

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

Limbach-Fahrenbach

Neckar-Odenwald-Kreis



Flächennutzungsplan 2020

Änderung der 1. Fortschreibung

zum Bebauungsplan „Gottesacker Nord“

Gemarkung Limbach

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 10.07.2020

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



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Bauflächenbedarfsnachweis	6
5.1	Bedarfsermittlung	6
6.	Plankonzept	7
6.1	Städtebauliches Konzept	7
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
6.3	Plandaten	8
7.	Umfang der Planänderung	8
8.	Auswirkungen der Planung	8
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	8
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	8
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	9
8.4	Hochwasserschutz und Starkregen	9
8.5	Immissionen	9
8.6	Verkehr	10
9.	Angaben zur Planverwirklichung	10
9.1	Zeitplan	10

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. Zusätzlich befindet sich der Bebauungsplan „Hilbertsfeld“ in der Aufstellung, der ein Gewerbegebiet südlich des bestehenden Gewerbegebiets „Haasenäcker“ im Ortsteil Limbach festsetzt, um Baugrundstücke für die Erweiterungsabsichten von mehreren örtlichen Gewerbebetrieben bereitstellen zu können. Aufgrund der Lage dieses Gebiets im Regionalen Grünzug des Einheitlichen Regionalplans wird aktuell ein Zielabweichungsverfahren durch das Regierungspräsidium Karlsruhe durchgeführt. Eine Realisierung ist somit kurzfristig nicht möglich.

Aufgrund zweier konkreter Nachfragen eines örtlichen Gewerbebetriebs sowie eines Zahnarztes soll am nordöstlichen Ortsrand nun ein Gewerbegebiet geschaffen werden, um der konkreten Entwicklungsabsicht nachzukommen. Im Plangebiet soll zum einen der neue Standort der örtlichen Druckerei Henn+Bauer in Form eines Druckereigebäudes entstehen. Zum anderen ist vorgesehen, auf der weiteren Fläche eine Zahnarztpraxis mit Dentallabor zu errichten.

Um den örtlichen Betrieben die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, soll der Bebauungsplan „Gottesäcker Nord“ aufgestellt werden. Da dieser nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufnahme einer gewerblichen Baufläche erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll eine gewerbliche Baufläche aufgenommen werden, um den konkreten Flächenbedarf eines örtlichen Gewerbebetriebs und einer Zahnarztpraxis zu decken. Ziel und Zweck der Planung ist somit die Weiterentwicklung örtlicher Gewerbebetriebe sowie die langfristige Sicherstellung der einzigen zahnärztlichen Versorgung in Limbach und die damit verbundene Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich östlich der Scheringer Straße (L 584), am Limbacher Ortausgang in Richtung Scheringen, nördlich des Limbacher Friedhofs.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück 471 und 473.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,47 ha.

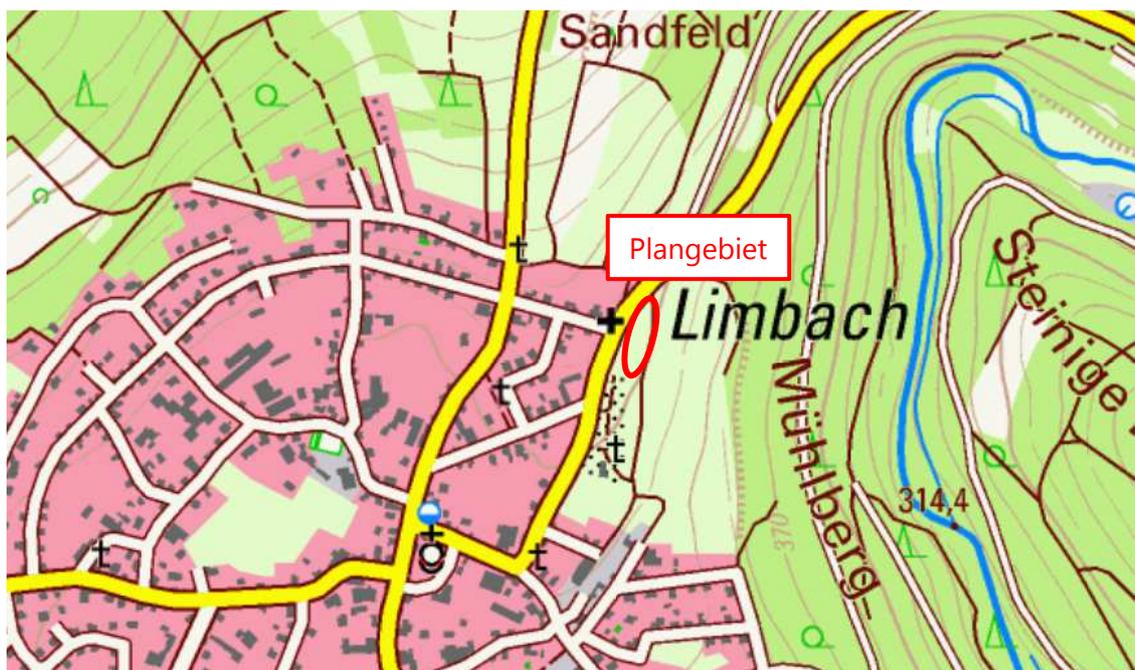


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unbebaute, baum- und strauchfreie landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche dar. Im Süden grenzt der Limbacher Friedhof an das Plangebiet an, im Osten die Wanderbahn sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen und im Westen wird das Gebiet durch die Scheringer Straße (L 584) begrenzt.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten von 405 m auf 402 m ü.NN sanft ab.

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

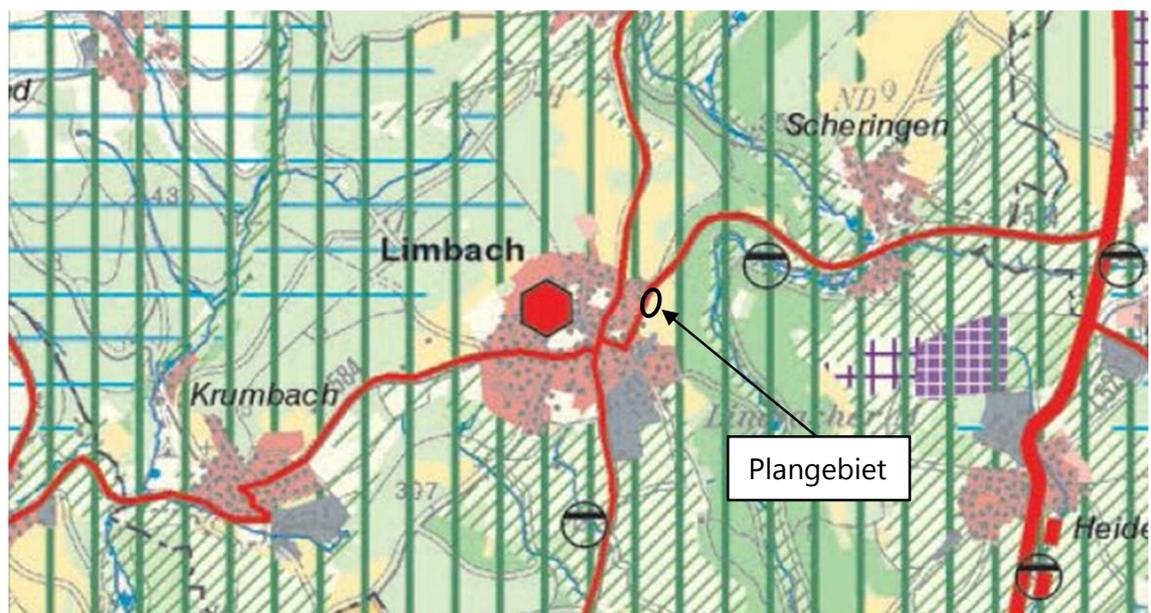


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ (G) festgelegt. Die „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ sollen vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben und im Falle fehlender Alternativen nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Zwecke in Anspruch genommen werden.

Das Plangebiet wird aktuell als Wiesenfläche genutzt. Die Fläche bildet eine Abrundung des bestehenden Ortsrands. Die Fläche soll für zwei örtliche Betriebe (Druckerei und Zahnarztpraxis) als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Aktuell stehen der Gemeinde Limbach zur Deckung des örtlichen Bedarfs keine gewerblichen Bauplätze mehr zur Verfügung.

Aktuell wird der Bebauungsplan Hilbertsfeld zur Schaffung neuer gewerblicher Baugrundstücke aufgestellt. Diese Fläche befindet sich jedoch im Regionalen Grünzug und im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Daher wird aktuell ein Zielabweichungsverfahren durch das Regierungspräsidium Karlsruhe durchgeführt. Der Ausgang dieses Verfahrens ist offen und ein Abschluss dieses Verfahrens ist noch nicht absehbar. Sollte das Zielabweichungsverfahren erfolgreich abgeschlossen werden, ist das laufende Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahren noch abzuschließen. Erst dann kann mit einer Erschließung des Baugebiets gerechnet werden.

Aufgrund des nun akuten Bedarfs zweier örtlicher Betriebe soll zeitnah die planungsrechtliche Grundlage für zwei Baugrundstücke geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich zudem in verkehrsgünstiger Lage direkt an der Scheringer Straße (L 584) und kann ohne größeren Erschließungsaufwand erschlossen werden.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen begrenzt sich auf einen Umfang von ca. 0,46 ha. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist eine Existenzgefährdung von landwirtschaftlichen Betrieben nicht zu erwarten.

Zum jetzigen Zeitpunkt stehen keine alternativen gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft ist daher unumgänglich. Die Schaffung zweier gewerblicher Bauflächen werden somit höher gewichtet und die landwirtschaftlichen Belange daher zurückgestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

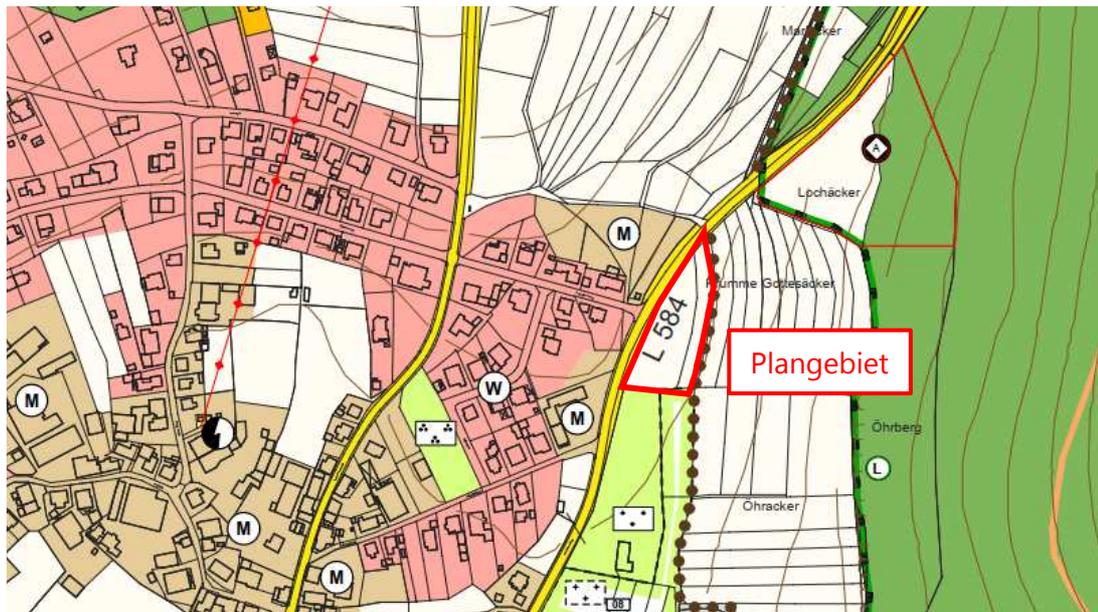


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach)

4.3 Schutzgebiete

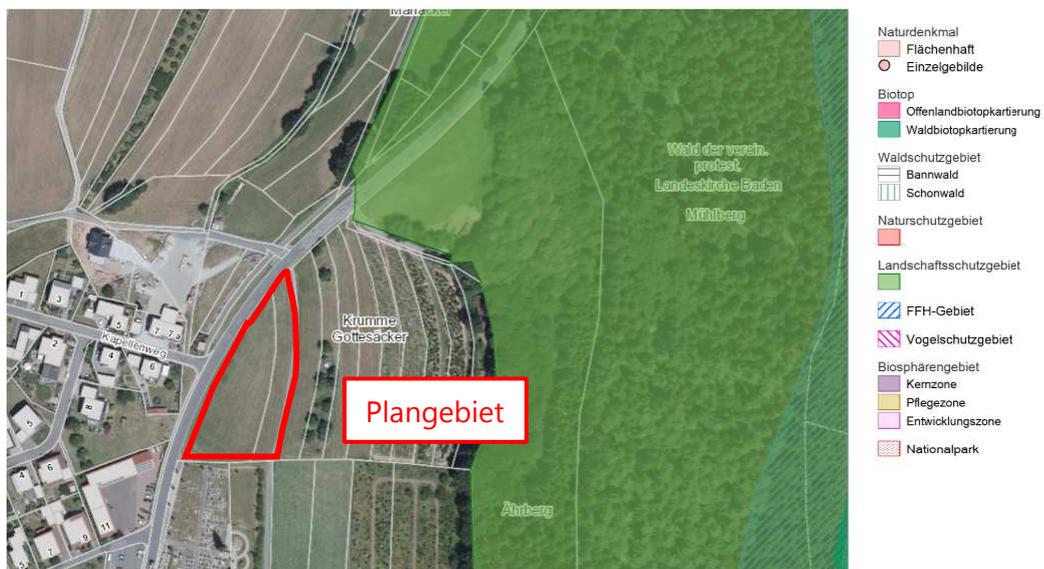


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

Landschaftsschutzgebiet „Elzbachtal“

Östlich des Plangebiets befindet sich in ca. 135 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Elzbachtal“. Beeinträchtigungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Biotopverbund

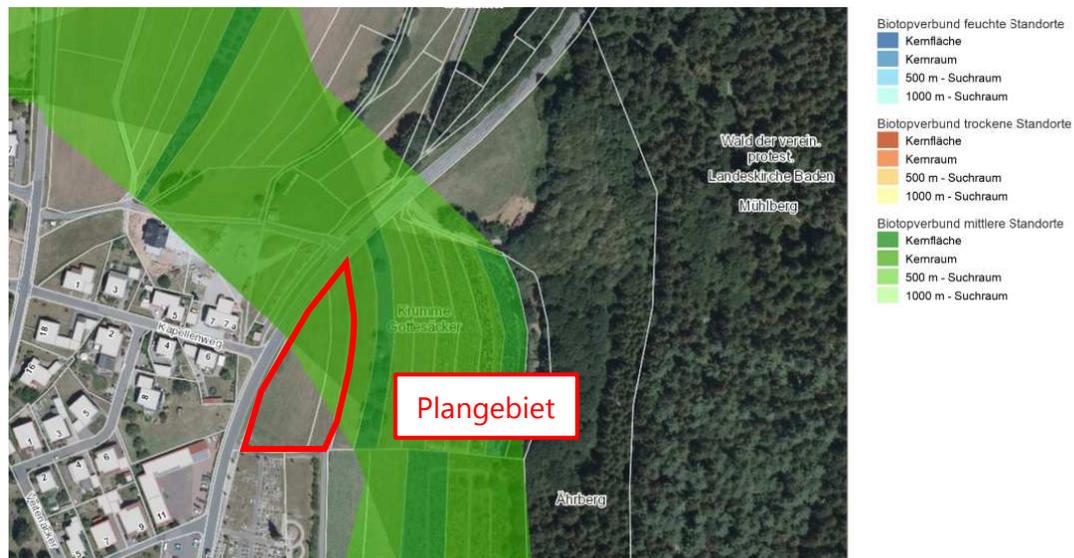


Abb. 5: Biotopverbund (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW).

Der nördliche Teil des Plangebiets befindet sich in einem Kernraum und Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

5. Bauflächenbedarfsnachweis

Die Gemeinde Limbach benötigt aufgrund konkreter Nachfragen von örtlichen Gewerbebetrieben weitere gewerblichen Bauflächen. Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung des Hinweisepapiers „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 konkreter Nachfragen nach gewerblichen Baugrundstücken.

5.1 Bedarfsermittlung

Der Gemeinde Limbach liegen die Anfragen von zwei örtlichen Gewerbebetrieben vor. Die im Ortskern angesiedelte Druckerei Henn+Bauer benötigt eine gewerbliche Erweiterungsfläche. Diesem Wunsch möchte die Gemeinde nachkommen. Darüber hinaus soll in dem geplanten Gewerbegebiet eine Zahnarztpraxis angesiedelt werden, welche die langfristige Sicherung der einzigen zahnärztlichen Versorgung in Limbach gewährleisten soll.

6. Plankonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante Gewerbegebiet schließt sich nördlich des bestehenden Friedhofs an. Die beiden geplanten Baugrundstücke für die Druckerei und die Zahnarztpraxis schmiegen sich parallel an die Scheringer Straße (L 584) an. Westlich der Scheringer Straße folgt ein Mischgebiet und ein Wohngebiet. Insgesamt bildet das Plangebiet somit eine Abrundung des nordwestlichen Siedlungsrandes.

Es wird eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen. Somit wird eine Einbindung in die Umgebungsbebauung gewährleistet.

Am östlichen Gebietsrand rahmt eine öffentliche Grünfläche das Gewerbegebiet ein. Durch das festgesetzte Pflanzgebot soll eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet werden. Zudem dient die öffentliche Grünfläche als Puffer zur östlich angrenzenden Wanderbahn.

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die westlich an das Plangebiet angrenzende Scheringer Straße (L 584).

Zur fußläufigen Erschließung des Plangebiets wird der bestehende Gehweg entlang der Scheringer Straße vom Friedhof bis zu den Zufahrten der beiden Baugrundstücke erweitert.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets kann über eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen.

Das anfallende Schmutzwasser muss voraussichtlich über eine Hebeanlage in den Schmutzwasserkanal am südwestlichen Plangebietsrand am Friedhof oder in den Schmutzwasserkanal im Kapellenweg eingeleitet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser soll Richtung Norden über den bestehenden Straßengraben der L 584 abgeleitet und der östlich verlaufenden Elz als Vorfluter zugeführt werden.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz 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.

6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	0,46 ha	
davon: Gewerbliche Baufläche	0,46 ha	100,00 %

7. Umfang der Planänderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rund 0,46 ha. Für das geplante Gewerbegebiet wird im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche im selben Umfang aufgenommen.

Die Flächenausweisung orientiert sich am Bebauungsplan „Gottesäcker Nord“, der aktuell aufgestellt wird. Das geplante Gewerbegebiet wird direkt über die westlich angrenzende Scheringer Straße erschlossen.

Die Flächen der FNP-Änderung verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereichs	0,46 ha	
davon:		
Gewerbliche Baufläche	0,46 ha	100,0 %

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.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird 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:

Ergänzung im weiteren Verfahren.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommen 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 Wege auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Damit sollen die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird eine Eingrünung des Gebiets sichergestellt. Die Anpflanzungen dienen als schattenspendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.
- Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.
- 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 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem}.

Das Plangebiet fällt, ausgehend von der Scheringer Straße, leicht Richtung Osten ab. Der senkrecht auf die Scheringer Straße stoßende Kapellenweg könnte Wasser von Starkregenereignissen entsprechend dem natürlichen Gefälle Richtung Osten führen. Die aktuelle Vorabplanung sieht allerdings keine Gebäude in diesem Bereich vor, sodass anfallendes Regenwasser Richtung Osten abfließen könnte. Negative Auswirkungen auf die Gebäude bei Starkregenereignissen können so vermieden werden.

8.5 Immissionen

Südlich des Plangebiets befindet sich der Friedhof. Gegenseitige negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Mit der Baugrenze wird ein Abstand von 10 m zur Friedhofsmauer eingehalten.

Westlich des Plangebiets befinden sich Wohngebäude in einer Entfernung von rund 35 m in einem Mischgebiet.

Die vom Baugebiet ausgehenden Lärmemissionen beschränken sich auf den zusätzlichen Verkehr (vgl. Kap. 8.6) und die gewerbliche Nutzung.

Der Betrieb innerhalb der Arztpraxis führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Westen. Die ausgehende Lärmemissionen des Druckereigebäudes führen ebenfalls zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzung. Die Einhaltung der TA-Lärm sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der zu erwartende Verkehrslärm führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der westlich gelegenen Wohnbebauung, da der Verkehr direkt über die Scheringer Straße (L 584) abgeleitet wird und sich nur über den Tagzeitraum verteilt.

Die Umgebungsnutzungen mit einem Mischgebiet sowie dem bestehenden Friedhof führen zu keinen erheblichen Einschränkungen auf das Plangebiet. Durch den öffentlichen Grünstreifen und die Wanderbahn als Puffer zu den angrenzenden Ackerflächen sind auch durch die landwirtschaftliche Nutzung im Osten keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Plangebiet zu erwarten.

8.6 Verkehr

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt direkt über die Scheringer Straße (L 584). Gemäß den Daten der Straßenverkehrszentrale aus dem Jahr 2015 wurde für die L 584 zwischen Limbach und Waldhausen eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 2.780 Kfz/24h mit einem Schwerlastanteil von 3,8 % ermittelt.

Das zusätzliche zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das Baugebiet setzt sich aus dem Mitarbeiterverkehr, den An- und Abfahrten von Patienten der Zahnarztpraxis, dem Kundenverkehr der Druckerei und dem Anlieferverkehr zusammen. Der zusätzliche Verkehr verteilt sich auf den Tagzeitraum. Im Nachtzeitraum sind somit keine Beeinträchtigungen auf die westlich liegende Wohnbebauung zu erwarten.

Der Mitarbeiterverkehr verteilt sich auf die Spitzenstunden am Morgen und am Abend. Der Patienten- und Kundenverkehr verteilt sich gleichmäßig über den Tag. Der Anlieferverkehr findet unregelmäßig statt.

Insgesamt ist eher von einem geringen Anstieg der Verkehrsmengen auszugehen, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die westlich gelegenen Wohnbebauung zu erwarten sind.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans soll bis Anfang 2021 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Limbach, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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