



Gemeinde

Limbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Haasenäcker-Gewerbegebiet II – 6. Änderung“

Gemarkung Limbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 14.06.2021

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	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Umfang der Planänderung	6
5.1	Nachrichtliche Übernahmen	6
6.	Erschließung und Technische Infrastruktur	6
7.	Auswirkungen der Planung	7
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	7
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	7
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	7
7.4	Immissionen	8

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Gemeinde Limbach kann den gewerblichen Bauplatz auf dem Flst.Nr. 353 zurückerwerben und möchte ihn für den Erwerb durch kleinere Gewerbebetriebe und für deren spätere Erweiterungsmöglichkeiten neu gliedern. Das Vorhaben der Gemeinde macht dabei eine Änderung des bisher gültigen Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung kleinerer gewerblicher Grundstücke für den örtlichen Bedarf ermöglichen. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Ansiedlung und Erweiterung örtlicher Gewerbebetriebe unterstützt. Dies stärkt und sichert auch in Zukunft den Standort des Gewerbegebietes in Limbach.

2. Verfahren

Bei der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten 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. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 500 m südlich des Ortskerns von Limbach im bestehenden Gewerbegebiet.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Betroffen ist das Flurstück 353.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha.

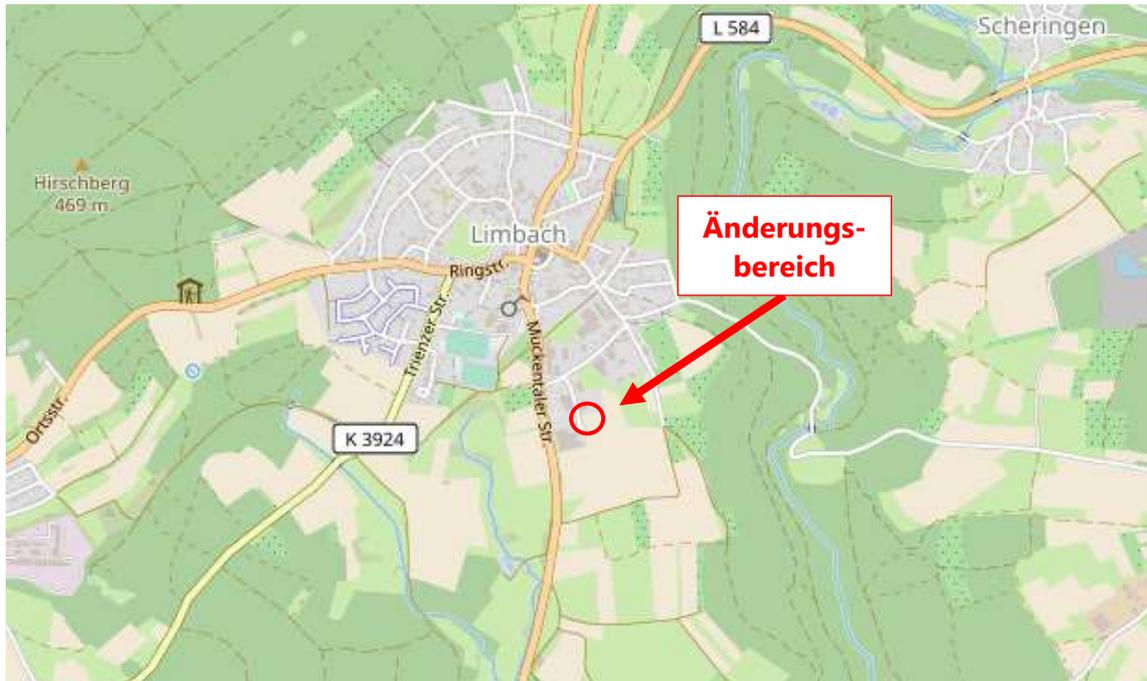


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap)

3.2 Bestandssituation

Das von der Änderung betroffene Grundstück 353 ist derzeit noch unbebaut ist aber bereits in westlicher Richtung über die „Draisstraße“ verkehrlich erschlossen. Derzeit besteht das Grundstück noch überwiegend aus Grünflächen. Nur im nordwestlichen Bereich befindet sich eine bereits versiegelte Parkplatzfläche der Fa. Johli innerhalb der Änderungsbereichs. In westlicher Richtung befinden sich weitere bestehende Handwerks- und Gewerbebetriebe. In östlicher und südlicher Richtung befindet sich angrenzende Acker- bzw. Grünflächen. Im Süden schließen die zukünftigen gewerblichen Flächen des Gewerbegebietes „Hilbertsfeld“ an das Plangebiet an.



Abb. 2: Blick nach Norden mit angrenzendem Parkplatz und Firmengelände der Fa. Johli (Quelle: IFK)



Abb. 3: Blick nach Süden auf die bestehenden Ackerflächen Flst. 353 (Quelle: IFK)



Abb. 4: Auszug aus der Karte Geobasisdaten (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Der Bebauungsplan „Haasenäcker-Gewerbegebiet II“ wurde am 05.08.1977 mit Bekanntmachung rechtskräftig. Eine Teilbereichsänderung für den aktuell betreffenden Bereich wurde am 01.12.2000 rechtskräftig. Das von der Änderung betroffene Grundstück 353 ist darin als Gewerbegebiet festgesetzt.

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

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe,“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

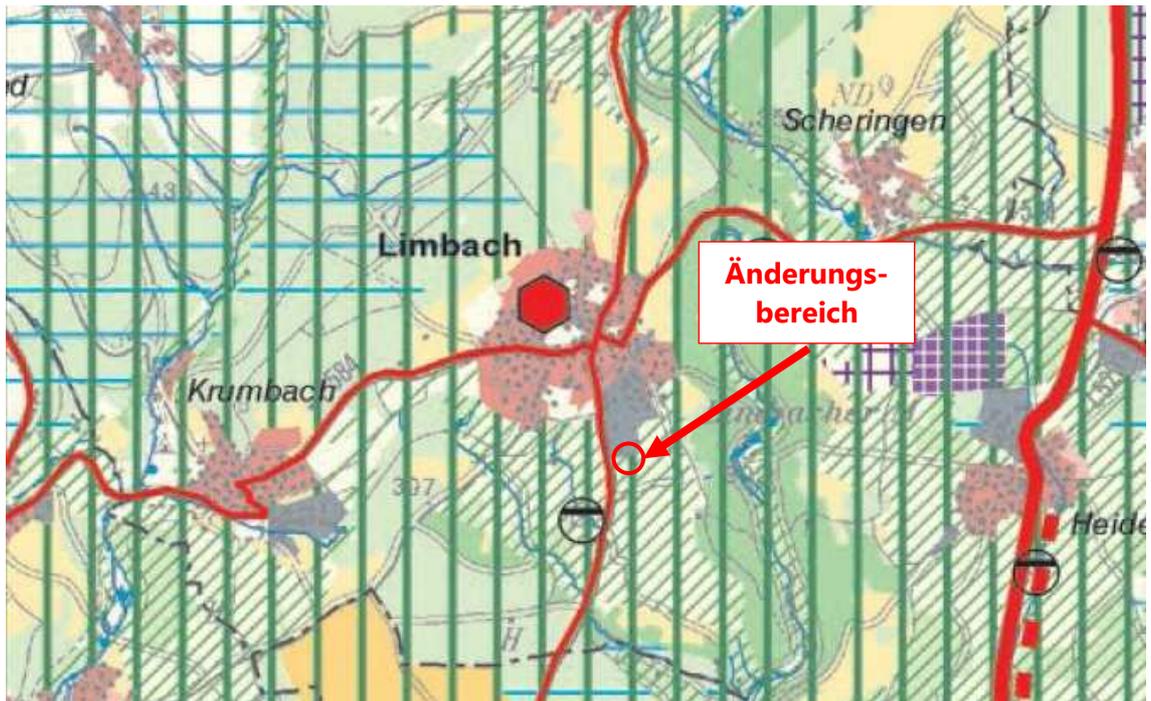


Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der seit 2006 rechtskräftigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

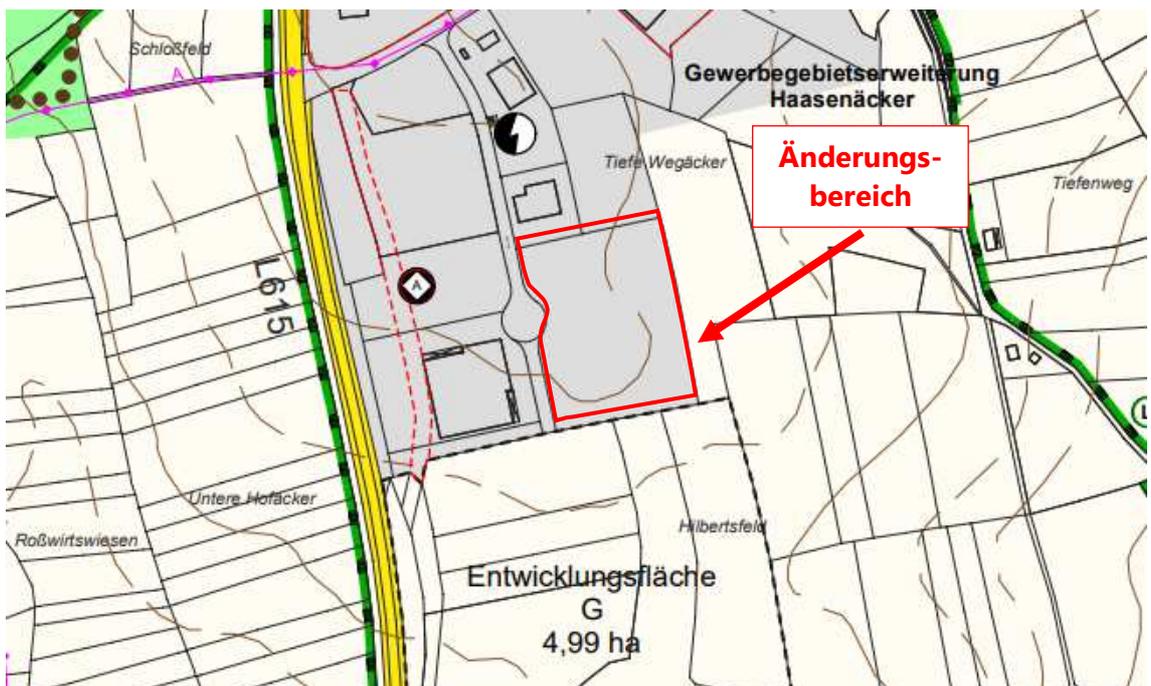


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: IFK)

4.3 Schutzgebiete

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

5. Umfang der Planänderung

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen bzw. geändert. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

Änderung der Baugrenze

Die Baugrenze wird an die neue geplante Grundstücksaufteilung angepasst.

Verkehrsflächen

Zur verkehrlichen Anbindung der kleinteiligen Gewerbegrundstücke wird eine Verkehrsfläche mit einer Bruttobreite von 6,50 m mit Wendehammer im Änderungsbereich aufgenommen. Zur fußläufigen Anbindung wird ergänzend ein Gehweg von 1,50 m Brutto hinzugefügt. Für spätere Erweiterungsmöglichkeiten wird die Verkehrsfläche an die östliche Plangebietsgrenze geführt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist hierbei unverbindlich.

5.1 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Einfriedungen

6. Erschließung und Technische Infrastruktur

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

Der Änderungsbereich ist direkt durch die bestehende „Draisstraße“ verkehrlich angebunden.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ausgehend von den bereits durch den Bebauungsplan „Haasenäcker-Gewerbegebiet II“ zulässigen Eingriffen ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie in das Schutzgut Boden. Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites von 5.224 Ökopunkten wird das Ökopunkteguthaben herangezogen, das durch die Aufgabe/Rücknahme von über 3 ha Gewerbegebietsfläche im Geltungsbe- reich des Bebauungsplans „Birken“ in Heidersbach entstanden ist.

Die Zuordnung von 5.224 Ökopunkten gleicht den Eingriff durch die Bebauungsplanän- derung aus.

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können der „Bewertung zum naturschutzrechtlichen Eingriff und zum besonderen Artenschutz“ ent- nommen werden.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde der besondere Artenschutz durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – „Wagner + Simon Ingenieure“ bewertet. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brüten- den europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten. Hierfür wurde auf die Untersuchungen zum südlich angrenzenden Bebauungsplan „Hilbertsfeld“ aus dem Jahr 2019 zurückgegriffen. In dieser Untersuchung wurde die Änderungsfläche bereits einbezogen.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Der Hausrotschwanz brütete im Gewerbegebiet, die Feldlerche mehrfach im Plange- biet Hilbertsfeld und angrenzenden Ackerflächen. In der Ackerfläche der Planände- rung gab es keinerlei Brutnachweise.
- Die Bebauung der Änderungsfläche beeinträchtigt die Vogelwelt nicht, artenschutz- rechtliche Zugriffsverbote können nicht ausgelöst werden.
- Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann ein Vorkom- men in der Ackerfläche bzw. eine Betroffenheit durch die Bebauung ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote können auch hier nicht ausgelöst werden.

Details zum besonderen Artenschutz 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 den Änderungsbereich wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Haasenäcker-Gewerbegebiet II – 3. Änderung“ bzw. „Haasenäcker-Gewerbegebiet II“ verbindlich Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen:

- Erhaltung von bestehenden Baum- und Gehölzbeständen.
- Pflanzgebote auf den dafür festgelegten Pflanzgebotsflächen.
- Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten.
- Minderung der Oberflächenversiegelung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen.
- Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem.

Weitere Festsetzungen wurden, in Ergänzung in die Festsetzungen des Bebauungsplans „Haasenäcker – Gewerbegebiet II- 4.Änderung“, aufgenommen:

- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen zur Vermeidung von Hitzeinseln.
- Verwendung von insektenschonenden Lampen zum Schutz vor nachtaktiven Insekten.
- Verwendung von unbeschichteten metallischen Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen zum Schutz des Grundwassers.

Fazit

Durch die bestehenden Maßnahmen wird aktiv etwas für den Klimaschutz getan. Diese verringern etwaige negative Einflüsse, welche sich durch die Bebauung der Fläche und ihre nähere Umgebung ergeben könnten.

7.4 Immissionen

Durch die geplante Bebauungsplanänderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die bestehende sowie die künftige Bebauung im Umfeld des Änderungsbereiches.

Aufgestellt:

Limbach, den ...

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

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