



Gemeinde

Limbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Kaigewann“

Gemarkung Laudenberg

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 05.03.2021

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	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept	6
5.1	Bisherige Planung	6
5.2	Bebauungskonzept	7
5.3	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
5.4	Plandaten	8
6.	Planinhalte	8
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
7.	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	14
7.5	Immissionen	15
7.6	Verkehr	15
8.	Angaben zur Planverwirklichung	15
8.1	Zeitplan	15

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kaigewann“ ist erforderlich, um die örtliche Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Laudenberg zu decken. Gemeindeeigene Baugrundstücke stehen hierfür in Laudenberg nicht mehr zur Verfügung. Die Gemeinde Limbach folgt der örtlichen Nachfrage zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, eine dem örtlichen Eigenbedarf entsprechende Anzahl an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Laudenberg in abrundender Form zu entwickeln und attraktive Wohnbaugrundstücke in ruhiger, landschaftlich reizvoller Lage zur Verfügung stellen zu können.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. §13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 2.395 m² 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 Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Eine frühzeitige Beteiligung wird durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Laudenberg.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t): 618 (t), 619 (t) und 620 (t).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha.

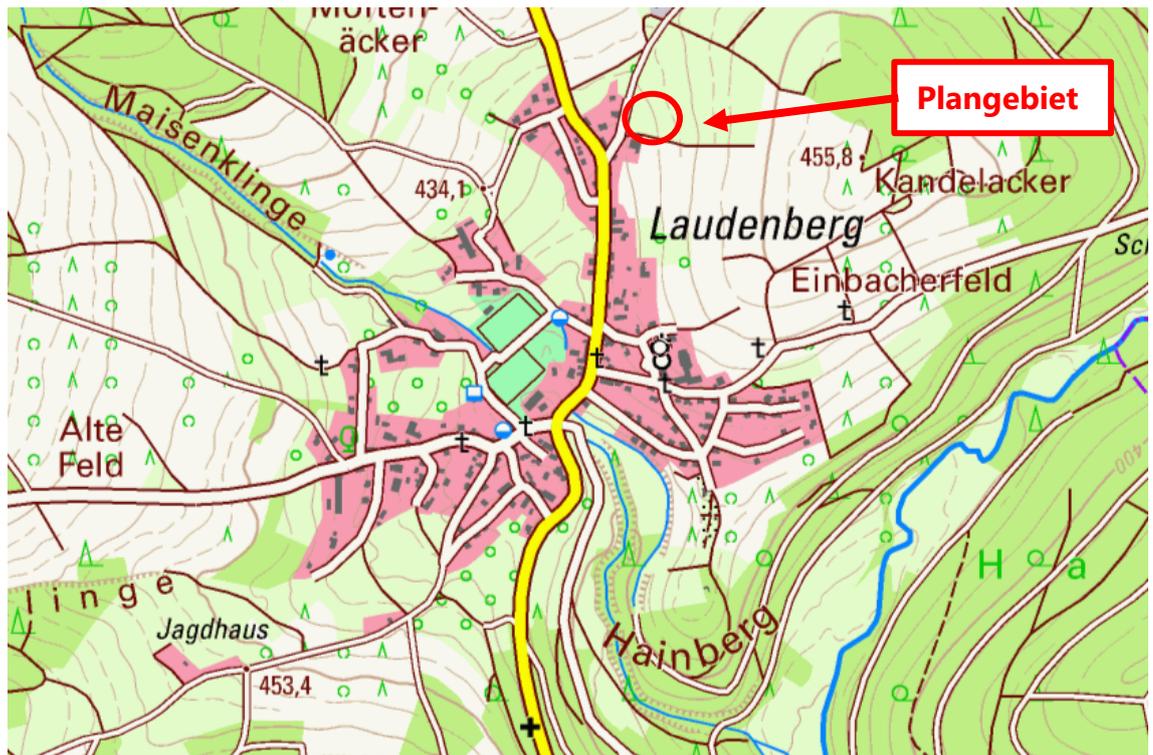


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet grenzt östlich an den Paradiesweg an. Es stellt sich bisher als unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Im Südosten steht ein Birnbaum, darüber hinaus befinden sich auf dem Areal weder Bäume noch Sträucher. Im Norden, Osten und Süden grenzen Wiesen mit vereinzelt Bäumen an das Plangebiet an. Wenige Meter südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich eine neu angelegte Weihnachtsbaumkultur. Im Westen beginnt der Ortsrand mit Wohngebäuden und Hausgärten.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur



Abb. 2: Fotos Bestandssituation

Topographie

Das Plangebiet fällt gleichmäßig von 436 m ü. NN im Osten auf 425 m ü. NN im Südwesten ab.

Verkehrliche Erschließung

Im Westen grenzt der Paradiesweg an das Plangebiet an, über den die Bestandsbebauung (Paradiesweg 1 und 2) angebunden ist. Südlich des Planareals befindet sich ein Wirtschaftsweg.

Im Südwesten schließt die bestehende Bebauung entlang des Paradieswegs und der Langenelzer Straße an das Planareal an. Bei den Gebäuden handelt es sich zum Großteil um Wohnhäuser, vereinzelt sind Scheunen oder Ställe darunter.

Technische Ver- und Entsorgung

Die Bestandsbebauung ist an das Leitungsnetz im Paradiesweg und in der Langenelzer Straße angeschlossen.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

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

Die Gemeinde Limbach ist als Kleinzentrum ausgewiesen und liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Amorbach-Mudau-Limbach-Waldbrunn-Eberbach. Laut Landesentwicklungsplan zählt Limbach zum ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Unterer Neckar, und dort zum Mittelbereich Mosbach.

Der ländliche Raum zeichnet sich durch eine meist deutlich unterdurchschnittliche Siedlungsverdichtung und hohen Freiraumanteil aus.

Der ländliche Raum verfügt über spezifische Standortqualitäten wie sein Wohn- und Freizeitwert, seine Umweltqualität und sein Baulandpotential. Gemäß Plansatz 2.4.3.1 gilt es, diese entwicklungsstrategisch wichtige Rolle günstiger Wohnstandortbedingungen zu sichern, ressourcenschonend und landschaftsgerecht zu nutzen und als Vorteil im Standortwettbewerb gezielt einzusetzen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Gemäß der Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet randlich in einem „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“. Der Sachverhalt wurde mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Verband Region Rhein-Neckar bereits abgestimmt.

Unter der Vorgabe, dass naturschutz- und artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden, ist eine Zustimmung im Rahmen der maßstabsbedingten Ausformung des Regionalplans möglich. Zur Berücksichtigung der wesentlichen naturschutz- und artenschutzrechtliche Belange wurde das Ingenieurbüro Wagner+Simon für eine fachliche Betrachtung der Umweltbelange und einen Fachbeitrag zum Artenschutz beauftragt.



Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der seit 2006 rechtskräftigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und befindet sich teilweise in einer Entwicklungsfläche für das Wohnen. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

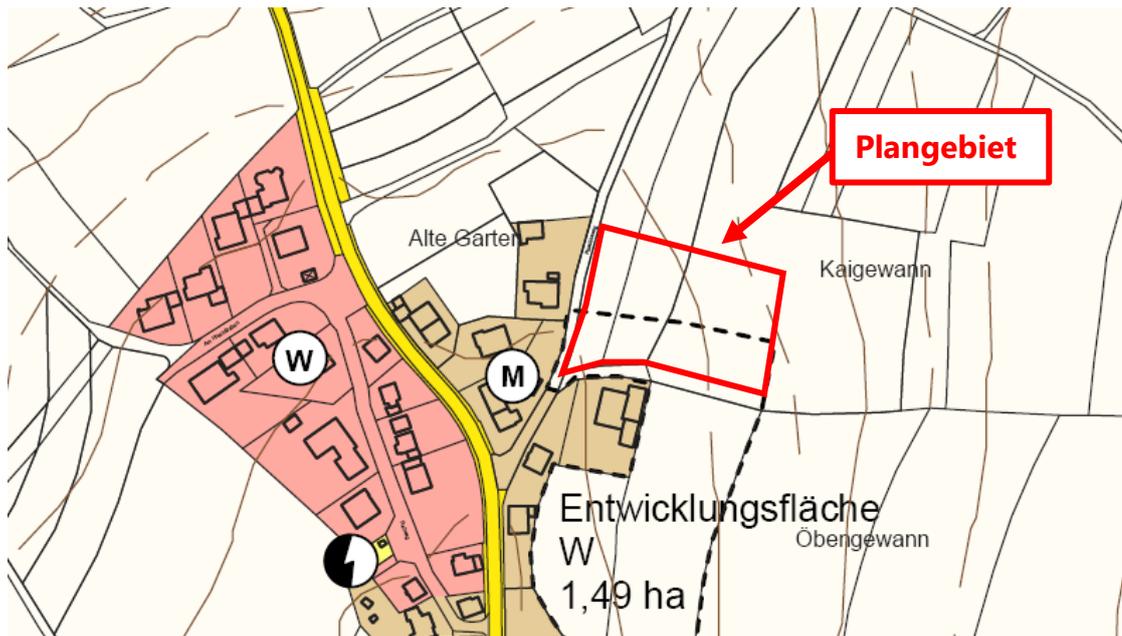


Abb. 4: Auszug aus dem digitalisierten rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: vVG Limbach-Fahrenbach)

4.3 Schutzgebiete

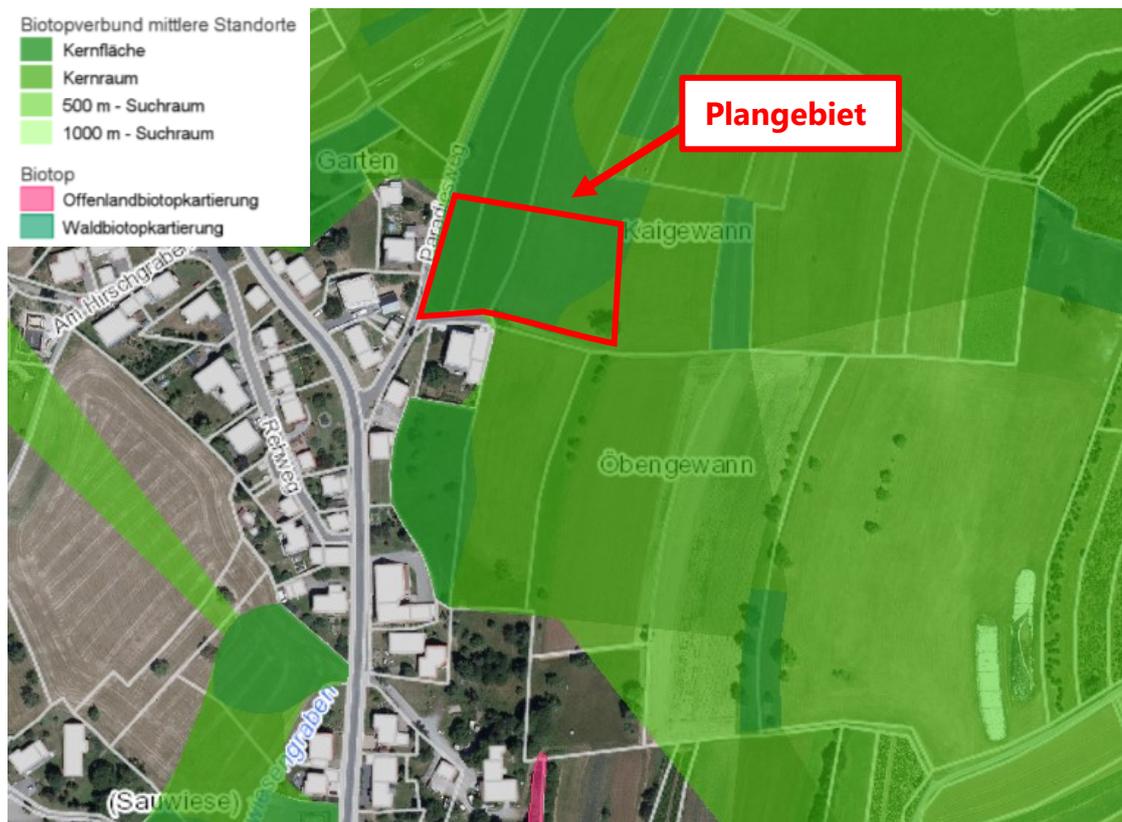


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

Gesetzlich geschützte Biotope

In etwa 230 m Entfernung in Richtung Süden befindet sich die Offenlandbiotopkartierung „Feldhecke am östlichen Ortsrand von Laudenberg“. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Biotopausweisungen.

FFH-Flachlandmähwiese

Das Plangebiet befindet sich überwiegend auf einer „Mageren Flachland Mähwiese“.

Naturpark Neckartal-Odenwald

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Naturpark Neckartal-Odenwald.

Biotopverbund

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des „Biotopverbunds mittlerer Standorte“. Der Großteil der Fläche liegt in der „Kernfläche“, ein Teil befindet sich „Kernraum“ des Biotopverbunds.

5. Plankonzept

5.1 Bisherige Planung



Abb. 6: Variante 1 (links) und Variante 2 (rechts) (Mai 2017)

Im Jahr 2017 wurden bereits zwei Konzeptvarianten für das Plangebiet erstellt. Diese waren hinsichtlich ihrer Größe an der geplanten Entwicklungsfläche im Flächennutzungsplan orientiert und erstreckten sich wesentlich weiter nach Süden (siehe Abb. 7). Geplant waren ursprünglich 15 bzw. 17 Wohnbaugrundstücke, die teilweise mit Stichwegen

angebunden werden sollten. Die Varianten sahen eine Erschließung von der Langenelzer Straße sowie vom Paradiesweg aus vor.

Diese größer dimensionierten Varianten wurden inzwischen verworfen, da die Gemeinde aktuell nicht auf die Grundstücke zugreifen kann und aufgrund der damit verbundenen erschließungstechnischen Zwänge. Die aktuelle Abgrenzung des Plangebiets erstreckt sich nun stattdessen über den nördlichen Teil, östlich des Paradieswegs und weist eine kleinere Fläche sowie kleinere Anzahl an Wohnbaugrundstücken auf.

5.2 Bebauungskonzept

Im Plangebiet sollen anschließend an die bestehende Wohnbebauung ca. 8 Wohnbaugrundstücke entstehen. Diese bilden mit maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und fügen sich gut in das Ortsbild ein. Die Wohngebäude sind eingeschossig vorgesehen und sollen eine maximale Firsthöhe von 7,0 m nicht überschreiten. Die geplanten Strukturen im Plangebiet orientieren sich somit am Bestand und dörflichen Charakter Laudenberg.

5.3 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Paradiesweg in Verlängerung zur Langenelzer Straße. Die Bauplätze werden über einen geplanten Stichweg angebunden, der eine Gesamtbreite von 5,50 m und einen einseitigen Gehweg mit 1,50 m Breite aufweist.

Im Süden des Plangebiets sind 5 öffentliche Parkplätze vorgesehen, die der Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie der Vermeidung von Verkehrskonflikten aufgrund von parkenden PKW dienen sollen.

Nach Süden ist eine künftige Erweiterung des Baugebiets sowie der geplanten Erschließungsstraße möglich.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung wird derzeit geprüft. Voraussichtlich wird das Baugebiet mit seinen wenigen Bauplätzen im Mischsystem entwässert und an den bestehenden Mischwasserkanal im Paradiesweg angeschlossen. Die ausreichende Dimensionierung der bestehenden Kanalisation wird aktuell geprüft. Grundlage für die Entwässerungskonzeption ist der allgemeine Kanalisationsplan (AKP) der aktuell vom Ingenieurbüro Sack & Partner überarbeitet wird. Bis zur Offenlegung werden die Ergebnisse ergänzt.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf soll über einen geplanten Löschwasserbehälter gedeckt werden. 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.

5.4 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	7.110 m ²	
Nettobauland (Wohngebiet)	6.080 m ²	84,2 %
Verkehrsflächen	1.030 m ²	15,8 %
davon: Straßenfläche	799 m ²	12,5 %
Parkierung	63 m ²	0,9 %
Verkehrsgrün	168 m ²	2,4 %

Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	8	
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	8	6.080 m ²
Wohneinheiten (WE)*	12	
Bruttowohndichte **	41	
Öffentliche Parkplätze	5	

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH und 2,1 Einwohner je WE

** Einwohner je Hektar Bruttobauland

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 Zielsetzung der Entwicklung eines ländlich geprägten Wohngebietes wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten, hohen Verkehrsbelastungen und aufgrund der Zielsetzung, ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert zu schaffen, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes durchgängig auf 0,4 festgesetzt.

Um der Lage der Grundstücke am Siedlungsrand und dem Übergang zur freien Landschaft Rechnung zu tragen wird ein Vollgeschoss und eine maximale Traufhöhe von 4,5 m sowie eine maximale Firsthöhe von 7,0 m bezogen auf die festgesetzte Bezugsebene (wird im weiteren Verfahren ergänzt) festgesetzt. Dadurch kann gewährleistet werden, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Höhe an die Umgebungssituation anpassen und in den Bestand eingliedern.

Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums gemäß der städtebaulichen Konzeption sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung der einzelnen Baukörper sicherstellen.

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

Aufgrund der angestrebten aufgelockerten ländlichen Bauweise werden in Anlehnung an die örtliche Bebauungsstruktur von Laudenberg nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt. Durch den großzügigen Zuschnitt der Baufelder, soll eine flexible Bebauung ermöglicht werden

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 die Standorte von Garagen und überdachten Stellplätzen nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, sondern auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für zulässig erklärt.

Um dabei jedoch Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, muss bei senkrechter Zufahrt mit Garagen und Carports zum Rand von Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,0 m an der Seite der Zufahrt eingehalten werden. Stellplätze sind bei senkrechter Zufahrt direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss bei längs zur Verkehrsfläche angeordneten Garagen und Carports ein seitlicher Abstand von 2,5 m zu dieser eingehalten werden.

Um die Bodenversiegelung gering zu halten, wird die maximale Zufahrtslänge zwischen Garage bzw. überdachten Stellplätzen und dem Rand der Verkehrsfläche auf 10 m beschränkt.

Die Errichtung von Nebenanlagen bis 40 m³ Volumen werden zur individuellen Grundstücksgestaltung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten bei Einzelhäusern, um eine zu starke, für die örtliche Situation untypische Verdichtung zu vermeiden.

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:

- Extensive Dachbegrünung von Flachdächern
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Getrennte Regenwasserableitung
- Ausschluss von Stein- und Schottergärten zum Schutz des Kleinklimas
- Baufeldräumung und Gehölzrodung

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Außengebietsentwässerung und Regenwasserableitung wird gemäß Planeintrag ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Limbach festgesetzt.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die vorgesehenen Pflanzgebote dienen der Ein- und Durchgrünung des Areals und erfüllen zusätzliche ökologische Zwecke.

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

Um Bauherren eine hohe Flexibilität bei der Dachgestaltung zu gewährleisten, werden alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0-40° für zulässig erklärt.

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 Wohngebiet und in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

Regelungen zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Um dem erhöhten örtlichen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen. Der Stellplatzschlüssel wird deshalb auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund 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.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon ein Umweltbeitrag erstellt.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Magere Flachlandmähwiesen (FFH-Lebensraumtyp)

Die Wiesen im Plangebiet gehören laut Grünlandkartierung größtenteils zum FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“. Die Bewertung der Grünlandkartierung wurde bei der Geländebegehung im Mai 2019 überprüft und hat sich bestätigt. Rund 6.000 m² Fettwiese mittlerer Standorte in artenreicher Ausbildung (A2-3) bzw.

Magerwiese mittlerer Standorte im jungen Brachestadium (A3a-3) werden im Zuge der Bebauung abgeräumt und gehen dauerhaft verloren.

Die Schädigung bzw. der Verlust von Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse sind ein Umweltschaden (Biodiversitätsschaden). Der Verursacher, in diesem Fall die Gemeinde Limbach als Träger der Bauleitplanung, muss diesen Schaden ausgleichen.

Der Ausgleich muss durch eine gleichartige Maßnahme erfolgen. Grundsätzlich gibt es drei Möglichkeiten zum Ausgleich:

- Neuanlage von Mageren Flachland-Mähwiesen auf Ackerflächen:

Eine geeignete Ackerfläche wird eingesät und dauerhaft so bewirtschaftet, dass eine Wiese entsteht, die dem LRT Magere Flachland-Mähwiese entspricht. (hier: Fettwiese mittlerer Standorte, artenreich oder Magerwiese)

Flächenumfang im Verhältnis 1:1: 6.000 m².

- Verbesserung einer FFH-Mähwiese (z.B. Fettwiese mittl. Standorte, artenreich, Wertstufe 3 oder Magerwiese, artenarm, Wertstufe 2):

Durch die Änderung der Bewirtschaftung (Schnittzeitpunkt, Reduzierung/Verzicht Düngung etc.) soll sich der Artenreichtum mittelfristig erhöhen. (Fettwiese mittl. Standorte, artenreich, Wertstufe 4 oder Magerwiese, artenreich, Wertstufe 3)

Flächenumfang im Verhältnis 1:1,5: 9.000 m².

- Entwicklung einer artenarmen Fettwiese zur Mageren Flachland-Mähwiese (hier: Fettwiese mittl. Standorte, artenreich, Wertstufe 3)

Durch die Änderung der Bewirtschaftung (Schnittzeitpunkt, Reduzierung/Verzicht Düngung etc.), ggf. Nachsaat, soll sich eine artenarme Fettwiese so entwickeln, dass eher langfristig eine Wiese entsteht, die dem LRT Magere Flachland-Mähwiese (Fettwiese mittl. Standorte, artenreich, Wertstufe 3) entspricht.

Flächenumfang im Verhältnis 1:2: 12.000 m².

Geeignete Flächen werden gesucht und bis zum Satzungsbeschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und festgelegt.

Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Neckartal-Odenwald“. Die Erschließungszonen des Naturparks werden einer im Wege der Bauleitplanung geordneten Bebauung angepasst.

Zweck des Naturparks ist es unter anderem, diesen als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln und zu pflegen und die natürliche Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tier- und Pflanzenwelt zu bewahren und zu verbessern.

Durch die geplante Bebauung des ca. 0,7 ha großen Plangebiets gehen überwiegend Wiesen verloren, die Lebensraum bzw. Wuchsort für zahlreiche Pflanzen und Tiere ist. Die Fläche ist außerdem Teil der Erholungslandschaft um Laudenberg.

Die zum Ausgleich des Verlusts des FFH-Lebensraumtyps notwendigen Maßnahmen kommen auch dem Schutzzweck des Naturparks entgegen.

Biotopverbund

Der Fachplan Landesweiter Biotopverbund zeigt das Plangebiet überwiegend als Teil einer großen Kernfläche und im Osten als Teil eines Kernraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geht eine kleine Teilfläche innerhalb des weitläufigen Komplexes aus Kernflächen und -räumen des Biotopverbunds, die sich um Laudenberg gruppieren, verloren.

Im Rahmen der auf Grund des Verlustes des FFH-Lebensraumtyps „Magere Flachland-Mähwiese“ notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden Wiesen- oder Ackerflächen im Umfeld des Plangebiets aufgewertet. Dadurch wird auch der Biotopverbund gestärkt und neue Verbundelemente geschaffen.

Der Bebauungsplan lässt keine Nutzungen zu, bei denen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + 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.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen sich bis auf die Artengruppe der Fledermäuse wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.
- Fledermäuse:
Auf Grund Ihrer Lebensraumansprüche ist der Landschaftsraum nördlich von Laudenberg nur für sieben Arten potentiell geeignet.

In dem Birnbaum im Südosten des Plangebiets gibt es eine durch einen ausgebrochenen Ast entstandene Höhle. Die Höhle weist aber nach oben hin und zur Seite eine große Öffnung auf. Selbst eine Nutzung als Zwischenquartier ist in diesem Fall sehr unwahrscheinlich. Als Wochenstuben- oder Winterquartiere geeignete Strukturen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Die Wiesen nördlich von Laudenberg werden von Fledermäusen mit Quartieren am Siedlungsrand auf dem Weg zu ihren Jagdgebieten z.B. dem rd. 300 m entfernten Waldrand überflogen und wahrscheinlich auch bejagt. Das Plangebiet umfasst aber nur einen kleinen Teil des Jagdgebiets.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen wird das Gehölz mit samt Birnbaum gerodet und die Wiesenvegetation abgeräumt.

Durch die Bebauung eines verhältnismäßig kleinen Teils der Jagdgebiete um Laudenberg werden sich die Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht verschlechtern. Eine Gefahr, dass Fledermäuse verletzt oder getötet werden besteht nicht und Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gehen nicht verloren.

Es kann damit ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG bzgl. der Fledermäuse ausgelöst werden.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Das Gehölz im Südosten ist vor dem Baubeginn in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen.
- Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation in den künftigen Baufeldern vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Damit wird verhindert, dass u.U. Bodenbrüter im Baufeld Nester anlegen.

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.
- Dachflächen sind bei Flachdachbauweise zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Reduzierung des Regenwasserabflusses bei.
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen 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.

Die oben genannten Maßnahmen fördern aktiv Klimaschutz und Klimaanpassung. Etwas negativen Auswirkungen durch die Umnutzung des Plangebietes zum Wohngebiet kann somit entgegengewirkt werden. Durch die Maßnahmen wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung ausreichend Rechnung getragen.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet nach HQ₁₀₀ oder HQ_{Extrem}.

Zur Außengebietsentwässerung wird am nördlichen und östlichen Gebietsrand auf den Wohnbaugrundstücken ein Entwässerungsgraben angelegt. Das auf den angrenzenden

Acker- und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser wird so in das Kanalnetz im Paradiesweg abgeleitet.

7.5 Immissionen

Die Planung sieht die Neuausweisung von 8 Wohnbaugrundstücken vor. Negative Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Nutzungen sind nicht zu erwarten. Umgekehrt ist durch die angrenzende Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzung mit keinen negativen Auswirkungen auf die Planung zu rechnen.

7.6 Verkehr

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und Bauplatzanzahl wird die zukünftige Verkehrssituation als verträglich eingestuft. Entstehende Verkehrskonflikte im Hinblick auf Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2021 abgeschlossen werden und die Erschließung in der ersten Jahreshälfte 2022 erfolgen.

Aufgestellt:

Limbach, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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