Anlage 1

Gemeinde

Limbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Eichbrunnenweg“

im Bereich der Flst. Nr. 1036/1

Gemarkung Laudenberg

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 20.10.2020

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

INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

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 2
4. Übergeordnete Planungen 3
4.1 Vorgaben der Raumordnung 3
4.2 Flächennutzungsplan 3
4.3 Schutzgebiete 4
5. Plankonzept 5
5.1 Vorhabensbeschreibung 5
5.2 Infrastruktur 5
5.3 Plandaten 5
6. Planinhalte 6
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 6
6.2 Örtliche Bauvorschriften 7
6.3 Nachrichtliche Übernahmen 8
7. Auswirkungen der Planung 8
7.1 Umwelt, Natur und Landschaft 8
7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote 9
7.3 Biotopverbund 9
7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung 9
7.5 Hochwasserschutz und Starkregen 10
7.6 Immissionen 10
7.7 Verkehr 11
8. Angaben zur Planverwirklichung 11
8.1 Zeitplan 11
8.2 Bodenordnung 11
8.3 Kosten und Finanzierung 11

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Aufgrund einer konkreten Nachfrage nach Bauland soll ein Baugrundstück für den örtlichen Bedarf bereitgestellt werden. Hierzu wird für das Flurstück-Nr. 1036/1 ein Bebauungsplan aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen. Das geplante Einzelvorhaben entspricht der gemeindlichen Entwicklungsabsicht.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum entsprechend einer konkreten örtlichen Nachfrage.

2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 428 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 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 und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich ca. 350 m westliche des Ortskerns von Laudenberg und umfasst das Flst.-Nr. 1036/1. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,1 ha. Der Hauptort Limbach ist rund 3 km entfernt.

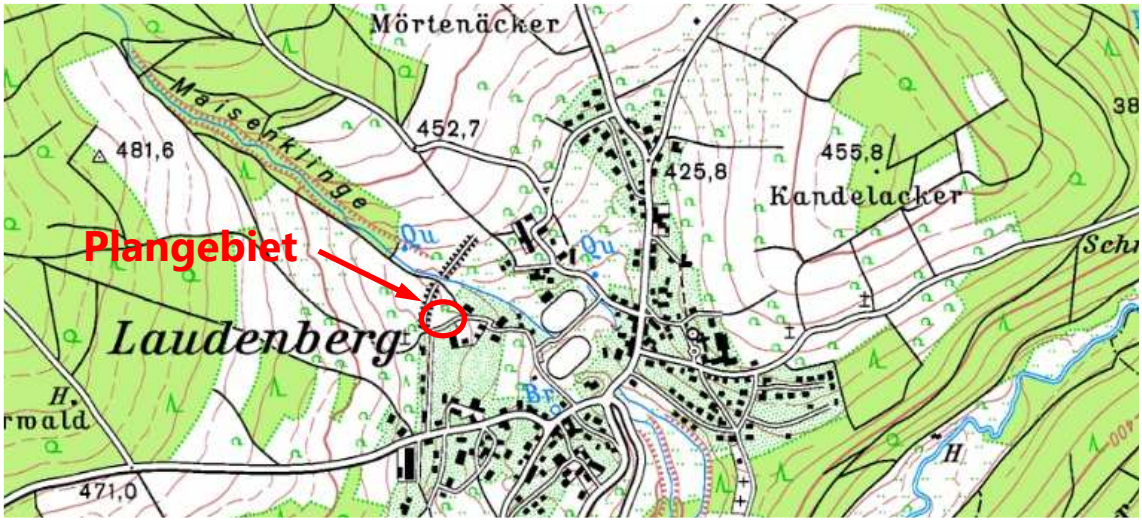

Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich aktuell als Wiesenfläche dar, auf der im nördlichen Teil Obstbäume unterschiedlichen Alters und Höhe stehen.

Das zukünftige Baugrundstück befindet sich auf einer Höhe von ca. 434 m ü. NN und fällt Richtung Osten leicht ab.

Im Norden setzt sich die z.T. mit Obstbäumen bestandene Wiese außerhalb des Plangebiets fort. Im Osten und Süden schließt der Eichbrunnenweg und der locker bebaute Ortsrand mit großen Gärten und Obstwiesen an. Westlich des Plangebiets verläuft der ehemalige Bahndamm, der mit Ruderalvegetation, Gestrüpp und nach Norden hin zunehmend dichten Gehölzen bewachsen ist. An der Grenze zwischen Weide und Damm befinden sich Holzlager.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über den Eichbrunnenweg und die Balsbacher Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Technische Ver- und Entsorgung

Im Eichbrunnenweg befinden sich eine Wasserversorgungsleitung sowie ein Schmutzwasser- und Regenwasserkanal.

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:

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als Siedlungsbereich Wohnen dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

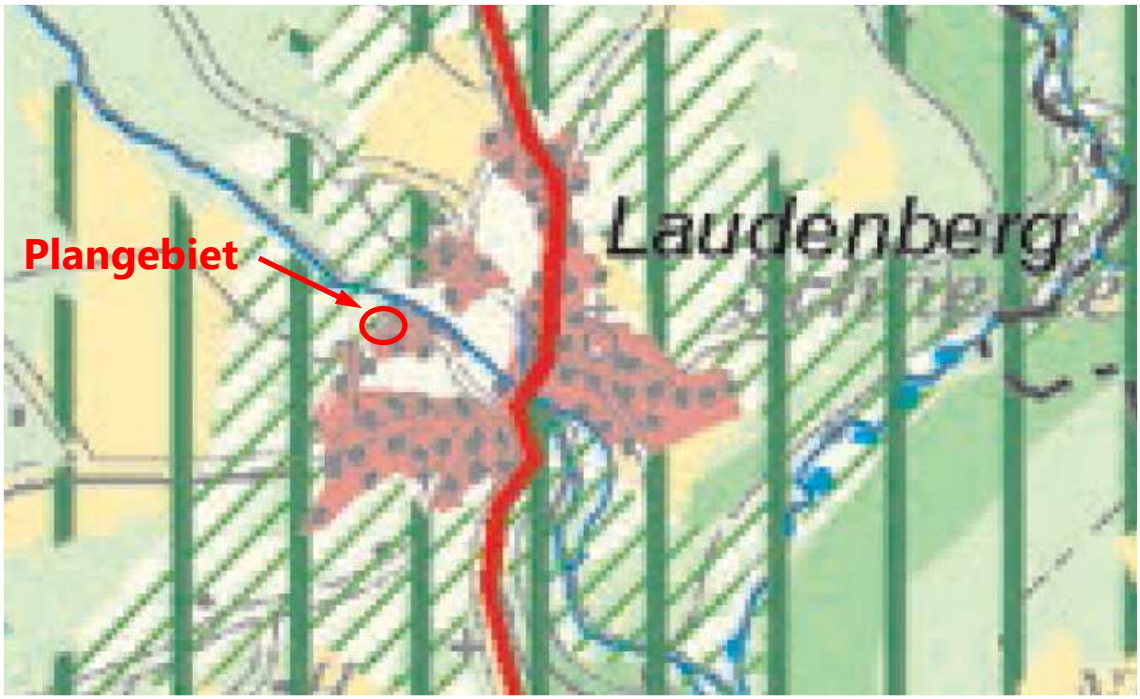

Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Limbach-Fahrenbach als sonstige Fläche dargestellt und grenzt im Südosten an eine Mischbaufläche. Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 13b BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung im Nachgang anzupassen. Eine formelle Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

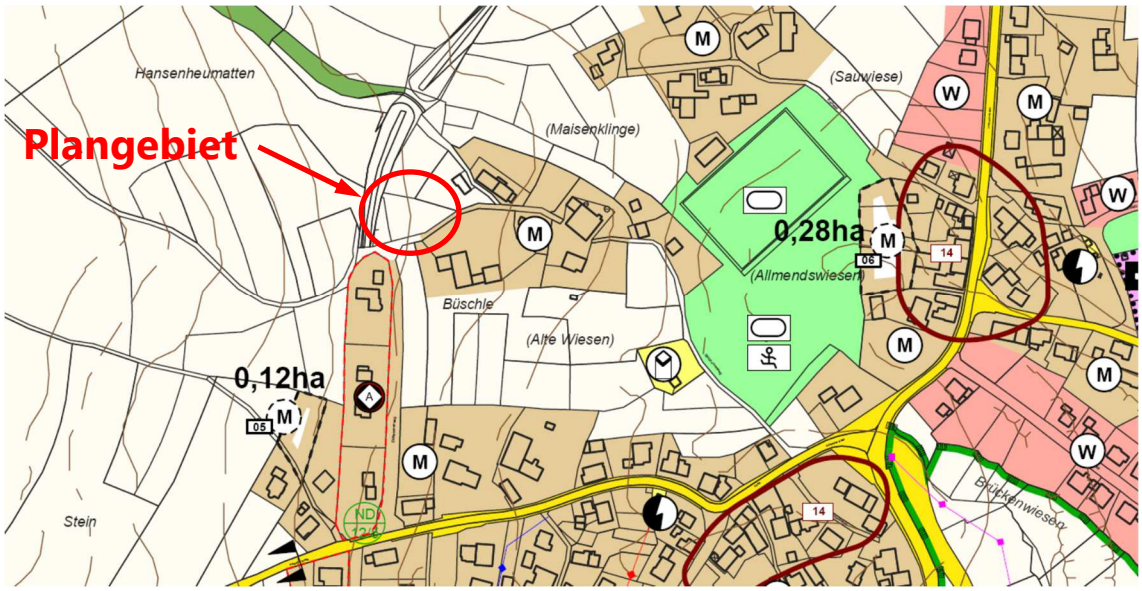

Abb. 3: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach (Quelle: vVG Limbach-Fahrenbach)

4.3 Schutzgebiete

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

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

Biotopverbund

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Kernraums des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Gesetzlich geschützte Biotope

Nördlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von rund 10 m das Biotop „Feldgehölz auf ehem. Bahntrasse nordwestlich Laudenberg“.

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Aufgrund einer konkreten örtlichen Nachfrage nach einem Wohnbaugrundstück, wird auf dem Flurstück 1036/1 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf dem geplanten Baugrundstück soll ein Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage entstehen. Zur Errichtung des geplanten Wohnhauses ist die Rodung diverser Bäume erforderlich. Zum Ausgleich sollen auf dem Baugrundstück zwei Laub- oder Obstbäume gepflanzt sowie Strauchpflanzungen vorgenommen werden.

5.2 Infrastruktur

Das Wohnbaugrundstück ist verkehrlich über den bestehenden Eichbrunnenweg und die Balsbacher Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über das bestehende Leitungsnetz im Eichbrunnenweg. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal geleitet.

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.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	0,11 ha	
Nettobauland	1.069 m²	100,0 %
davon: Wohngebiet	1.069 m²	100,0 %

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

Entsprechend dem Planungsziel zur Schaffung eines Wohnbaugrundstücks wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Nutzungsarten, die ausnahmsweise zugelassen werden könnten, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, um den überwiegenden Wohncharakter des Gebietes zu wahren.

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Vorgaben der BauNVO und vorgesehene Wohnnutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,7 begrenzt.

Um der Lage des Grundstücks am Siedlungsrand und dem Übergang zur freien Landschaft Rechnung zu tragen werden 2 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m bezogen auf eine festgelegte EFH_{max} von 432,50 m ü. NN festgesetzt. Dadurch ist gewährleistet, dass sich die Größe des geplanten Gebäudes in die Umgebungsbebauung eingliedert und nicht höher als die Nachbargebäude in Erscheinung tritt.

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

Entsprechend der bestehenden Wohnbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich durch die festgelegten Baugrenzen. Auch die Stellung des Gebäudes wird, zur besseren Eingliederung in die Umgebungsbebauung entsprechend festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um eine ausreichende Zahl an Stellplätzen zu ermöglichen, sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um eine zu starke bauliche Beanspruchung der rückwärtigen Freibereiche zu vermeiden wird die Garagenzufahrt auf maximal 10 m beschränkt.

Um eine zu starke bauliche Beanspruchung der rückwärtigen Freibereiche zu vermeiden, sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschränkt bis 40 m^3 umbauten Raum zulässig.

Um den Eingriff in den Biotopverbund zu minimieren und die Verbundfunktion aufrecht zu erhalten, sind im westlichen Teil des Plangebietes Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

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:

- Insektenschonende Beleuchtung
- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen bei Hof-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dach- und Fassadenverkleidungen
- Getrennte Regenwasserableitung
- Ausschluss von Schottergärten und Schotterschüttungen
- Vorgezogene Gehölzrodung und regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Minimierung des Eingriffs sind die gemäß Planeintrag festgesetzten Bäume zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Um der Lage in einem Kernraum mittlerer Standorte des Biotopverbunds gerecht zu werden, sind zudem Sträucher sowie zwei weitere Bäume auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

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 den Bauherren eine großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen werden geneigte Dächer sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-30° für zulässig erklärt.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage ist an Fassaden die Verwendung von grellen, glänzenden oder stark reflektierenden Farbtönen und Materialien mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig. Auch aufdringliche Farben oder Materialtöne sind nicht zulässig.

Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen; Einfriedigungen

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumcharakters sowie aus Gründen der Verkehrssicherung dürfen Einfriedigungen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Generell sind nicht überbaute Grundstücksflächen ordnungsgemäß anzulegen und zu unterhalten.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnik und Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

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 des Umweltschutzes wurde durch die Wagner + Simon Ingenieure GmbH ein Fachbeitrag zu den Umweltbelangen erstellt. Dieser ist Bestandteil der Begründung.

In den Bebauungsplan wurden Maßnahmen zur Berücksichtigung umweltbezogener Belage aufgenommen. Im Einzelnen wurden dabei folgende Punkte aufgegriffen:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen bei Hof-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dach- und Fassadenverkleidungen
- Getrennte Regenwasserableitung
- Insektenschonende Beleuchtung
- Vorgezogene Gehölzrodung und Baufeldräumung
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten
- Pflanzgebot auf privater Baufläche
- Erhalt von zwei Bestandsbäumen

Mit diesem Maßnahmenbündel werden die Belange des Umweltschutzes in der Planung ausreichend beachtet.

7.2 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 aufgrund der Befundlage ausschließen.

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

- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Biotopverbund

Der Fachplan Landesweiter Biotopverbund zeigt das Plangebiet als Kernraum und umgebenden Kernflächen des Biotop-verbunds mittlerer Standorte. Diese sind über 500 m-Suchräume mit weiteren Kernflächen und –räumen im Norden und Osten verbunden.

Die Verbindung zwischen dem südöstlichen und dem nordwestlich Komplex ist heute schon durch den Eichbrunnenweg gestört und wird durch die Bebauung weiter beeinträchtigt. Die Freihaltung des westlichen Grundstücksteils von Bebauung und die Erhaltung und Neupflanzung der Bäume stellt aber den Verbund auch künftig ausreichend sicher.

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

7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Bebauungsplan „Eichbrunnenweg“ hat Schaffung eines Wohnbaugrundstücks zum Ziel.

In den überbaubaren Flächen sowie in den Flächen zur Erschließung wird eine Wiesenfläche teilweise versiegelt und Gehölze gerodet, die vorher in der Lage waren CO2 zu speichern. Insofern verstärkt die Ausweisung den Klimawandel geringfügig.

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden nicht festgesetzt. Solche Einrichtungen sind im Geltungsbereich nicht erforderlich und weder von öffentlicher noch von privater Seite geplant.

Mit der Errichtung eines Gebäudes werden Dachflächen entstehen, auf denen sich grundsätzlich eine Photovoltaikanlage zur dezentralen Stromerzeugung errichten lassen. Die Errichtung einer solcher Anlagen wird von Seiten der Stadt ausdrücklich begrüßt. Die freiwillige, private Initiative zur Errichtung solcher Anlagen bedarf hier keiner Untermauerung durch eine Festsetzung.

Ohne dass der Bebauungsplan dies dezidiert festsetzt, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht.

Eine bescheidene Maßnahme, die durch die Minimierung des spezifischen Energieverbrauchs dem Klimawandel entgegenwirkt, ist die Ausstattung der Beleuchtung des Gebietes mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik. Diese Lampen zeichnen sich durch einen deutlich niedrigeren Energieverbrauch aus.

7.5 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich weder im noch in der näheren Umgebung eines Überschwemmungsgebiet HQ_{100} oder HQ_{extrem}.

Falls Betroffenheit: Wie wird Auswirkung verringert bzw. vermieden? (z.B. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB). Warum wird Hochwasserschutz ggf. zurückgestellt?

Überflutungen des Plangebiets in Folge von Starkregenereignissen sind nicht auszuschließen, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante das Thema Hochwassersicherheit / Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist. Ein entsprechender Hinweis befindet sich im textlichen Teil des Bebauungsplans.

7.6 Immissionen

Die Auswirkungen der Planung durch die Schaffung eines Wohnbaugrundstücks auf die Umgebungsnutzung führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Nordöstlich und südöstlich befinden sich zwei ehemalige Hofstellen. In der näheren Umgebung befinden sich somit keine landwirtschaftlichen Betriebe. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm- und Geruchsimmissionen sind somit nicht zu erwarten.

7.7 Verkehr

Durch die Schaffung eines Wohnbaugrundstücks und die damit verbundenen verkehrlichen Auswirkungen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebungsnutzungen zu erwarten.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2020 abgeschlossen werden und die Erschließung in der ersten Jahreshälfte 2021 erfolgen.

8.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungsplanung für das Baugrundstücks erfolgt durch die Bauherren. Sämtliche Kosten zur Erschließung des Baugrundstücks sind durch die Bauherren zu tragen.

Aufgestellt:

Limbach, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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