



Gemeinde

Limbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Gottesäcker Nord“

Gemarkung Limbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 10.08.2021

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	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
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.	Bauflächenbedarfsnachweis	6
6.	Plankonzept	6
6.1	Städtebauliches Konzept	6
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	6
6.3	Plandaten	8
7.	Planinhalte	8
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.2	Örtliche Bauvorschriften	10
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
8.	Auswirkungen der Planung	11
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
8.3	Naturpark	13
8.4	Landesweiter Biotopverbund	13
8.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
8.6	Hochwasserschutz und Starkregen	14
8.7	Immissionen	14
8.8	Verkehr	15
9.	Angaben zur Planverwirklichung	15
9.1	Zeitplan	15

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Limbach besitzt als Kleinzentrum zwischen den Mittelbereichen Buchen, Eberbach und Mosbach einen guten Besatz an Handwerk, Dienstleistungsbetrieben und produzierendem Gewerbe. Die Gewerbestandorte konzentrieren sich auf

- den Ortsteil Limbach mit dem Gewerbegebiet "Haasenäcker – Gewerbegebiet II" in Richtung Muckental,
- das Gewerbegebiet "Birken" im Ortsteil Heidersbach, mit direktem Anschluss an die B 27 und
- das Gewerbegebiet "Am kalten Brunnen" im Ortsteil Krumbach.

Die Gemeinde kann aktuell keine gewerblichen Bauplätze veräußern. Aufgrund der Erweiterungsabsichten mehrerer örtlicher Gewerbebetriebe wurde der Bebauungsplan „Hilbertsfeld“ aufgestellt, um den örtlichen Bedarf decken zu können.

Aufgrund einer konkreten Nachfrage zur Ansiedlung einer Zahnarztpraxis nördlich des Friedhofs im Ortsteil Limbach soll durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets am nordöstlichen Ortsrand von Limbach mit zwei Bauplätzen der konkreten Entwicklungsabsicht nachgekommen werden. Der zweite Bauplatz dient der Ansiedlung eines nicht störenden Gewerbebetriebs, welcher aktuell noch nicht genau benannt werden kann. Die Verlagerung der örtlichen Druckerei ist aktuell nicht mehr vorgesehen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Gewerbegebiet geschaffen werden, um den konkreten Flächenbedarf eines örtlichen Gewerbebetriebs und einer Zahnarztpraxis zu decken. Ziel und Zweck der Planung ist somit die Weiterentwicklung örtlicher Gewerbebetriebe sowie die langfristige Sicherstellung der einzigen zahnärztlichen Versorgung in Limbach und die damit verbundene Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 24.08.2020 bis 02.10.2020 statt.

Die Offenlegung und die Behördenbeteiligung fand im Zeitraum vom 07.06.2021 bis 09.07.2021 statt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich östlich der Scheringer Straße L 584 am Limbacher Ortsausgang in Richtung Scheringen, nördlich des Limbacher Friedhofs.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück 462/1 (teilweise), 469 (teilweise), 469/5 (teilweise), 471 und 473 (teilweise).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,6 ha.

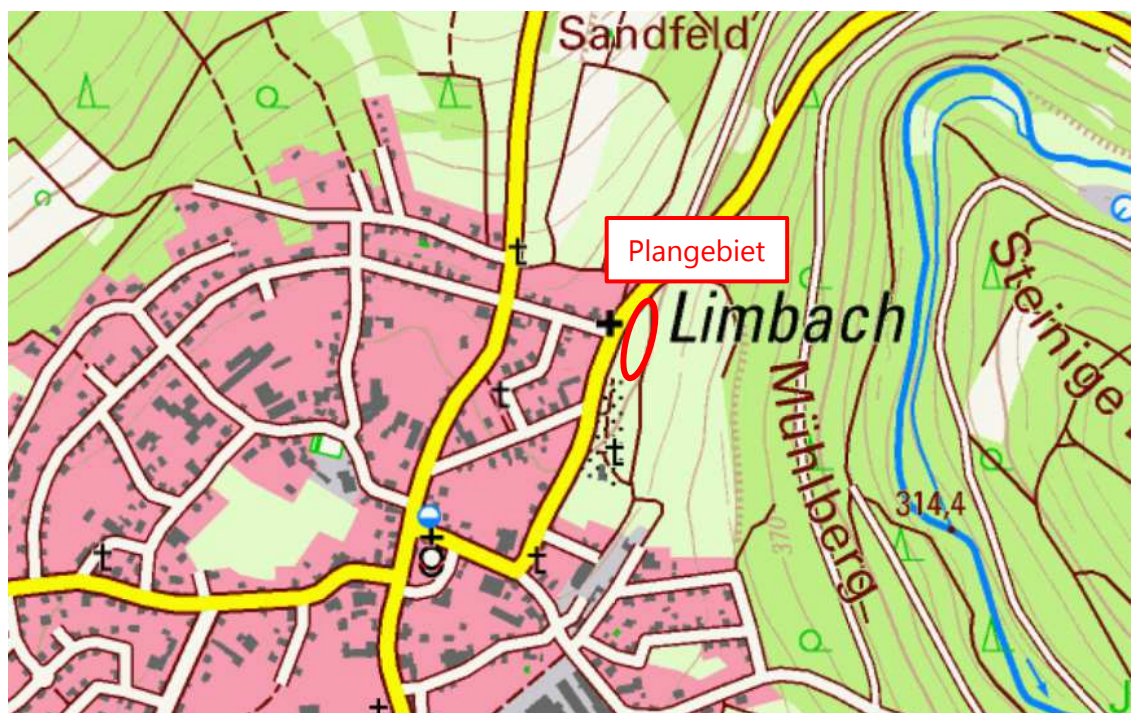


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unbebaute, baum- und strauchfreie landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche dar. Im Süden grenzt der Limbacher Friedhof an das Plangebiet an, im Osten an die Wanderbahn sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen und im Westen wird das Gebiet durch die Scheringer Straße L 584 begrenzt.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten von 405 m auf 402 m ü.NN sanft ab.

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 dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Gemäß Plansatz 2.4.3. (Grundsatz) ist der Ländliche Raum im engeren Sinne so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Gemäß Plansatz 2.4.3.2 (Grundsatz) sind die Standortvoraussetzungen für die Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien sowie durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

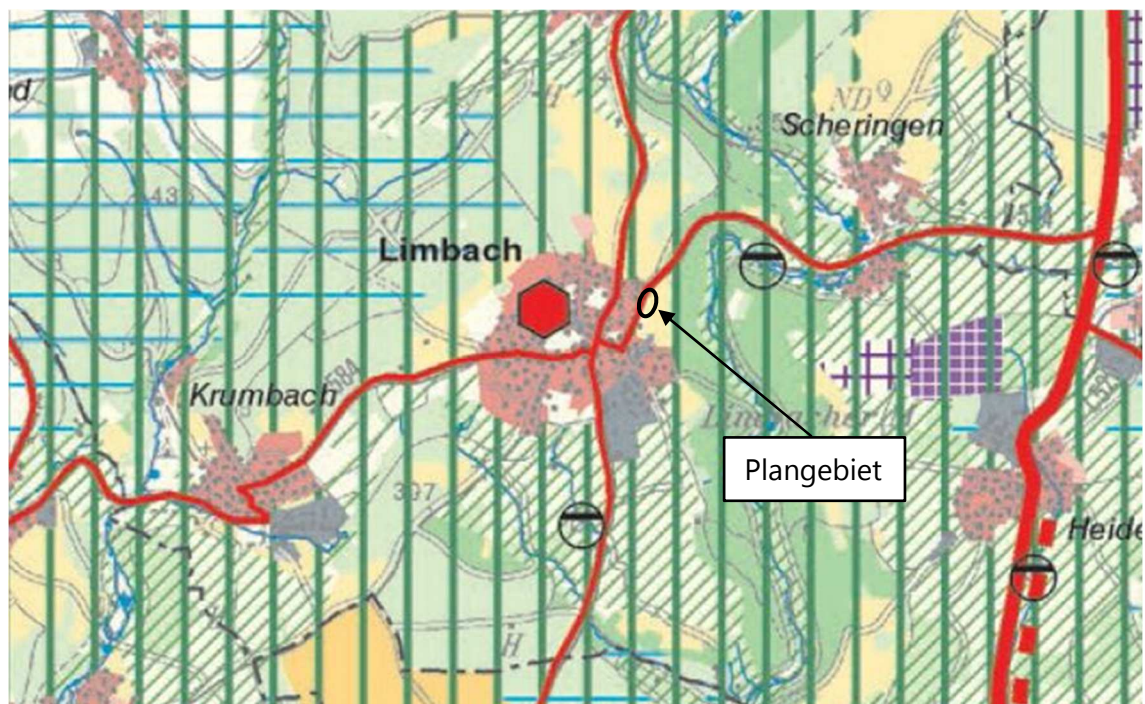


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ (G) festgelegt. Die „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ sollen vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben und im Falle fehlender

Alternativen nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Zwecke in Anspruch genommen werden.

Das Plangebiet wird aktuell als Wiesenfläche genutzt. Die Fläche bildet eine Abrundung des bestehenden Ortsrands. Die Fläche soll für zwei örtliche Betriebe - unter anderem eine Zahnarztpraxis - als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Aktuell stehen der Gemeinde Limbach zur Deckung des örtlichen Bedarfs keine gewerblichen Bauplätze mehr zur Verfügung.

Aufgrund der Erweiterungsabsichten mehrerer örtlicher Gewerbebetriebe wurde der Bebauungsplan „Hilbertsfeld“ aufgestellt, um den örtlichen Bedarf decken zu können. Das neue Baugebiet ist noch nicht erschlossen.

Aufgrund des nun akuten Bedarfs zweier örtlicher Betriebe soll zeitnah die planungsrechtliche Grundlage für zwei Baugrundstücke geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich zudem in verkehrsgünstiger Lage direkt an der Scheringer Straße (L 584) und kann ohne größeren Erschließungsaufwand erschlossen werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt stehen keine alternativen gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft ist daher unumgänglich. Die Schaffung zweier gewerblicher Bauflächen wird somit höher gewichtet und die landwirtschaftlichen Belange werden daher zurückgestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

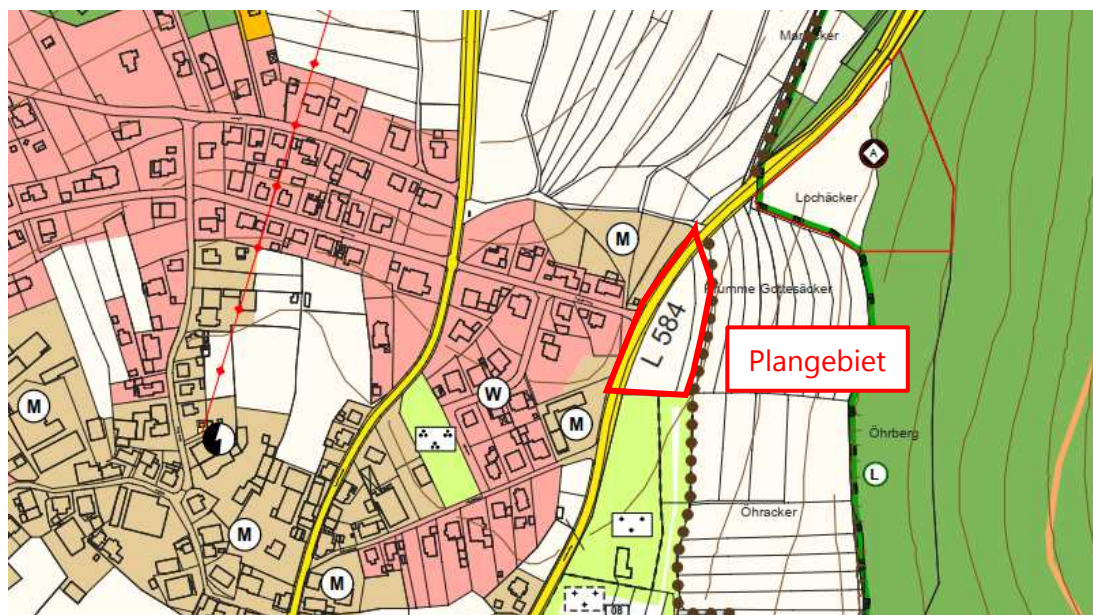


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach)

4.3 Schutzgebiete

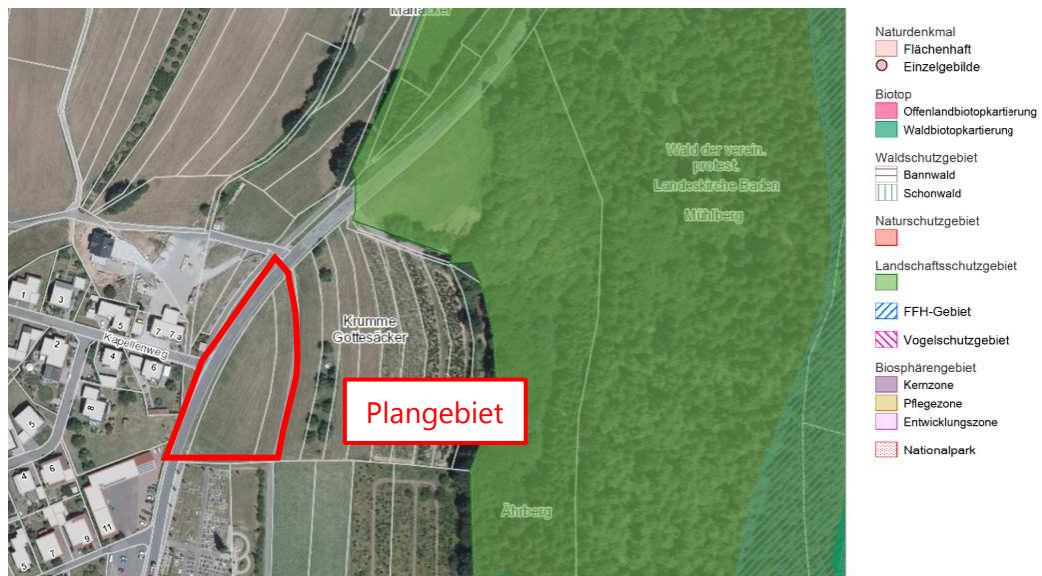


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

Landschaftsschutzgebiet „Elzbachtal“

Östlich des Plangebiets befindet sich in ca. 135 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Elzbachtal“. Beeinträchtigungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Biotopverbund

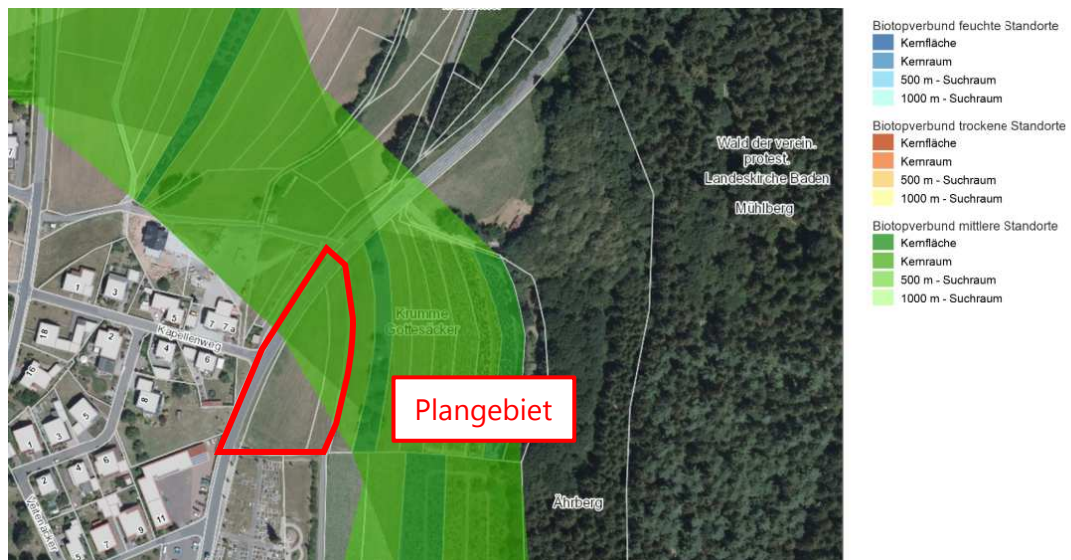


Abb. 5: Biotopverbund (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW).

Der nördliche Teil des Plangebiets befindet sich in einem Kernraum und Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

5. **Bauflächenbedarfsnachweis**

Die Gemeinde Limbach benötigt aufgrund konkreter Nachfragen von örtlichen Gewerbebetrieben weitere gewerbliche Bauflächen. Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013. Gemäß den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums für Baden-Württemberg gibt es für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs keinen pauschalen Flächenansatz. Dies ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht sinnvoll.

Die Bedarfsermittlung erfolgt daher anhand konkreter Nachfragen nach gewerblichen Baugrundstücken.

Der Gemeinde Limbach liegen die Anfragen zur Ansiedlung einer Zahnarztpraxis mit Dentallabor vor. Des Weiteren gibt es Gespräche mit weiteren örtlichen Gewerbebetrieben, die sich an diesem Standort ansiedeln möchten. Die Verlagerung der örtlichen Druckerei an diesen Standort ist nicht mehr vorgesehen.

Dem Ansiedlungswunsch möchte die Gemeinde nachkommen. Mit der Ansiedlung der Zahnarztpraxis soll die langfristige Sicherung der einzigen zahnärztlichen Versorgung in Limbach gewährleistet werden.

6. **Plankonzept**

6.1 **Städtebauliches Konzept**

Das geplante Gewerbegebiet schließt sich nördlich des bestehenden Friedhofs an. Die beiden geplanten Baugrundstücke schmiegen sich parallel an die Scheringer Straße (L 584) an. Westlich der Scheringer Straße folgen ein Mischgebiet und ein Wohngebiet. Insgesamt bildet das Plangebiet somit eine Abrundung des nordwestlichen Siedlungsrandes.

Es wird eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen. Somit wird eine Einbindung in die Umgebungsbebauung gewährleistet.

Am östlichen Gebietsrand rahmt eine öffentliche Grünfläche das Gewerbegebiet ein. Durch das festgesetzte Pflanzgebot soll eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet werden. Zudem dient die öffentliche Grünfläche als Puffer zur östlich angrenzenden Wanderbahn.

6.2 **Erschließung und Technische Infrastruktur**

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die westlich an das Plangebiet angrenzende Scheringer Straße (L 584).

Zur fußläufigen Erschließung des Plangebiets wird der bestehende Gehweg entlang der Scheringer Straße vom Friedhof bis zu den Zufahrten der beiden Baugrundstücke erweitert.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets kann über eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen.

Das Schmutzwasser der beiden gewerblichen Baugrundstücke soll über eine gemeinsame Abwasserhebeanlage mit Anschluss an den Kapellenweg abgeleitet werden. Die gemeinsame Druckleitung soll auf der Grundstücksgrenze verlaufen.

Das Regenwasser soll breitflächig (Hofflächen) bzw. gezielt mittels Regenwasserleitung (Dachflächen) in den als Mulde ausgebildeten Grünzug östlich der Baufläche eingeleitet werden.

Das Regenwasser soll über den als Mulde ausgebildeten Grünzug in Richtung der Landesstraße geführt werden und dort weiter über einen neuen Graben entlang der Landesstraße führen. Hierfür soll eine ca. 50 m lange Mulde vom Feldweg Flst.Nr. 473 bis zum Flst.Nr. 470 neben dem Bankett der L 584 gebaut. Das Bankett bleibt bestehen. Der Feldweg Flst.Nr. 470 wird mit einem ausreichend großen Rohr gequert. Im weiteren Verlauf wird die vorhandene Mulde auf ca. 150 m zur Ableitung des Oberflächen-Wassers genutzt.

Die Entwässerung der Hofflächen wird im Einzelfall mit dem Bauantrag im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft: Zur Wahrung des Schutzbedürfnisses der Gewässer erhält die Gemeinde das Wasserrecht für die Einleitung des Niederschlagswassers und prüft bei jedem Bauvorhaben in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde im Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, wie die Nutzung der Hofflächen erfolgt und an welchen Kanal die Hoffläche angeschlossen werden muss. Falls die zukünftige Nutzung der Hofflächen hinreichend bekannt ist, oder wenn Maßnahmen zum „Erstverwurf“, z.B. mit einer Schmutzfangzelle, getroffen werden oder das Niederschlagswasser ggf. auf eine andere Art und Weise behandelt wird und das Schutzbedürfnis des Gewässers es zulässt, ist eine Entwässerung der Hofflächen über den Regenwasserkanal möglich. Das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen Kühlaggregate von Kälteanlagen mit Ethylen- oder Propylenglycol im Freien aufgestellt werden, ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Örtliche Einleitbedingungen bleiben unberührt (§ 19 Abs. 4 AwSV).

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebiets	0,61 ha	
Nettobauland	3.799 m ²	63,2 %
davon: Gewerbegebiet	3.799 m ²	63,2 %
Verkehrsflächen	1.590 m ²	26,5 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg)	1.208 m ²	20,1 %
Verkehrsgrün	382 m ²	6,4 %
Grünflächen	619 m ²	10,3 %
davon: Öffentliche Grünflächen	619 m ²	10,3 %
Flächen für Versorgungsanlagen	- m ²	-, - %

7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bestehenden Gewerbegebiete in Limbach und im Hinblick auf die Bedürfnisse der beiden örtlichen Gewerbebetriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln wollen, und der Umgebungsnutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig. Zudem sind Anlagen für kulturelle Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten werden Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten für nicht zulässig erklärt.

Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für allgemein zulässig erklärt, um die Niederlassung der geplanten Zahnarztpraxis zu ermöglichen.

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Vorgabe aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für eine optimale Flächenausnutzung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8. Um eine moderate Einbindung der Gebäude in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten, wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Gebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung.

Die Höhenlagen der Gebäude werden daher durch eine Bezugshöhe, bezogen auf eine jeweils pro Baugrundstück festgelegte absolute Höhe über NN, festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden durch maximale Höchstwerte in Bezug auf die definierte Bezugshöhe festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 12,0 m begrenzt.

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

Entsprechend der angestrebten Nutzung und um eine größtmögliche Flexibilität für Interessenten zu gewährleisten, wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken trägt zur Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bei. Deshalb werden Stellplätze auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zugelassen.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenräume werden entsprechend dem Bestand festgesetzt. Zusätzlich wird eine Verlängerung des Gehwegs vorgesehen. Die detaillierte Straßenraumaufteilung ist dabei unverbindliche Richtlinie für die Ausführung.

Grünflächen

Am östlichen Rand des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche zur Gestaltung des Ortsrands und als Puffer zur angrenzenden Wanderbahn festgesetzt.

Grünflächen

Die festgesetzte Grünfläche am östlichen Gebietsrand dient sowohl als Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets als auch im Hinblick auf die Ortsrandlage zur Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum und zur Stärkung des Biotopverbunds.

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 sowie des Orts- und Landschaftsbilds in den Planentwurf aufgenommen:

- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen bei Hof-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen
- Beschränkung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung
- getrennte Erfassung und Ableitung des Niederschlagswassers
- Ausschluss von Schottergärten und Schotterschüttungen

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Planentwurf aufgenommen:

- Strauchpflanzungen in den Bauflächen
- Baumpflanzungen entlang der Scheringer Straße
- Öffentliche Grünfläche im Osten

7.2 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

Um eine flexible Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten, werden alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° - 30° zugelassen. Es ergeben sich damit sehr große Spielräume hinsichtlich der individuellen Gestaltung.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortslage sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig. Die Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern ist im Hinblick auf ökologische Gesichtspunkte wie beispielsweise die positive Beeinflussung des Mikroklimas und die Verminderung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen generell zulässig.

Um eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets zu gewährleisten, wird die Farbgestaltung von Gebäudefassaden eingeschränkt. Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung werden mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen ausgeschlossen.

Einfriedungen

Um einen einheitlichen offenen Straßenraumcharakter zu erhalten, dürfen Einfriedungen im Industriegebiet eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Dabei sind begrünte Zäune sowie freiwachsende Hecken zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist im Hinblick auf die exponierte Lage im Landschaftsraum nicht gestattet.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbilds sind Werbeanlagen in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und in Flächen mit Pflanzgeboten unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur zur jeweiligen Erschließungsstraße hin ausgerichtet sein und sind in die Fassade zu integrieren. Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

Abfallbehälter

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität und auch im Hinblick auf die exponierte Lage zur Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum sind Plätze für bewegliche Müllbehälter zu begrünen und durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen, sodass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen und im Hinblick auf die exponierte Lage zur Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Halteeinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse

8. Auswirkungen der Planung

8.1 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 sowie der grünordnerische Beitrag wurden durch das Ingenieurbüro Wagner+Simon ausgearbeitet.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann im Plangebiet nur teilweise ausgeglichen werden. Beim Schutzgut Boden sind die Möglichkeiten einer Vermeidung und Verminderung gering. Ein Ausgleich im Gebiet ist nicht möglich.

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere und Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt **59.168 Ökopunkten**, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsberichts ausgeglichen werden muss.

Zum Ausgleich wird das Ökopunkteguthaben herangezogen, das durch die Aufgabe/Rücknahme von über 3 ha Gewerbegebietsfläche (Waldbestand) im Geltungsberichts des Bebauungsplans „Birken“ im Ortsteil Heidersbach entstanden ist.

Das Guthaben beläuft sich noch auf 282.882 ÖP. Die Zuordnung von 59.168 ÖP gleicht die Eingriffe durch den Bebauungsplan „Gottesäcker Nord“ aus.

Vom Ökopunkteguthaben bleiben 223.714 Ökopunkte.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 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:

Europäische Vogelarten

Verletzt oder getötet (Verbotstatbestand Nr. 1.) werden können Vögel nur, wenn sie während der Baumaßnahmen im Baufeld brüten. Die Wiese ist als Brutplatz ungeeignet. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine Vögel vor oder zu Beginn der Baumaßnahmen noch in der Baufläche brüten.

Erhebliche Störungen, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert (Verbotstatbestand Nr. 2.), können ebenfalls ausgeschlossen werden. In der Baufläche sind keine brütenden Vögel zu erwarten. Eine besondere Bedeutung für die Nahrungssuche hat die Fläche nicht.

Während der räumlich und zeitlich eng begrenzten Baumaßnahmen kommt es unter Umständen zu Störungen von brütenden Vögeln in angrenzenden Flächen. Davon sind jedoch nur wenige Individuen der lokalen Populationen betroffen. Störungen durch spätere Wohnnutzung werden nicht stärker sein als die Störungen, die von den angrenzenden Wohnnutzungen ausgehen.

Es gehen keine Brutmöglichkeiten verloren. Dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt wird (Verbotstatbestand Nr. 3), ist nicht zu erwarten.

Bezüglich der Vögel, die nur als Nahrungsgäste im Plangebiet vorkommen können, können Verbotstatbestände ebenfalls ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Vögel treten keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ein.

Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Für die meisten Arten konnte nach einer überschlägigen Untersuchung ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen oder betroffen sein können.

Fledermäuse, die im Raum um Limbach vorkommen, finden im Plangebiet weder Quartiere noch ein relevantes Jagdgebiet.

Verbotstatbestände werden ausgeschlossen.

Details können dem Fachbeitrag Artenschutz des Ingenieurbüros Wagner+Simon entnommen werden.

8.3 Naturpark

Das Plangebiet liegt vollständig im rechtskräftigen Geltungsbereich der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“.

Gebiete, die im jeweiligen Flächennutzungsplan für die Bebauung vorgesehen sind (Bauflächen), gelten nach § 2 Abs. 3 Nr. 4 NatParkVO als Erschließungszonen, in denen die Erlaubnisvorbehalte des § 4 NatParkVO nicht greifen.

Um dem Schutzzweck des Naturparks gem. § 3 der NatParkVO ausreichend zu berücksichtigen, wird eine umfangreiche Eingrünung des Plangebiets erforderlich. Durch die vorgesehene Eingrünung kann das Plangebiet besser in das Landschaftsbild eingebunden und so ein verträglicher Übergang zur Landschaft geschaffen werden. Zudem wird durch die Eingrünung ein Puffer zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der angrenzenden Wanderbahn erhalten, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Es werden zudem weitere umweltbezogene Maßnahmen, wie z.B. insektenschonende Beleuchtung und Bepflanzung der Baufläche, festgesetzt, um die Auswirkungen des geplanten Gewerbegebiets zu verringern.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturparks ist aufgrund der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

8.4 Landesweiter Biotopverbund

Der Fachplan Landesweiter Biotopverbund zeigt im Osten, Nordosten und Norden von Limbach ein breites Band aus Kernflächen und -räumen des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Der nördliche Teil des Plangebiets ist Teil eines der Kernräume, an den südlich noch ein kleiner 500 m-Suchraum anschließt. Die Kernflächen bleiben erhalten. Im Norden und Osten des Plangebiets wird ein mindestens fünf Meter breiter Wiesenstreifen erhalten und mit einer Baumreihe bepflanzt. Die Kernflächen außerhalb werden damit angemessen ergänzt und der Verlust an Kernraum wird ausgeglichen.

Mit der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche und den Pflanzgeboten am östlichen und nördlichen Plangebietsrand werden ausreichend Verbundelemente geschaffen, welche den Biotopverbund stärken.

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 im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten und Wegen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird eine Eingrünung des Gebiets sichergestellt. Die Anpflanzungen dienen als schattenspendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.
- Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

8.6 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem}.

Das Plangebiet fällt, ausgehend der Scheringer Straße, leicht Richtung Osten ab. Der senkrecht auf die Scheringer Straße stoßende Kapellenweg könnte Wasser von Starkregenereignissen entsprechend dem natürlichen Gefälle Richtung Osten führen. Die aktuelle Vorabplanung sieht allerdings keine Gebäude in diesem Bereich vor, sodass anfallendes Regenwasser Richtung Osten abfließen könnte. Negative Auswirkungen auf die Gebäude bei Starkregenereignissen können so vermieden werden.

8.7 Immissionen

Südlich des Plangebiets befindet sich der Friedhof. Gegenseitige negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Mit der Baugrenze wird ein Abstand von 10 m zur Friedhofsmauer eingehalten.

Westlich des Plangebiets befindet sich jeweils ein Wohngebäude in einer Entfernung von rund 35 m in einem Mischgebiet.

Die vom Baugebiet ausgehenden Lärmemissionen beschränken sich auf den zusätzlichen Verkehr (vgl. Kap. 8.6) und die gewerbliche Nutzung.

Um Nutzungsunverträglichkeiten zu vermeiden, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE_e festgesetzt. In diesem sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Betrieb der Arztpraxis führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Westen. Für die Ansiedlung des zweiten örtlichen Gewerbebetriebs ist die Einhaltung der TA-Lärm im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der zu erwartende Verkehrslärm führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der westlich gelegenen Wohnbebauung, da der Verkehr direkt über die Scheringer Straße (L 584) abgeleitet wird und sich nur über den Tagzeitraum verteilt.

Die Umgebungsnutzungen mit gemischter Nutzung sowie dem bestehenden Friedhof führen zu keinen erheblichen Einschränkungen auf das Plangebiet. Durch den öffentlichen Grünstreifen und die Wanderbahn als Puffer zu den angrenzenden Ackerfläche sind auch durch die landwirtschaftliche Nutzung im Osten keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Plangebiet zu erwarten.

8.8 Verkehr

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt direkt über die Scheringer Straße (L 584). Gemäß den Daten der Straßenverkehrszentrale aus dem Jahr 2015 wurde für die L 584 zwischen Limbach und Waldhausen eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 2.780 Kfz/24h mit einem Schwerlastanteil von 3,8 % ermittelt.

Das zusätzliche zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das Baugebiet setzt sich aus dem Mitarbeiterverkehr, den An- und Abfahrten von Patienten der Zahnarztpraxis und ggf. dem Kundenverkehr und dem Anlieferverkehr des zweiten Gewerbebetriebs zusammen. Der zusätzliche Verkehr verteilt sich auf den Tagzeitraum. Im Nachtzeitraum sind somit keine Beeinträchtigungen auf die westlich liegende Wohnbebauung zu erwarten.

Der Mitarbeiterverkehr verteilt sich auf die Spitzenstunden am Morgen und am Abend. Der Patienten- und Kundenverkehr verteilt sich gleichmäßig über den Tag. Der Anlieferverkehr findet unregelmäßig statt.

Insgesamt ist eher von einem geringen Anstieg der Verkehrsmengen auszugehen, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die westlich gelegenen Wohnbebauung zu erwarten sind.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2021 abgeschlossen werden und die Erschließung in der zweiten Jahreshälfte 2021 erfolgen.

Aufgestellt:

Limbach, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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