



Gemeinde

Limbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Billäcker“

Vereinfachte Änderung nach §13 BauGB im Bereich der Flst.Nr. 1747, 1748, 1749 und teilweise 79, 810, 1750

Gemarkung Limbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 05.03.2019

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie 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 Planungsrecht	2
4.	Übergeordnete Planungen	2
4.1	Vorgaben der Raumordnung	2
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Schutzgebiete	3
5.	Planänderung	3
5.1	Umfang der Planänderungen	3
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	4
5.3	Plandaten	5
6.	Auswirkungen der Planung	5
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	5
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	5
7.	Angaben zur Planverwirklichung	6

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Der Geltungsbereich des seit 30.06.1995 rechtskräftige Bebauungsplan „Billäcker“ in Limbach ist bereits zum Teil erschlossen und bebaut. Nun steht aufgrund konkreter Anfragen von Bauplatzinteressenten die Umsetzung des 4. Bauabschnitts an.

Zur optimalen Baulandnutzung und Schaffung zeitgemäßer, größerer Baugrundstücke gemäß der aktuellen Nachfrage soll der Bebauungsplan im Bereich des 4. Bauabschnittes geändert werden. Zudem besteht die Erforderlichkeit einer ausreichend dimensionierten Wendemöglichkeit für Busse an der Krumbacher Straße (L 584).

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung dient somit der Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken.

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 ebenso wie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie von der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Limbach im Anschluss an die ersten beiden Bauabschnitte des Bebauungsplans „Billäcker“ und der L 584 in Richtung Krumbach.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes zur Änderung gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 1747, 1748, 1749 sowie die Flurstücke 79, 810 und 1750 teilweise.

Die Größe des Plangebiets der Änderung beträgt ca. 0,34 ha.

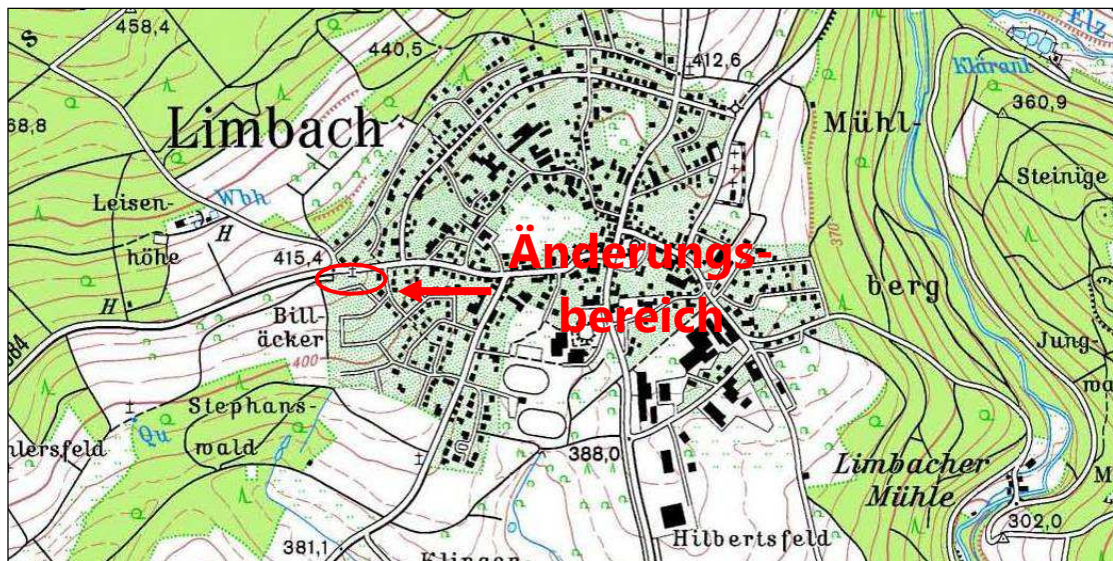


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2012)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Es finden sich keinerlei Grün- oder Gehölzstrukturen. Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten ab.

Umgebungssituation

Südlich und östlich des Plangebiets schließen die bereits realisierten Bauabschnitte des Wohngebiets „Billäcker“ an. Nördlich des Plangebiets verläuft die Krumbacher Straße (L 584). Im Westen befindet sich der Außenbereich mit ackerbaulich genutzten Flächen.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Der Änderungsbereich befindet sich im seit 1995 im rechtskräftigen Bebauungsplan „Billäcker“.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Durch die Planänderung werden raumordnerische Vorgaben nicht berührt. Der Planbereich ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsbereich Wohnen (Bestand) und als sonstige Fläche ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der vVG Limbach - Fahrenbach ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

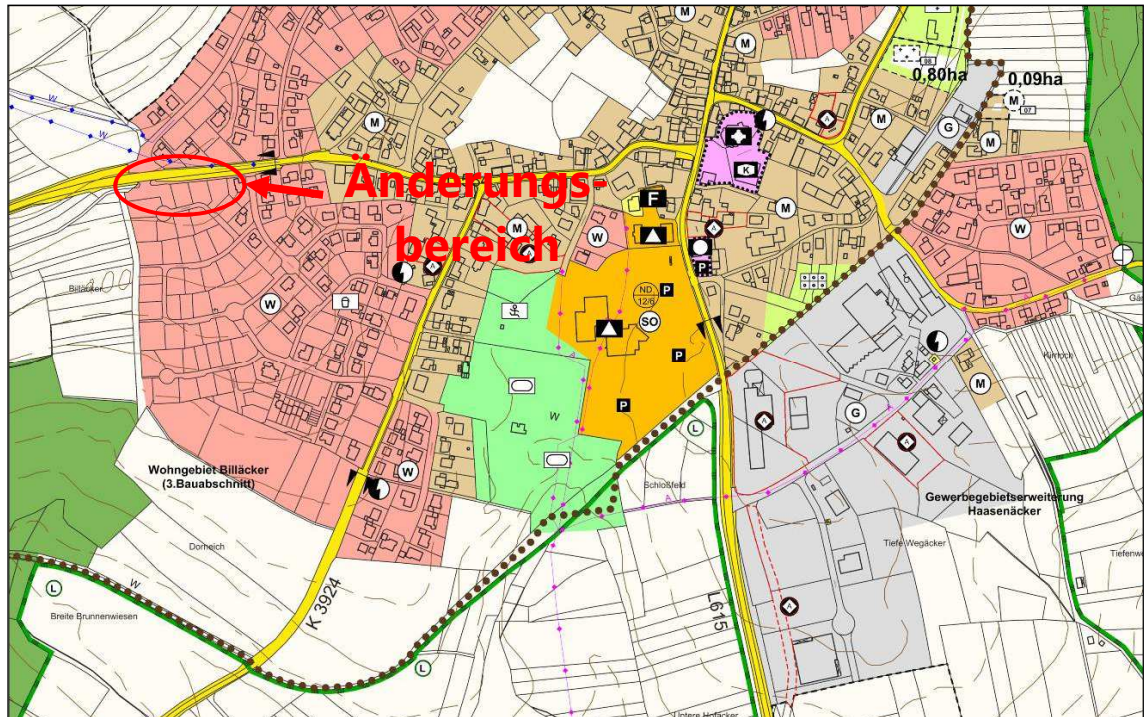


Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete

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

5. Planänderung

5.1 Umfang der Planänderungen

Aufgrund der vorhandenen Nachfrage nach größeren Wohnbaugrundstücken soll im nördlichen Bereich des Bebauungsplans „Billäcker“ die Flächenausweisung angepasst werden. Zur Befriedigung der aktuellen Nachfrage nach größeren Baugrundstückflächen werden die Bauplätze im Bereich der Planänderung neu eingeteilt. Um den zukünftigen Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen werden die Baufelder zusammengefasst und erweitert.

Der am nördlichen Rand des Wohngebiets vorgesehene Fußweg entlang der L 584 wird nicht benötigt, da sich auf der anderen Straßenseite bereits ein Gehweg befindet, der ins nördlich gelegene Wohngebiet führt. Der nicht benötigte Fußweg wird daher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und den jeweiligen Wohnbaugrundstücken zugeordnet.

Die bisher vorgesehene Fußwegeverbindung zwischen der Krumbacher Straße und der Lessingstraße in der Grünfläche westlich des Flst.-Nr. 1747 soll aufgrund des Entfalls des Fußweges am nördlichen Rand des Wohngebiets ebenfalls entfallen. Der vorgesehene Fußweg und die vorgesehene Grünfläche werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und dem Wohnbaugrundstück Flst.-Nr. 1747 zugeschlagen.

Aufgrund der neuen Grundstückseinteilung im Bereich der Planänderung steigt die mittlere Grundstücksgröße der drei Bauplätze von ca. 615 m² auf ca. 775 m².

Die städtebauliche Konzeption sieht damit weiterhin eine klimagerechte lockere Bebauung mit Einzelhäusern für den individuellen Wohnungsbau vor. Es ergeben sich keine gravierenden negativen klimabezogenen Auswirkungen durch die Planänderung. Des Weiteren ermöglichen die bestehenden Festsetzungen zur Gebäudestellung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen die angesprochene Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie, ohne dabei allerdings andere städtebauliche Belange (Topographie, Raumbildung, Ortsrandgestaltung) zu vernachlässigen. Weitergehende Vorgaben, in etwa eine zwingende Nutzung von Photovoltaik oder Solarthermie, werden im vorliegenden Fall für nicht erforderlich erachtet.

Zudem ist die Ausweisung einer Verkehrsfläche im nordwestlichen Bereich der Planänderung im direkten Anschluss an die Krumbacher Straße erforderlich. Da am westlichen Ortsrand von Limbach Linienbusse bisher im Einmündungsbereich zum nördliche gelegenen Wohngebiet regelmäßig provisorisch wenden, wird eine Wendemöglichkeit für diese im Bereich der Planänderung vorgesehen. Die Ausweisung der Verkehrsfläche schafft somit für Busse die erforderliche Wendemöglichkeit.

Ansonsten ergeben sich keine Änderungserfordernisse. Die bisherigen textlichen Festsetzungen mit ihren Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Baugestaltung werden beibehalten. Im Änderungsbereich gelten weiterhin die schriftlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Billäcker“ sowie die mit diesem erlassenen örtlichen Bauvorschriften.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebiets soll wie im Bebauungsplan „Billäcker“ bereits vorgesehen über die Lessingstraße erfolgen, die an den Hölderlinring angebunden werden soll. Die gesamte Ver- und Entsorgung des Gebiets mit Leitungsinfrastruktur erfolgt über das bereits bestehende Wohngebiet.

5.3 Plandaten

Städtebauliche Flächenkennwerte			
<i>Flächenbezeichnung</i>	<i>Altplanung</i>	<i>Neuplanung</i>	<i>Anteil in %</i>
	<i>Fläche in m²</i>		
Gesamtfläche	3.445	3.445	100,0
Nettobauland	1.837	2.383	69,2
Verkehrsfläche inkl. Gehweg	765	626	18,2
Grünfläche/Verkehrsgrün	843	436	12,6
Sonstige städtebauliche Kennwerte im Bereich der Planänderung			
Wohnbaugrundstücke	3	3	
Mittlere Grundstücksgröße in m ²	615	775	

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Einschätzung, ob eine relevante Eingriffswirkung durch die Bebauungsplanänderung vorliegt, ist die bisherige planungsrechtliche Situation mit der planungsrechtlichen Neuregelung zu vergleichen. Es wurde daher in erster Linie ermittelt, ob die neuen Festsetzungen zu Beeinträchtigungen führen können, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen und ob dadurch erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft zu erwarten sind.

Wie dabei bereits die Flächenbilanz zeigt, führen die Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu keiner erhöhten Eingriffswirkung. Die Vergrößerung des allgemeinen Wohngebiets führt zwar zu einer Erhöhung der überbaubaren Fläche und erhöht damit den möglichen Versiegelungsgrad. Allerdings wird die Verkehrsfläche durch die Aufgabe von Fußwegen reduziert. Insgesamt wird der mögliche Versiegelungsgrad in Summe lediglich um rund 80 m² erhöht.

Durch die Planänderung gehen zwei Einzelpflanzgebote in der Grünfläche verloren. Zwei vorhandene Einzelpflanzgebote im Bereich der geplanten Verkehrsfläche werden verschoben. Bei den Grundstücksflächen ist damit zu rechnen, dass ein Anteil von mind. 60 % gärtnerisch angelegt wird.

Die Planungsänderung führt zu keiner erheblichen Erhöhung der Eingriffswirkung. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden als nicht erforderlich erachtet.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Im Rahmen des Planverfahrens ist weiterhin zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 44 BNatSchG, betroffen sein können und die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei der Planungsdurchführung berührt werden.

Die Planungsänderungen berühren keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44. Die Grundzüge der bisherigen Planung werden nicht berührt und die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Ohnehin weist die Bestandssituation keine besondere Biotop- oder Artenstruktur auf (s. dazu auch Kapitel 4.3).

Zu den europäischen Vogelarten werden jedoch laut dem Ingenieurbüro für Umweltpflege Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Um Bodenbrütern zu verhindern, sind die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen.

Auf eine Artenschutzrechtliche Prüfung und besondere, auf den Artenschutz bezogene Festsetzungen wird deshalb verzichtet.

7. Angaben zur Planverwirklichung

Die Bodenordnung des Baugebiets wurde bereits vollzogen. Diese ist im weiteren Verfahren an die Grundstücksneueinteilung der Planänderung anzupassen. Nach Abschluss des Planverfahrens Ende des Jahres 2018 soll mit der Erschließung des betreffenden Bauabschnitts im Frühjahr 2019 begonnen werden.

Aufgestellt:

Limbach, den 10.04.2019

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de