



Gemeinde

Limbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Hilbertsfeld“

Gemarkung Limbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 12.03.2019

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	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Bauflächenbedarfsnachweis	8
5.1	Bedarfsermittlung	9
5.2	Vorhandene Flächenpotentiale	9
6.	Plankonzept	9
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	10
6.3	Plandaten	11
7.	Planinhalte	12
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
7.2	Örtliche Bauvorschriften	14
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	14
8.	Auswirkungen der Planung	15
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	15
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	16
8.3	Immissionen	16
8.4	Verkehr	16
9.	Angaben zur Planverwirklichung	17
9.1	Zeitplan	17
9.2	Bodenordnung	17
9.3	Kosten und Finanzierung	17

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Limbach hat als Kleinzentrum inmitten der Mittelbereiche Buchen, Eberbach und Mosbach einen guten Besatz an Handwerk, Dienstleistungsbetrieben und produzierendem Gewerbe zu bieten. 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 Limbach ist aktuell dabei, das letzte gewerbliche Baugrundstück zu veräußern. Daher möchte die Gemeinde für die örtlichen Gewerbebetriebe weitere Baugrundstücke bereitstellen. Anlass hierfür sind die konkreten Erweiterungsabsichten von mehreren örtlichen Gewerbebetrieben. Die erforderlichen Erweiterungsflächen sollen in direkter Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet „Haasenäcker“ im Ortsteil Limbach geschaffen werden. Zur Erweiterung des Gewerbegebietes wurde bereits bei der Erschließung des Gewerbegebietes ein möglicher Trassenkorridor am südlichen Ende der „Draisstraße“ vorgesehen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Gewerbegebiet geschaffen werden, um den konkreten örtlichen Bedarf nach Gewerbeflächen zu decken.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Standortsicherung und der Weiterentwicklung der örtlichen Gewerbebetriebe und somit dem Erhalt und Ausbau wohnortnaher Arbeitsplätze. Den örtlichen Gewerbebetrieben sollen zudem Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend dem Bebauungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert (siehe Kap. 4.2).

Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll zudem ein Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium Karlsruhe beantragt werden (siehe Kap. 4.1).

Im Februar 2019 fand bereits ein Abstimmungsgespräch zum Verfahrensablauf mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, dem Verband Region Rhein-Neckar und dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis statt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 700 m südlich des Ortskerns von Limbach am südlichen Ortsrand.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 161/4, 1101, 1102, 1102/1, 1103, 1104, 1105 und 1106.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4,8 ha.

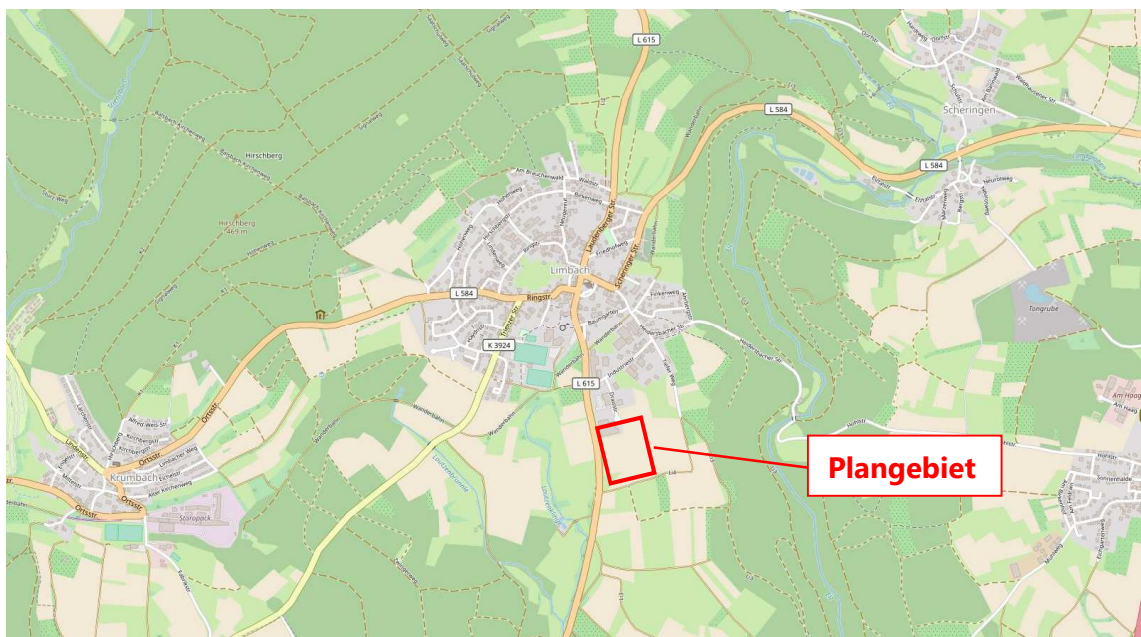


Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: www.openstreetmap.de)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird aktuell als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Westen befindet sich parallel zur Muckentaler Straße (L 615) ein Gehölzstreifen. Im Süden grenzen ein Wirtschaftsweg und weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Im Osten befinden sich weitere Ackerflächen. Im Norden grenzt das bestehende Gewerbegebiet Haasenäcker, welches bereits überwiegend bebaut ist, an die Planfläche an. Schutzwürdige Bebauungen und Nutzungen sind im Planungsumfeld nicht vorhanden.

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von 383-387 m ü. NN. und fällt leicht Richtung Süden bzw. Südwesten ab.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets trifft man auf Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden. Im südlichen Teilbereich befindet sich Pseudogley-Parabraunerde aus lösslehmhaltigen Fließerden über tonreicher Bundsandstein-Fließerde. Die Böden haben eine mittlere bis hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit.



Abb. 2 Luftbild (Quelle: LUBW – Geodatenbasis © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))

Altlastensituation

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche. Diese ragt im nordwestlichen Teilbereich ca. 12 m in das Plangebiet hinein. Die Fläche wurde in der Zeit zwischen 1935 und 1960 als lokale Bauschutt-, Erdaushub-, Hausmüll- und Industrieabfalldeponie betrieben.

Hierzu wurde über die historische Erkundung hinaus eine orientierende Erkundung im Jahre 1995 sowie eine ergänzende Untersuchung im Jahr 1996 von dem Ingenieurbüro Röver u. Partner durchgeführt. Da in diesen Gutachten die gewerbliche Nutzung des Areals nicht mitbewertet wurde, wurde im Jahr 1999 im Bebauungsplanverfahren zum Gewerbegebiet „Haasenäcker“ ein weiteres Gutachten in Auftrag gegeben, das im August 1999 durch das Ingenieurbüro Röver u. Partner mit Neubewertung der Altablagerung im Hinblick auf gewerbliche Nutzungen vorgelegt wurde. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der bereits durchgeführten Untersuchungen die Belastung des Oberbodens weiterhin als gering eingestuft werden kann. Es wird empfohlen, die Altablagerung weitgehend von einer Bebauung freizuhalten.

Zur weiteren Abklärung der möglichen ingenieurtechnischen Maßnahmen zur Verbesserung der Standfestigkeit oder generellen Bebauung dieser Zone wurde ein ingenieurgeologisches Gutachten in Auftrag gegeben, das mit Datum vom 21.09.1999 vorgelegt

wurde. Dieses Gutachten kommt zum Ergebnis, dass grundsätzlich eine Bebauung möglich wäre.

Da das Plangebiet durch Altablagerung nur in einem sehr geringen Umfang betroffen ist, wird die Baugrenze entsprechend angepasst und die Altablagerungsfläche von einer Bebauung freigehalten.

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

In der Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich Gewerbe. Im Bereich des Plangebiets werden im Regionalplan ein Regionaler Grünzug (Z) sowie ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z) dargestellt.

Gemäß Plansatz 2.1.1 (Ziel) dienen die Regionalen Grünzüge als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung.

Gemäß Plansatz 2.2.1.2 (Ziel) haben in den „Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege“ die Ziele des Naturschutzes sowie Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen, räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Sie dienen der Erhaltung und Entwicklung heimischer Pflanzen- und freilebender Tierarten mit dem Ziel der Sicherung der Biodiversität.

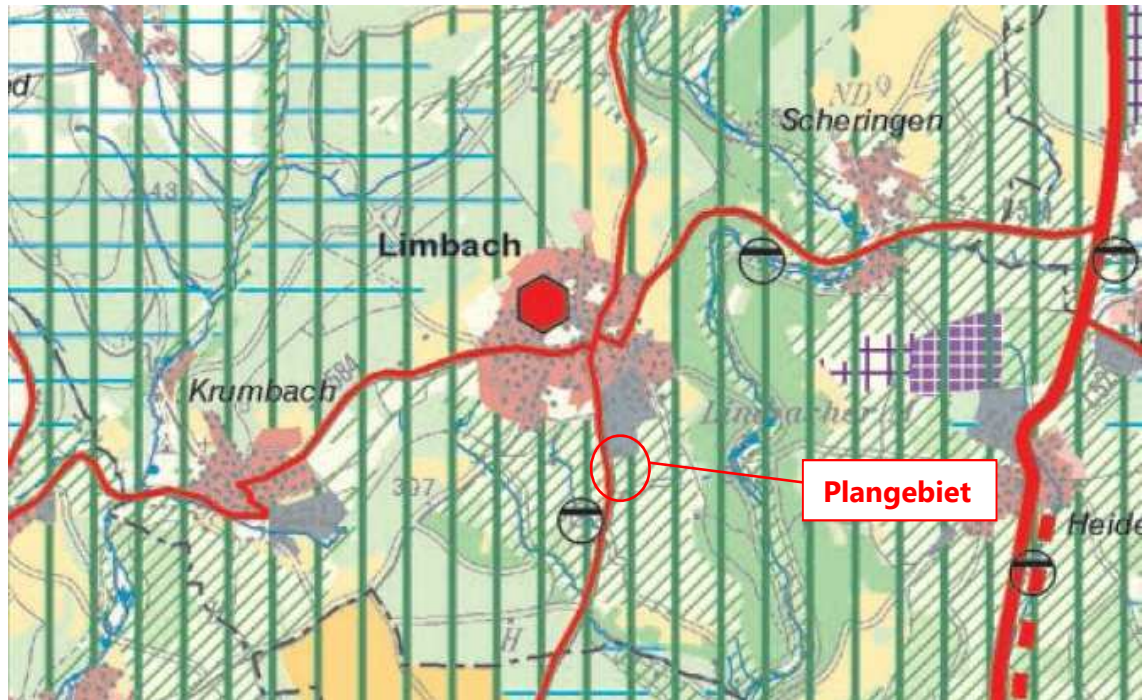


Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Da die Änderung des Flächennutzungsplans den oben genannten Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar widerspricht, wird durch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach ein Zielabweichungsverfahren parallel zum Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahren beim Regierungspräsidium Karlsruhe beantragt.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach als Entwicklungsfläche für Gewerbe dargestellt. Da die Entwicklungsfläche lediglich eine informelle Planungsabsicht ist und keine Baufläche darstellt, folgt die Planung nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 zu ändern.

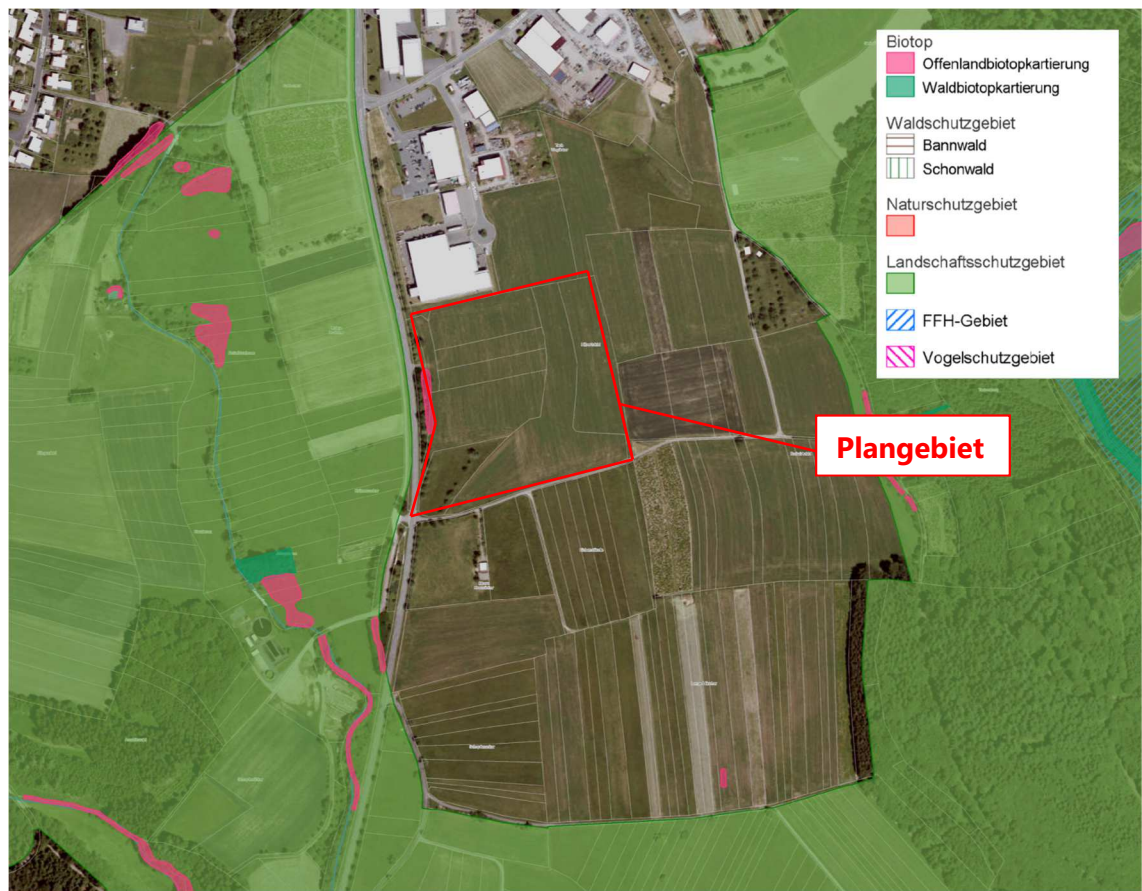


Abb. 5 Schutzgebiete (Quelle: LUBW – Geodatenbasis © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))

Biotopverbund

Im südlichen Teilbereich der Fläche befindet sich mit einer Breite von ca. 100 m im Suchraum (500 m) mittlerer Standorte des landesweiten Biotopverbunds.

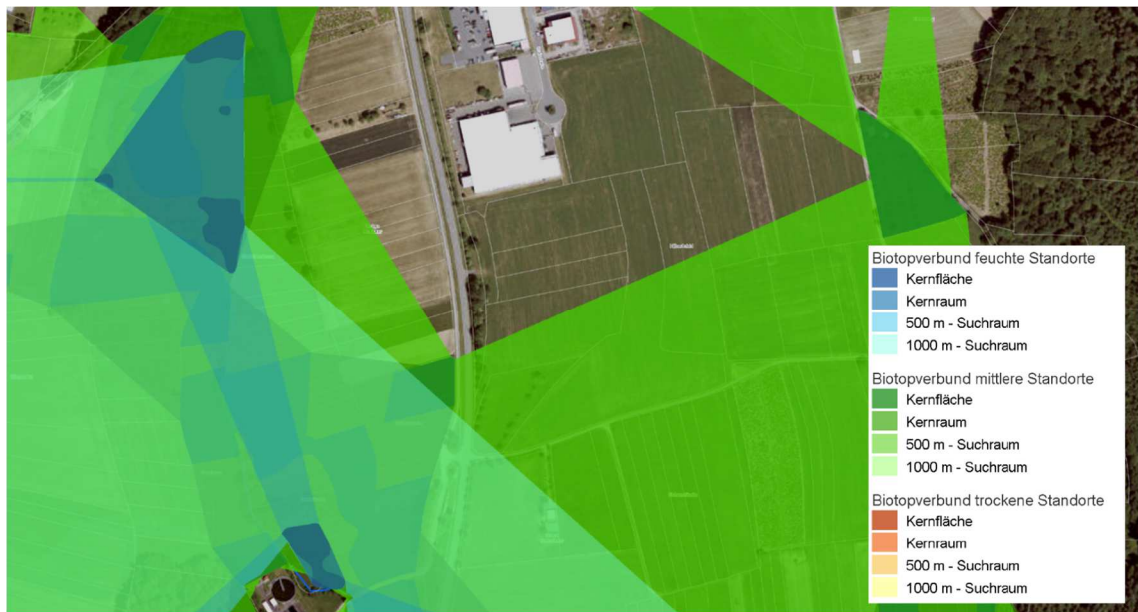


Abb. 6 Landesweiter Biotopverbund BW (Quelle: LUBW – Geodatenbasis © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))

Naturpark

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im Naturpark „Neckartal-Odenwald“. Gemäß § 2 Abs. 3 Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ (NatParkVO) fallen Erschließungszonen nicht unter den Erlaubnisvorbehalt gemäß § 4 NatParkVO. Die Erschließungszone passt sich gemäß § 2 Abs. 3 NatParkVO der geordneten städtebaulichen Entwicklung an. Das geplante Gewerbegebiet fällt daher zukünftig in den Bereich der Erschließungszone. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturparks ist durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nicht zu erwarten.

5. Bauflächenbedarfsnachweis

Die Gemeinde Limbach benötigt aufgrund konkreter Nachfragen von örtlichen Gewerbebetrieben weitere gewerblichen Bauflächen. Der Nachweis des Bauflächenbedarfes 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 konkreten Nachfragen nach gewerblichen Baugrundstücken.

5.1 Bedarfsermittlung

Der Gemeinde Limbach liegen folgende konkrete Anfragen von örtlichen Gewerbebetrieben vor:

▪ Maschinenbaubetrieb	10.000 m ²
▪ Metallverarbeitungsbetrieb	2.000 m ²
▪ Edelstahl- und Metallbauer	2.000 m ²
▪ CNC-Fertigung und Werkzeugmaschinenservice	3.000 m ²
▪ Musikschule	500 m ²

Insgesamt besteht somit ein konkreter nachweisbarer Bedarf nach gewerblichen Bauflächen im Umfang von 1,75 ha für örtliche Gewerbebetriebe. Um auch zukünftig örtlichen Gewerbebetrieben eine Weiterentwicklung zu ermöglichen sollen weitere 2,25 ha Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden. Damit soll der kommende Bedarf nach gewerblichen Baugrundstücken über die nächsten 15 Jahre gedeckt werden.

Eine Ausweisung des südlichen Teils des geplanten Gewerbegebiets ist zudem aufgrund erschließungstechnischer Zwangspunkte erforderlich (siehe Kap. 6).

5.2 Vorhandene Flächenpotentiale

Die Gemeinde Limbach kann aktuell noch einen Bauplatz im Umfang von ca. 0,36 ha im Gewerbegebiet „Haasenäcker“ anbieten. Für diesen Bauplatz gibt es aktuell drei Kaufinteressenten.

Weitere vier gewerbliche Baugrundstücke im Umfang von 1,39 ha befinden sich in privater Hand und dienen den direkt dort angrenzenden Gewerbebetrieben als Erweiterungsfläche.

Im Flächennutzungsplan sind keine verbindlich geplanten gewerblichen Bauflächen für den Kernort enthalten. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche Gewerbe dargestellt.

6. Plankonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, aus dem die städtebauliche Grundidee und Konzeption der Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung ersichtlich wird. Dieser Plan hat keinen verbindlichen, sondern lediglich informellen Charakter. Er ergänzt die Begründung durch seine bildhafte Darstellung und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Das geplante Gewerbegebiet wird durch eine Verlängerung der Erschließungsstraße (Draisstraße) des bestehenden Gewerbegebiets „Haasenäcker“ erschlossen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Haasenäcker“ wurde zur Erweiterung des Gewerbegebiets bereits die Fortführung der Erschließungsstraße Richtung Süden berücksichtigt. Am südlichen Gebietsrand wird ein ausreichend dimensionierter Wendehammer vorgesehen.

Von diesem wird eine als Behelfs- bzw. Notzufahrt für die Feuerwehr und als Korridor zur Entwässerung des Plangebiets Richtung Süden zum bestehenden Wirtschaftsweg geführt

Die Gewerbebegebietsflächen schließen sich westlich und östlich an die HAUPTerschließungsstraße an. Die Gewerbebegebietsfläche westlich der HAUPTerschließungsstraße dient dem direkt angrenzenden Unternehmen als Erweiterungsfläche. Um auch kleinteiligere Baugrundstücke mit ca. 1.500 bis 3.000 m² anbieten zu können, wird im nordwestlichen Teilbereich von der HAUPTerschließungsstraße ein Stichweg Richtung Osten geführt. Damit soll der konkrete örtliche Bedarf nach gewerblichen Baugrundstücken gedeckt werden.

Im Westen und im Süden wird die gewerbliche Baufläche von öffentlichen Grünflächen eingerahmt. An der östlichen Plangebietsgrenze werden Pflanzgebote auf der Gewerbebegebietsfläche vorgesehen. Durch die Eingrünung des Gewerbebegebiets soll eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet werden.

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Gewerbebegebiets erfolgt wie bereits erläutert über das bestehende Gewerbegebiet im Norden.

Verkehrerschließung

Das Gewerbegebiet wird über die „Draisstraße“ und die „Industriestraße“ direkt an die L 615 angebunden. Die HAUPTerschließung des Gewerbebegebiets bildet die Verlängerung der „Draisstraße“. In Anlehnung an den Bestand und den Anforderungen des gewerblichen Verkehrs ist eine Straßenraumbreite von 8,00 m (Brutto) vorgesehen. Im Straßenraum wird ein 1,50 m breiter Gehweg berücksichtigt. Am südlichen Gebietsrand ist ein ausreichend dimensionierter Wendehammer vorgesehen.

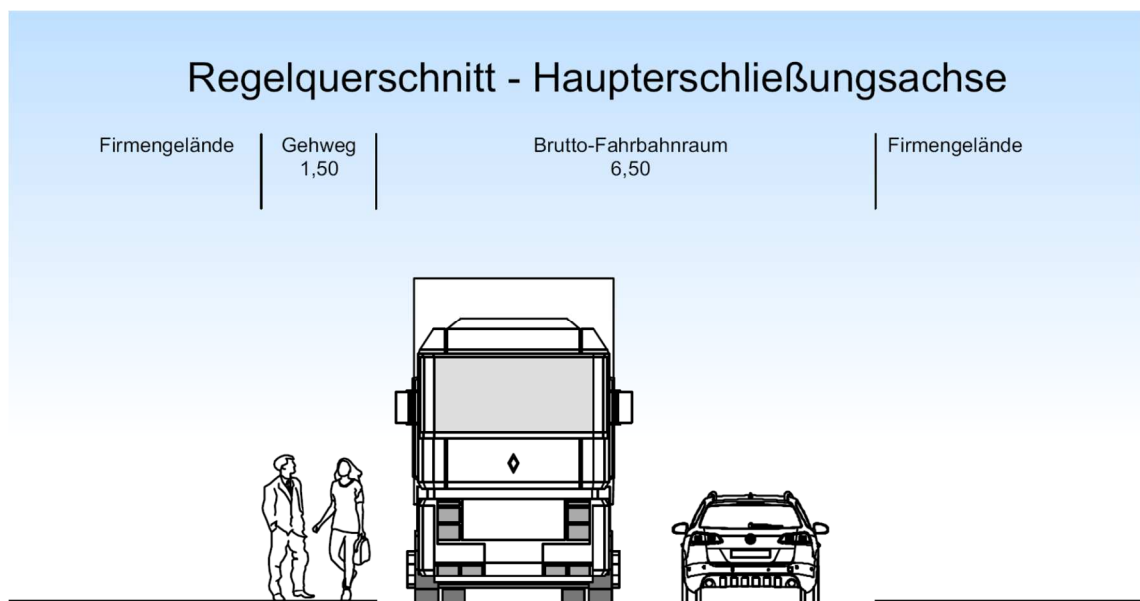


Abb. 7 Systemschnitt Straßenraum

Für die innere Erschließung der im nordwestlichen Teilbereich vorgesehenen kleinteiligeren Baugrundstücke wird von der Haupteerschließungsstraße ein Stichweg ohne Gehweg Richtung Osten geführt. Die Straßenraumbreite beträgt dabei 6,50 m (Brutto).

Vom geplanten Wendehammer im Süden wird ein Weg zum südlich angrenzenden Wirtschaftsweg geführt. Dieser dient als Behelfs- bzw. Notzufahrt für die Feuerwehr.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Erweiterung der Versorgungsleitungen des bestehenden Gewerbegebiets „Haasenäcker“ erschlossen.

Eine Ableitung des Schmutzwassers Richtung Norden ist aufgrund der topographischen Situation und des Sohlhöhe des bestehenden Schmutzwasserkanals nicht möglich. Die Entwässerung des Plangebiets muss daher der Topographie folgend Richtung Südwesten abgeleitet werden. Um den externen Erschließungsaufwand möglichst gering zu halten, ist die Ausweisung des Gewerbegebiets wie vorgesehen bis zum südlich angrenzenden Wirtschaftsweg erforderlich.

Die Ableitung des Niederschlagswassers muss ebenfalls Richtung Süden zum bestehenden Wirtschaftsweg und über diesen Richtung Westen zur Lautzenklinge geleitet werden. Inwieweit das Einleiten des Niederschlagswassers in den bestehenden Regenwasserkanal in der „Muckentaler Straße“ erfolgen kann und ob in diesem Zusammenhang eine Retention erforderlich sein wird, wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

Die Ableitung des Schmutzwassers muss der Topographie folgend ebenfalls Richtung Süden zum bestehenden Wirtschaftsweg und über diesen Richtung Westen zur Kläranlage erfolgen. Dabei muss die L 615 unterquert werden.

6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	48.043 m ²	
Nettobauland	40.269 m ²	83,8 %
davon: Gewerbegebiet	40.269 m ²	83,8 %
Verkehrsflächen	2.675 m ²	5,6 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg)	2.264 m ²	4,8 %
Weg	156 m ²	0,3 %
Verkehrsgrün	255 m ²	0,5 %
Grünflächen	5.099 m ²	10,6 %
davon: Öffentliche Grünflächen	5.099 m ²	10,6 %

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

Im GE-Gebiet 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 und soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig.

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

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. Entsprechend der Zulässigkeit im direkt angrenzenden Bebauungsplan „Haasenäcker“ 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 maximale Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen auf eine jeweils pro Baugrundstück festgelegte absolute Höhe über NN festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden durch maximale Höchstwerte in Bezug auf die definierte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Bei der Festlegung der Höhenwerte wurde der angrenzende Gebäudebestand im bestehenden Gewerbegebiet berücksichtigt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 12,00 m begrenzt.

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

Entsprechend der angestrebten Nutzung und Bebauungsstruktur (s. Kapitel 6.1, Städtebauliches Konzept) und um eine größtmögliche Flexibilität für Interessenten zu gewährleisten, wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 100 m festgesetzt.

Um eine möglichst flexible Grundstücksnutzung zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durchgehend durch großzügige Baugrenzen parallel zu den

Straßenräumen definiert. Die Gebäudeausrichtung wird für eine möglichst große Flexibilität bei der Bebauung senkrecht oder waagrecht zu den Baugrenzen zugelassen.

Stellplätze 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.

Nebenanlagen sind im Hinblick auf die exponierte Lage und die landschaftliche Einbindung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis max. 40 m³ umbauter Raum zulässig.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenräume werden dem städtebaulichen Konzept sowie dem Erschließungskonzept folgend (s. Kapitel 6.1 und 6.2) festgesetzt. Die detaillierte Straßenraumaufteilung ist dabei unverbindliche Richtlinie für die Ausführung.

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt erfolgt in Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Damit soll sichergestellt werden, dass eine Zu- und Ausfahrt auf die L 615 am nordwestlichen Rand des Plangebiets nicht möglich ist.

Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen am südlichen Gebietsrand dienen sowohl als Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets als auch im Hinblick auf die exponierte Lage zur Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum.

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 und 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
- Gehölzrodung im Vorfeld der Bebauung und regelmäßige Mahd
- Vergrämuungsmaßnahmen für Feldlerchen
- CEF-Maßnahmen (vier Lerchenfenster)

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

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

- Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen.
- Verkehrsgrünflächen am Wirtschaftsweg.

- Öffentliche Grünfläche im Süden und Westen.

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 Ortsrandlage sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig. Ebenso sind Gebäude von mehr als 50 m Länge durch Farbgebung, Vorbauten, rankende Begrünung oder Versatz vertikal zu gliedern.

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.

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.

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

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 wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Mit der Planverwirklichung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können. Zur Ermittlung und zum Ausgleich des Kompensationsdefizits wird im weiteren Verfahren durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon aus Mosbach eine Eingriffs-Ausgleichsuntersuchung ausgearbeitet. In einem ersten Schritt wurde eine Bestandsaufnahme und -bewertung durchgeführt. Details zur Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung können dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere und Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt **339.167 Ökopunkten**, welches durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Da das Gebiet im Regionalen Grünzug und im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege liegt, ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich, in dem eine Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen und den Zielen der Raumordnung erfolgen muss.

Es ist möglich, dass dabei auch Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, die sinnvollerweise dann im umgebenden betroffenen Landschaftsraum realisiert werden müssen. Mit diesen Maßnahmen ließe sich voraussichtlich auch das genannte Kompensationsdefizit verringern.

Für den weitergehenden Ausgleich soll ein Ökopunkteguthaben herangezogen werden, dass durch die Aufgabe/Rücknahme von über 3 ha Gewerbegebietsfläche (Waldbestand) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birken“ in Heidersbach entstanden ist.

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:

- 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 wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.

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

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Vorgezogene CEF-Maßnahmen (Lerchenfenster)

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

8.3 Immissionen

Das nächstgelegene Wohngebiet mit schutzwürdiger Bebauung befindet sich in einer Entfernung von mind. 450 m nordöstlich des Plangebiets. Weitere Wohngebäude befinden sich ebenfalls in einer Entfernung von ca. 450 m nördlich des Plangebiets.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung durch das geplante Gewerbegebiet ist aufgrund der großen Entfernung nicht zu erwarten. Zudem bildet die bereits bestehende gewerbliche Bebauung nördlich des Plangebiets einen zusätzlichen Puffer zur Wohnbebauung.

Eine schalltechnische Untersuchung wird daher nicht als erforderlich erachtet.

8.4 Verkehr

Die äußere Erschließung des geplanten Gewerbegebiets erfolgt über die ausreichend dimensionierte Draisstraße sowie Industriestraße des bestehenden Gewerbegebiets direkt an die L 615. Eine Bewältigung des gebietsbezogenen Verkehrs ist somit problemlos ohne Beeinträchtigungen möglich.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2020 abgeschlossen werden. Die Erschließung erfolgt bedarfsgerecht in voraussichtlich zwei Bauabschnitten.

9.2 Bodenordnung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.3 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungsplanung für das Baugebiet wird parallel zum Bebauungsplan erstellt. Eine Angabe zu den voraussichtlichen Erschließungskosten erfolgt bei einem hinreichend genauen Stand der Erschließungsplanung.

Aufgestellt:

Limbach, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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