



Gemeinde

# Limbach

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan „Hilbertsfeld“

Gemarkung Limbach

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 14.11.2019

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

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	4
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
<b>5.</b>	<b>Bauflächenbedarfsnachweis</b>	<b>8</b>
5.1	Bedarfsermittlung	8
5.2	Vorhandene Flächenpotentiale	8
5.3	Prüfung von Standortalternativen	9
<b>6.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>10</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	11
6.3	Plandaten	13
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>13</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
7.2	Örtliche Bauvorschriften	15
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	16
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>17</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	17
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	18
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	18
8.4	Immissionen	19
8.5	Verkehr	19
8.6	Hochwasserschutz und Starkregen	19
8.7	Landschaftsbild / Naturpark „Neckartal-Odenwald“	19
<b>9.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>20</b>
9.1	Zeitplan	20
9.2	Bodenordnung	20
9.3	Kosten und Finanzierung	20

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Limbach besitzt als Kleinzentrum zwischen den Mittelbereichen Buchen, Eberbach und Mosbach einen guten Besatz an Handwerk, Dienstleistungsbetrieben und produzierendem Gewerbe. 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 in gemeindebesitz 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 Gewerbegebiets wurde bereits bei der Erschließung des Gewerbegebiets 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 Bedarf örtlicher Betriebe und Unternehmen 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, 352/5, 1101, 1102, 1102/1, 1103, 1104, 1105 und 1106.

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

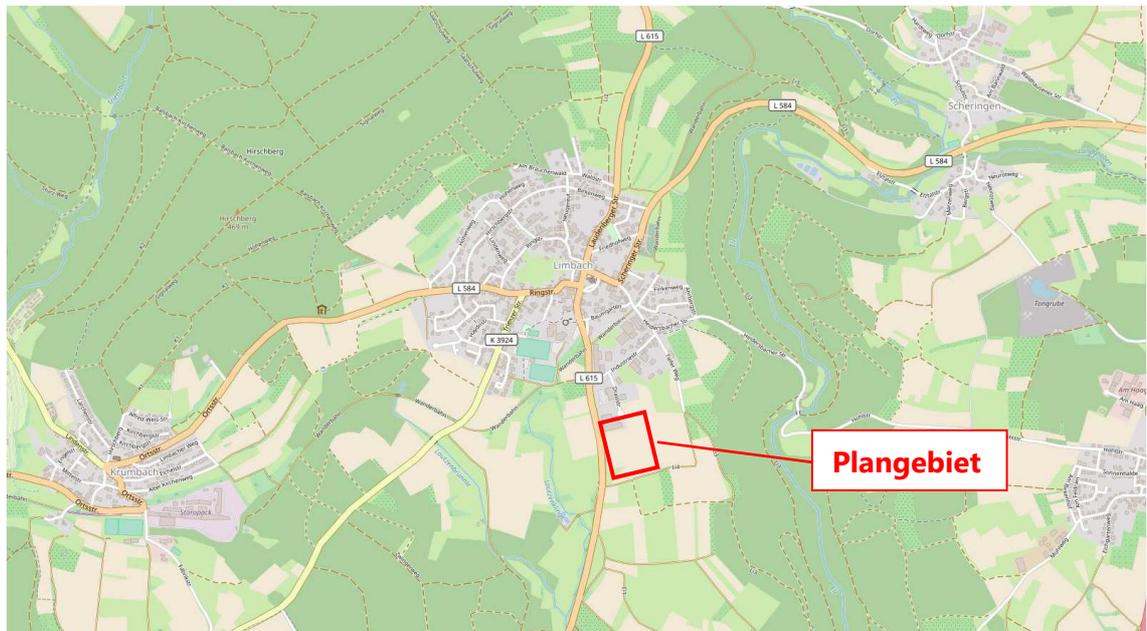


Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

#### 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.

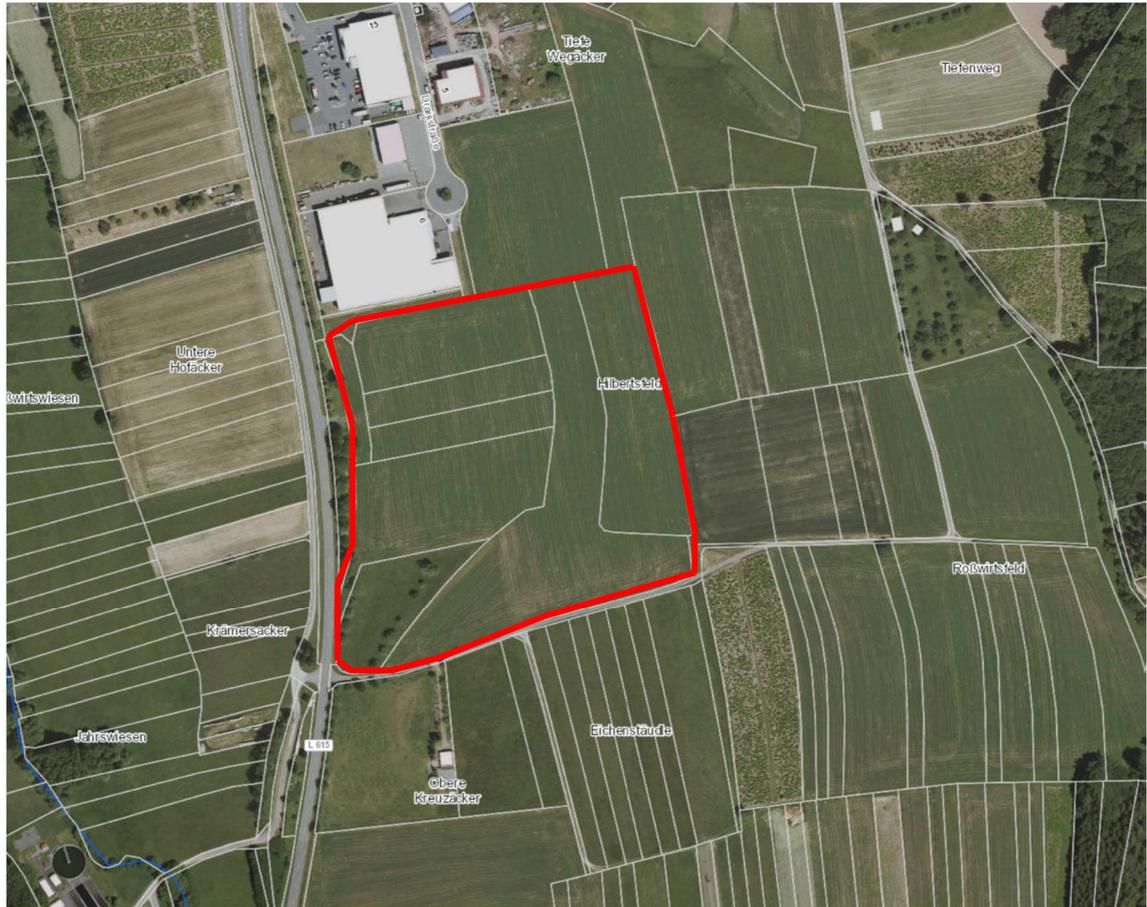


Abb. 2 Luftbild (Quelle: LUBW – Geodatenbasis © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)))

### 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 Ablagerung 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 Verkehrsverbindungen, 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.

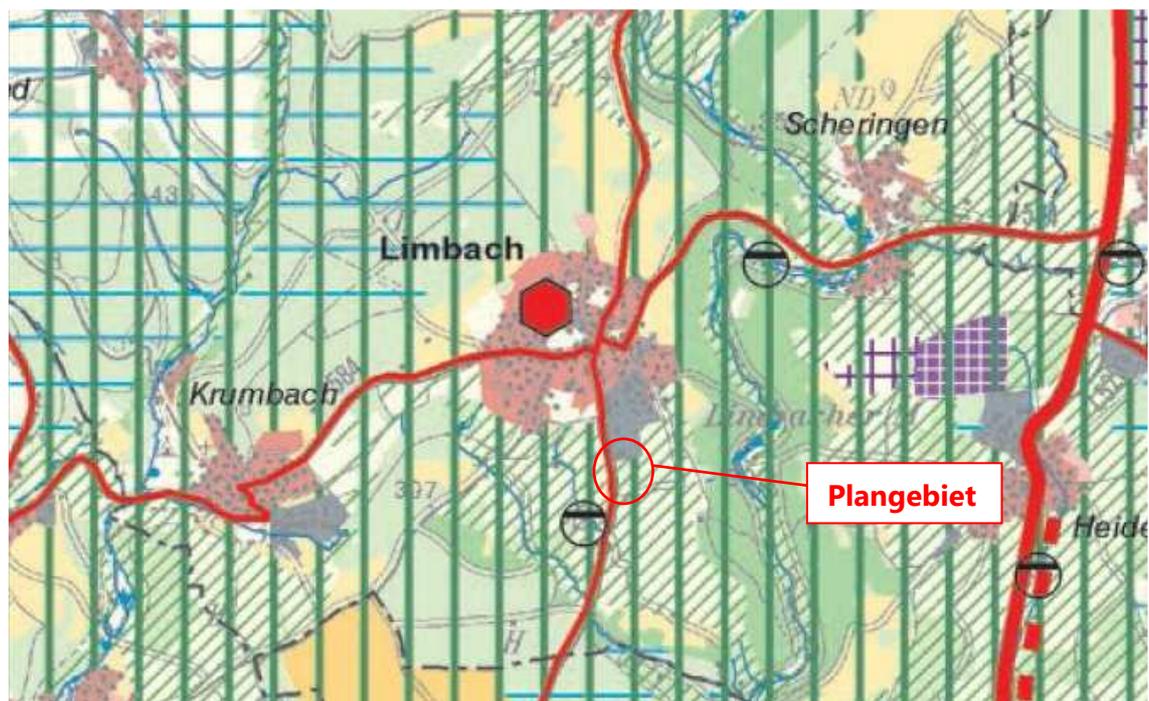


Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Da die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans 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 künftige 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.



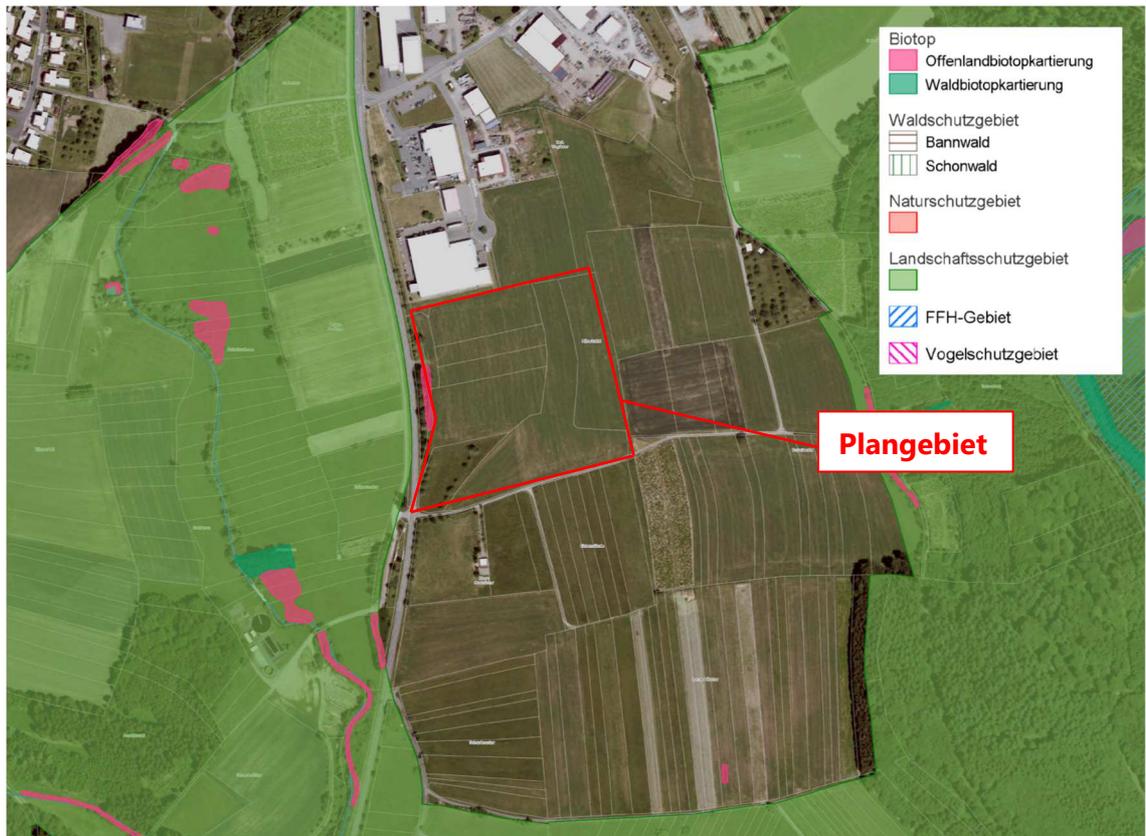


Abb. 5 Schutzgebiete (Quelle: LUBW – Geodatenbasis © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))

### Biotopverbund

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

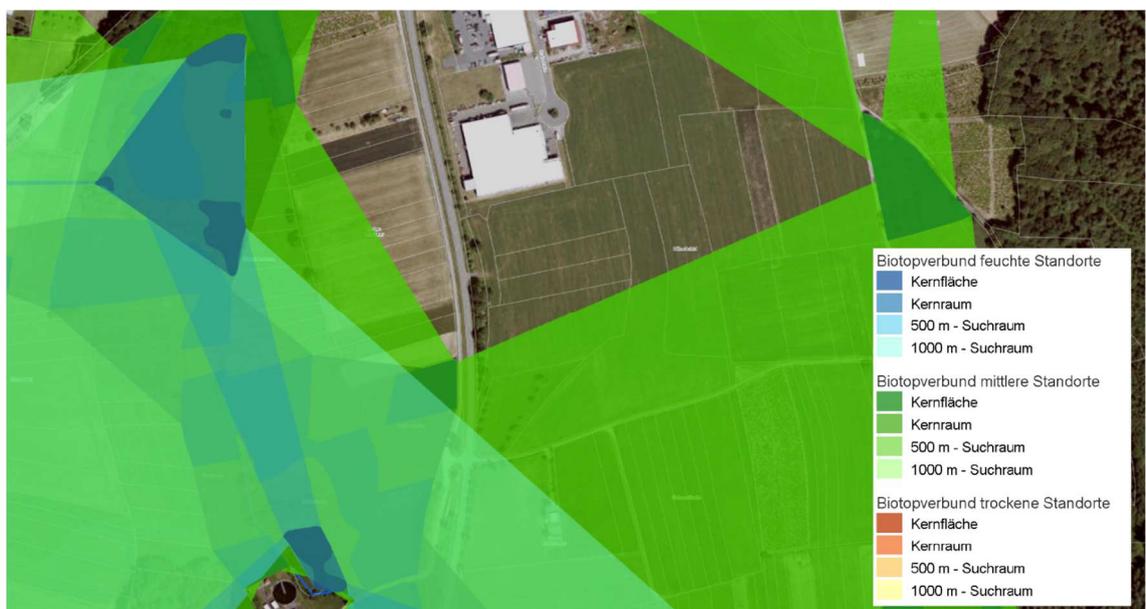


Abb. 6 Landesweiter Biotopverbund BW (Quelle: LUBW – Geodatenbasis © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))

## 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.

## 5. Bauflächenbedarfsnachweis

Die Gemeinde Limbach benötigt aufgrund konkreter Nachfragen von örtlichen Gewerbebetrieben weitere gewerblichen Bauflächen. Der Nachweis des Bauflächenbedarfs 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 <sup>2</sup>
▪ Metallverarbeitungsbetrieb	2.000 m <sup>2</sup>
▪ Edelstahl- und Metallbauer	2.000 m <sup>2</sup>
▪ CNC-Fertigung und Werkzeugmaschinenservice	3.000 m <sup>2</sup>
▪ Musikschule	500 m <sup>2</sup>
▪ Baustoffhandel	4.000 m <sup>2</sup>

Insgesamt besteht somit ein konkreter nachweisbarer Bedarf nach gewerblichen Bauflächen im Umfang von 2,15 ha für örtliche Gewerbebetriebe. Um auch zukünftig örtlichen Gewerbebetrieben eine Weiterentwicklung zu ermöglichen sollen weitere 1,85 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.



- Im Osten wird eine gewerbliche Entwicklung durch die bestehende Wohnbebauung und Waldflächen beschränkt. Auch der östliche Ortsrand umfasst Flächen des Biotopverbunds (Kernflächen, Kernräume). Am östlichen Ortsrand befindet sich zudem der Friedhof.

Eine gewerbliche Entwicklung kann somit ausschließlich am südlichen Ortsrand in direkter Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet stattfinden. Gemäß der Schutzgebietskulisse der LUBW (vgl. Abb. 8) wird dabei lediglich ein Suchraum des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte tangiert. Durch Festlegung entsprechender grünordnerischer Maßnahmen (Eingrünung) kann der Biotopverbund gestärkt werden.

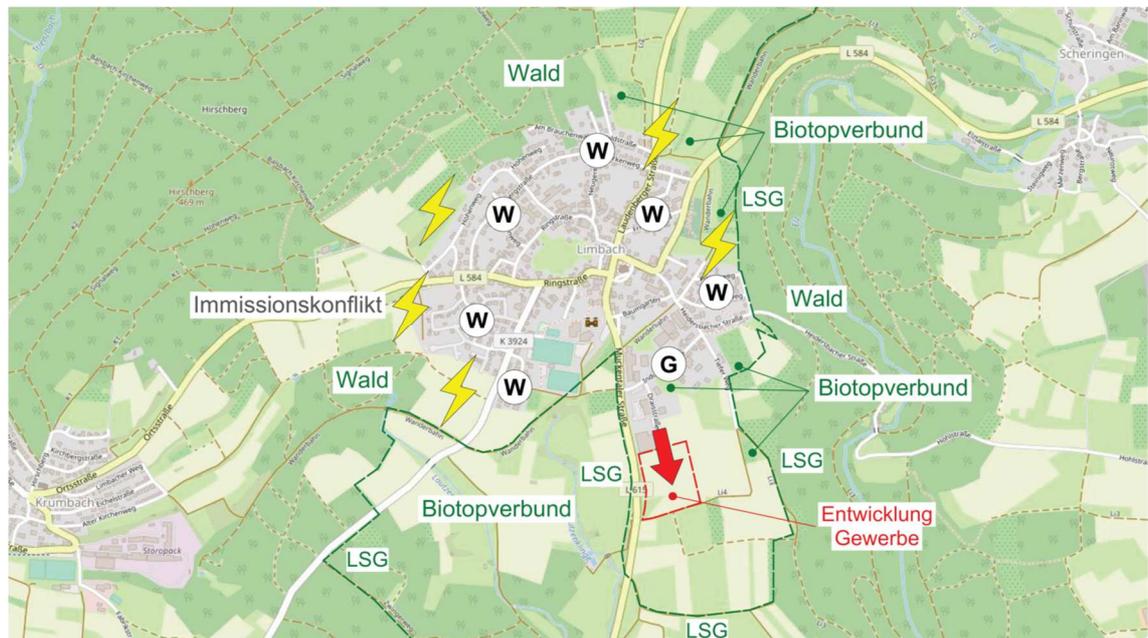


Abb. 8: Lageplan zur Prüfung von Standortalternativen  
(Quelle: Eigene Darstellung / Datengrundlage: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org))

## 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 Behelfs- bzw. Notzufahrt für die Feuerwehr zum bestehenden

Wirtschaftsweg geführt, die auch als Korridor zur Entwässerung des Plangebiets Richtung Süden dient.

Die Gewerbegebietsflächen schließen sich westlich und östlich an die HAUPTerschließungsstraße an. Die Gewerbegebietsfläche westlich der HAUPTerschließungsstraße dient dem direkt angrenzenden Unternehmen als Erweiterungsfläche. Um auch kleinteiligere Baugrundstücke mit ca. 1.500 bis 3.000 m<sup>2</sup> 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 Gewerbegebietsfläche vorgesehen. Durch die Eingrünung des Gewerbegebiets soll eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet werden.

## 6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Gewerbegebiets 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 Gewerbegebiets 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.

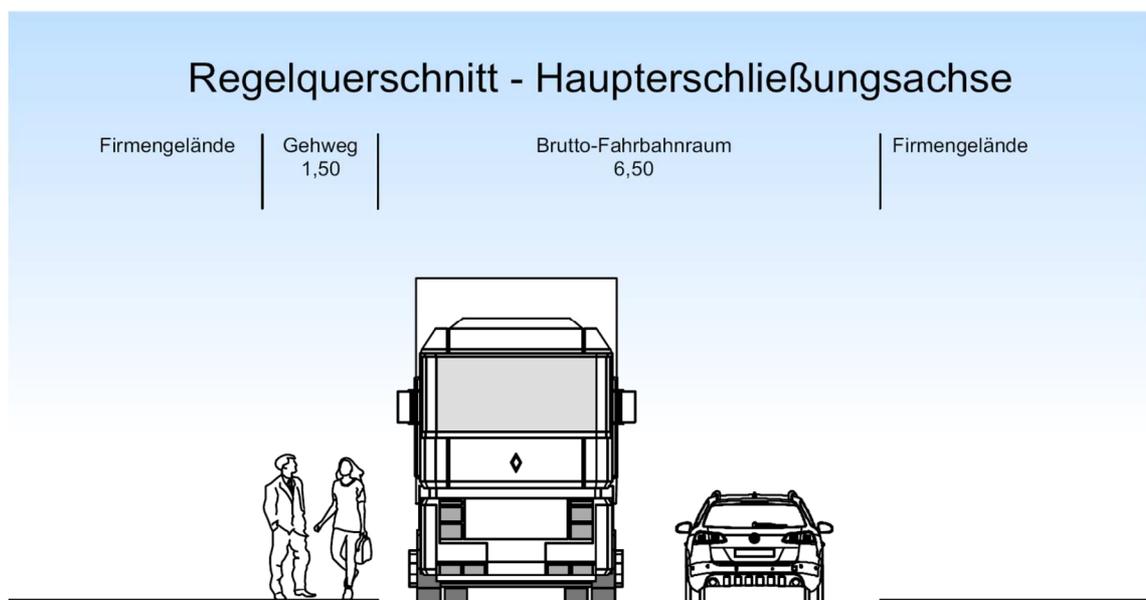


Abb. 9 Systemschnitt Straßenraum



### 6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>		
Gesamtfläche des Plangebiets	48.025 m <sup>2</sup>	
Nettobauland	40.040 m <sup>2</sup>	83,4 %
davon: Gewerbegebiet	40.040 m <sup>2</sup>	83,4 %
Verkehrsflächen	2.731 m <sup>2</sup>	5,7 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg)	2.284 m <sup>2</sup>	4,8 %
Öffentliche Stellplätze	40 m <sup>2</sup>	0,1 %
Wirtschaftsweg	147 m <sup>2</sup>	0,3 %
Verkehrsgrün	260 m <sup>2</sup>	0,5 %
Grünflächen	5.079 m <sup>2</sup>	10,6 %
davon: Öffentliche Grünflächen	5.079 m <sup>2</sup>	10,6 %
Fläche für die Versorgung	175 m <sup>2</sup>	0,3 %

## 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

In Anlehnung an das bestehende Gewerbegebiet und im Hinblick auf die Bedürfnisse von örtlichen Gewerbebetrieben sind im GE-Gebiet 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 sowie sportliche 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 Bezugshöhe bezogen auf eine jeweils pro Baugrundstück festgelegte absolute Höhe über NN festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden durch maximale Höchstwerte in Bezug auf die definierte Bezugshöhe 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 für kleinere Baugrundstücke eine offene Bauweise und für größere Baugrundstücke eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 80 m bzw. 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**

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.

### **Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Straßenräume werden dem städtebaulichen Konzept sowie dem Erschließungskonzept folgend (s. Kapitel 6.1 und 6.2) festgesetzt. Die detaillierte Straßenaufteilung 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. Zudem soll ein Befahren des südlich verlaufenden Wirtschaftswegs vermieden werden.

## **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 und zur Stärkung des Biotopverbunds.

## **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
- Vergrämung Feldlerche
- Vorgezogene CEF-Maßnahmen: Europäische Vogelarten
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

## **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

Um eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets zu gewährleisten, wird die Farbgestaltung von Gebäudefassaden eingeschränkt. Grelle und sehr helle und dunkle Farbtöne, die ein Herausstechen aus dem landschaftlichen Zusammenhang bewirken, werden

ausgeschlossen. Zudem werden die Farbbereich Gelb bis Rot und Rot bis Blau eingeschränkt. Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung sind 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
- Geotechnik und Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Entwässerung
- Herstellung des Straßenkörpers
- Halteinrichtungen 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.

Zur Ermittlung und zum Ausgleich des Kompensationsdefizits wurde 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. 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.

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere und Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt **344.163 Ökopunkten**, welches durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Im Fachbeitrag Artenschutz werden umfangreiche Vermeidungs- und vorgezogene Maßnahmen (CEF) für die Feldlerche festgelegt.

Das Anlegen von insgesamt 4.000 m<sup>2</sup> Blühstreifen verteilt über das Gebiet südöstlich von Limbach soll auch zum naturschutzrechtlichen Ausgleich eingesetzt werden. Die Streifen werden mit der Saatgutmischung gesicherter Herkünfte eingesät. Ein Schnitt erfolgt jeweils im Frühjahr. Nach 5 Jahren werden die Streifen umgebrochen und neu eingesät. Der Blühstreifen wird in Anlehnung an die Wertung der Ökokonto-VO „Acker mit Unkrautvegetation“ mit 12 ÖP / m<sup>2</sup> bewertet. Gegenüber der Ausgangsfläche Acker (4 ÖP) bedeutet dies eine Aufwertung um 8 ÖP/m<sup>2</sup>, insgesamt also um 32.000 ÖP.

Die Maßnahme verringert das Kompensationsdefizit auf **312.163 ÖP**.

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

Das Guthaben beläuft sich noch auf 595.045 ÖP. Die Zuordnung von 312.163 ÖP gleicht die Eingriffe durch den Bebauungsplan Hilbertsfeld aus.

Beim Landschaftsbild gilt ein Eingriff dann als ausgeglichen, wenn das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Der Bebauungsplan setzt eine breite öffentliche Grünfläche im Westen und Süden fest. In dieser Fläche werden im Westen wesentliche Landschaftselemente des Bestands erhalten. Ein breiter Obstwiesenstreifen erweitert die randliche Eingrünung über die gesamte Baugebietsbreite. Zusammen mit der Fläche für das Anpflanzen am Ostrand der Bauflächen und der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsteht eine, bisher fehlende Eingrünung des Gewerbegebietes im Süden von Limbach. Der Eingriff ins Landschaftsbild ist damit ausgeglichen.

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. Dieses wird zeitnah beantragt.

## **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 und keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ausschließen.

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

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Vermeidungsmaßnahmen für europäische Vogelarten
- Vorgezogene CEF-Maßnahmen für europäische Vogelarten

Die Maßnahmen werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt gesichert.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## **8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Die weiteren städtebaulichen Belange wie etwa die Raumbildung und Ortsrandgestaltung oder die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens stehen gleichrangig neben den klimaschutzbezogenen Belangen.

Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten und Wegen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.

- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen wird eine Eingrünung des Gebiets sichergestellt. Die Anpflanzungen dienen als schattenspendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.
- Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Eine Ableitung des Niederschlagswassers ist über ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Regenrückhaltung sorgt dafür, dass ein Teil des Niederschlagswassers vor Ort versickert bzw. verdunstet.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

#### **8.4 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 gutachterlicher Beitrag zu möglichen Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Geruch) wird daher nicht als erforderlich erachtet.

#### **8.5 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.

#### **8.6 Hochwasserschutz und Starkregen**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> oder HQ<sub>extrem</sub>.

Das Plangebiet fällt, ausgehend von der Kuppenlage am Rand des bestehenden Gewerbegebiets, Richtung Süden leicht ab. Das Einzugsgebiet bei Starkregenereignissen ist daher sehr gering. Durch die geringe Größe des Einzugsgebiets des Niederschlagswassers, welches entsprechend dem natürlichen Gefälle Richtung Süden fließt, ist die Wahrscheinlichkeit von negativen Auswirkungen bei Starkregenereignissen sehr gering.

#### **8.7 Landschaftsbild / Naturpark „Neckartal-Odenwald“**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ (NatParkVO). Gebiete im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Bauflächen), gelten nach § 2 Abs. 3 Nrn. 1. Und 4. NatParkVO als Erschließungszonen, in denen der Erlaubnisvorbehalt des § 4 NatParkVO nicht gilt. Die Erschließungszonen

passen sich gemäß § 2 Abs. 3 der NatParkVO insoweit der geordneten städtebaulichen Entwicklung an.

Im Bebauungsplan wurden zur Eingrünung umfangreiche Pflanzgebote festgesetzt sowie im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude gemacht, um eine verträgliche Einbindung des Baugebiets in die Landschaft zu gewährleisten

Die Erholungsvorsorge wird durch das Baugebiet nicht erheblich beeinträchtigt, da durch die Vorgaben zur Eingrünung und zur Gestaltung der Gebäude eine landschaftsgerechte Einbindung gewährleistet wird. Es gehen keine Wegeverbindungen für Spaziergänger und Erholungssuchende verloren. Der Wirtschaftsweg am südlichen Rand des Plangebiets bleibt erhalten.

## **9. Angaben zur Planverwirklichung**

### **9.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll in der zweiten Jahreshälfte 2020 abgeschlossen werden. Voraussetzung für den Satzungsbeschluss ist der erfolgreiche Abschluss des angestrebten Zielabweichungsverfahrens zu den Festlegungen im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.

Die Erschließung erfolgt bedarfsgerecht in voraussichtlich zwei Bauabschnitten.

### **9.2 Bodenordnung**

Die Grundstücke im Plangebiet werden von der Gemeinde Limbach im Vorfeld der Realisierung der jeweiligen Bauabschnitte erworben.

### **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](mailto:info@ifk-mosbach.de)