nahezu vollständiges Roden der Gehölze und ein Abräumen der sonstigen Vegetation notwendig. Aufgrund der Topographie und der umfangreichen Überbaubarkeit wird flächig in den Boden und den Untergrund eingegriffen. Daher sind Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen können Beeinträchtigungen allerdings vermieden bzw. minimiert werden. Zudem wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Durch geeignete Maßnahmen können Beeinträchtigungen von Tieren vermieden werden (vgl. Kap. 7.2).

Boden und Wasser

Das Planareal ist ein bereits bebautes Baugrundstück, welches aktuell die Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) nur noch teilweise erfüllt. Die Erweiterung des bestehenden Gebäudes wirkt sich zusätzlich auf das Schutzgut aus. Daher werden Maßnahmen zum Schutz ergriffen. Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagenvorplätze, Wegflächen und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, sofern keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets und der festgesetzten Maßnahme sind im Hinblick auf das Schutzgut Boden und Wasser keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Plangebiet liegt in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen Schwarzacher Hof, Johannesanstalten“ (08.10.1999) und in Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „Brunnen I und II Aglasterhausen“ (16.02.1982). Die in der Rechtsverordnung enthaltenen Schutzbestimmungen sind in der konkreten Vorhabenplanung einzuhalten.

Luft und Klima

Durch die Planung werden keine Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Kaltluftleitbahnen beeinträchtigt. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets werden Belange des Klimaschutzes nicht berührt. Maßnahmen zum Klimaschutz werden deshalb für nicht erforderlich erachtet.

Landschaftsbild

Durch das geplante Vorhaben mit dem Anbau wird das Landschaftsbild verändert. Aufgrund der Vorbelastung durch die bereits bestehende Bebauung wird die Veränderung als nicht erheblich eingestuft.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Simon aus Mosbach 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:

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von europäischen Vogelarten wird eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung und Gehölzrodung festgesetzt. Das Baufeld ist im Vorfeld von Bauarbeiten regelmäßig zu mähen oder zu mulchen. Sämtliche Strukturen an Gebäuden, die eine Funktion für Vögel haben können, sind unbrauchbar zu machen. Als vorgezogene Maßnahme (CEF) sind 6 Nistkästen für Höhlenbrüter und 5 Nisthilfen für Nischenbrüter im Umfeld des Plangebiets anzubringen. Durch die genannten Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.
- Im Rahmen der Betrachtung der Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie mussten die Artengruppen der Fledermäuse und Zauneidechsen näher betrachtet werden. Für Zauneidechsen kann nach zwei Begehungen des Plangebietes ein Vorkommen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen werden dagegen Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. An Gebäuden sind sämtliche Strukturen, die eine Funktion für Fledermäuse haben können, unbrauchbar zu machen. Als vorgezogene Maßnahme (CEF) sind 3 Flachkästen für Fledermäuse und 3 Fledermaushöhlen im Umfeld des Plangebiets anzubringen. Durch die genannten Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und

verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgesetzt:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Extensive Dachbegrünung von Flachdächern zur Verbesserung des Kleinklimas und Reduzierung der Regenwasserabflüsse
- Erhaltung von Grünstrukturen und Vorgabe von Pflanzgeboten im Plangebiet zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

Mit den oben genannten Maßnahmen wird aktiv etwas für den Klimaschutz getan. Sie beseitigen und verringern etwaige negative Einflüsse, die sich durch die Umnutzung des Gebiets ergeben würden. Somit wird durch die Maßnahmen dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen.

7.4 Immissionen

Durch die geplante Nutzung im Plangebiet ist mit keinen Immissionen in den benachbarten Siedlungsbereichen der Ortsrandlage zu rechnen. Umgekehrt sind keine immissionssträchtigen gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe im Planungsumfeld vorhanden, welche sich auf das Vorhaben auswirken könnten. Lediglich das Freibad der Gemeinde Schwarzach sowie die Alla-Hopp-Anlage befindet sich in etwa 30-40 m Entfernung zum westlichen Gebietsrand. Aufgrund der Gebäudeausrichtung im Plangebiet nach Osten und Süden sowie der vorwiegenden Unterbringung der Pflegepatienten im Neubau ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Nutzungen zu rechnen.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Herbst 2019 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Schwarzach, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

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