



Gemeinde

Limbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Saatschulweg“

im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB

Gemarkung Laudenberg

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 29.01.2021

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	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	6
5.1	Bebauungskonzept	6
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
5.3	Plandaten	7
6.	Planinhalte	8
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
7.	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	11
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
7.4	Starkregen	13
7.5	Immissionen	14
8.	Angaben zur Planverwirklichung	14
8.1	Zeitplan und Kosten	14

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Saatschulweg“ ist erforderlich, um die örtliche Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Laudenberg zu decken. Gemeindeeigene Baugrundstücke stehen hierfür in Laudenberg nicht mehr zur Verfügung (siehe Kapitel 5. Nachweis des örtlichen Bedarfs). Die Gemeinde Limbach folgt der örtlichen Nachfrage zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, eine dem örtlichen Eigenbedarf entsprechende Anzahl an Wohnbaugrundstücken (siehe Kapitel 5 Nachweis des örtlichen Bedarfs) im Ortsteil Laudenberg in abrundender Form ohne hohen Erschließungsaufwand zu entwickeln und attraktive Wohnbaugrundstücke in ruhiger, landschaftlich reizvoller Lage zur Verfügung stellen zu können.

2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 1.017 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 rund 200 m südwestlich vom Ortskern von Laudenberg am Siedlungsrand.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück 173.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,27 ha.

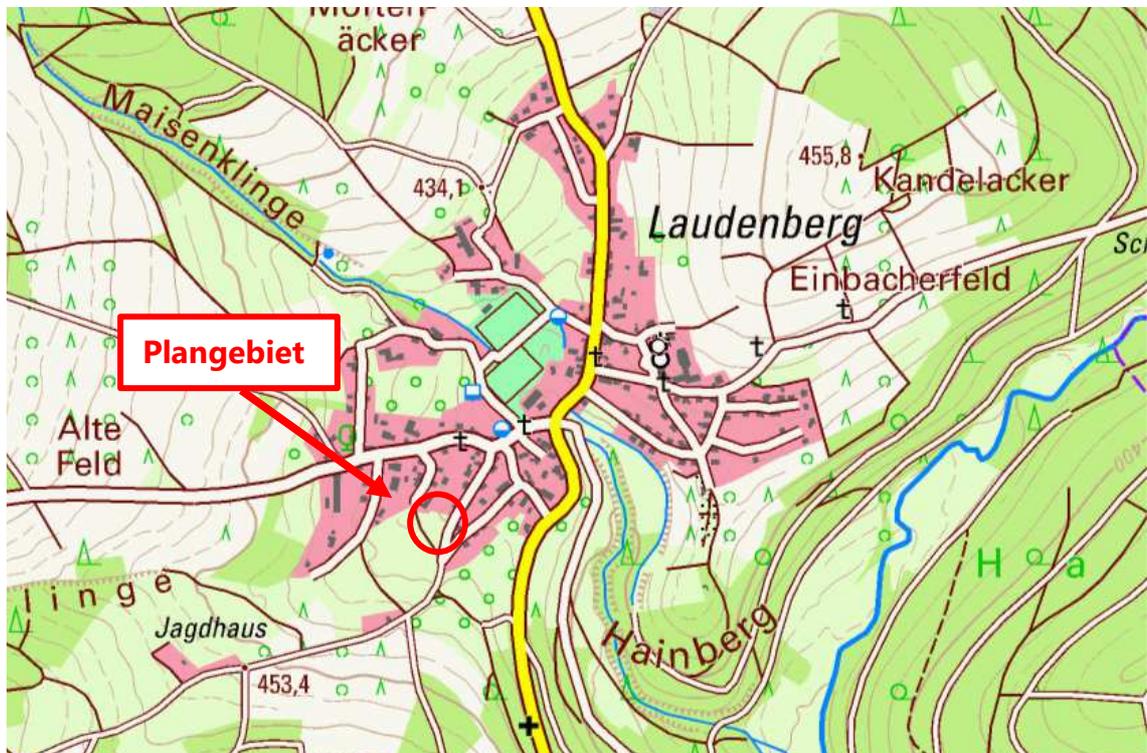


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Planareal grenzt im Norden sowie im Osten an den gemischt bebauten Ortsrand von Laudenberg an. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in etwa 30 m Entfernung der Betrieb „Stephan -Kranzbinderei und Weihnachtsbäume“. In südlicher und westlicher Richtung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Felder und Wiesen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg, welcher aus dem „Palmenweg“ nach Süden abzweigt. Östlich der Plangebietsgrenze befindet sich der bestehende „Saatschulweg“. Beide Wege laufen an der südlichen Plangebietsgrenze zusammen.

Das Plangebiet wird momentan überwiegend als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt. Im südlichen Teil befinden sich angrenzend an den „Saatschulweg“ und den Wirtschaftsweg einige verdichtete Gehölz- und Baumstrukturen.

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von 423-419 m ü. NN. und fällt dabei Richtung Osten leicht ab.

Im Plangebiet werden Pseudogley aus lösslehmreichen Fließerden als Bodentyp ausgewiesen. Diese Böden weisen eine mittlere Bodenfruchtbarkeit sowie eine mittlere Gesamtbewertung im Hinblick auf seine Bodenfunktion auf.

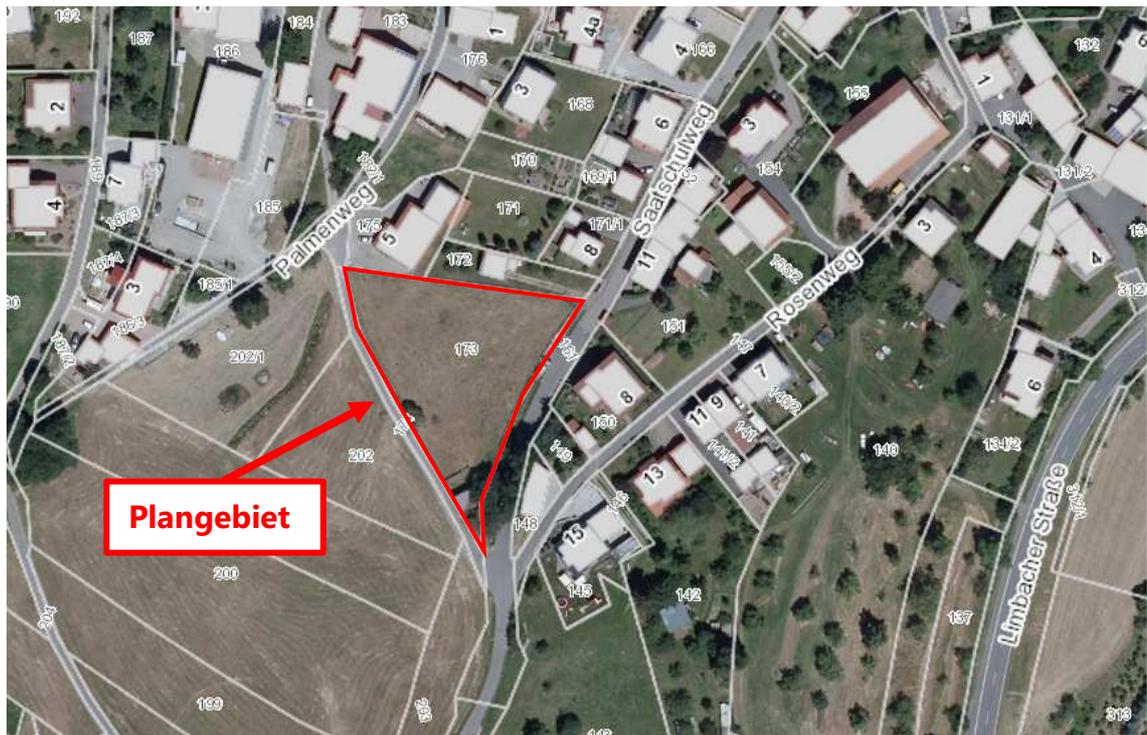


Abb. 2: Luftbild (Quelle:LUBW)

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt derzeit über den bestehenden „Saatschulweg“, welcher in Richtung südöstlicher Richtung verläuft. Westlich des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg, welcher in südlicher Richtung verläuft und im „Saatschulweg“ mündet. Dieser knüpft im Norden an den „Palmenweg“ an.

Technische Ver- und Entsorgung

In dem östlich angrenzenden „Saatschulweg“ sind Mischwasser- sowie Regenwasserkanal sowie Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telefon) vorhanden. Westlich entlang des bestehenden „Saatschulwegs“ verläuft ein Wegseitengraben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Dies wird in den bestehenden Regenwasserkanal nördlich des Plangebietes eingeleitet.

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:

Landesentwicklungsplan 2002

Die Gemeinde Limbach ist als Kleinzentrum ausgewiesen und liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Amorbach-Mudau-Limbach-Waldbrunn-Eberbach. Laut Landesentwicklungsplan zählt Limbach zum ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Unterer Neckar, und dort zum Mittelbereich Mosbach.

Der ländliche Raum zeichnet sich durch eine meist deutlich unterdurchschnittliche Siedlungsverdichtung und hohen Freiraumanteil aus.

Der ländliche Raum verfügt über spezifische Standortqualitäten wie sein Wohn- und Freizeitwert, seine Umweltqualität und sein Baulandpotential. Gemäß Plansatz 2.4.3.1 gilt es, diese entwicklungsstrategisch wichtige Rolle günstiger Wohnstandortbedingungen zu sichern, ressourcenschonend und landschaftsgerecht zu nutzen und als Vorteil im Standortwettbewerb gezielt einzusetzen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt. Im Süden berührt das Plangebiet einen „regionalen Grünzug“ sowie ein „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“.

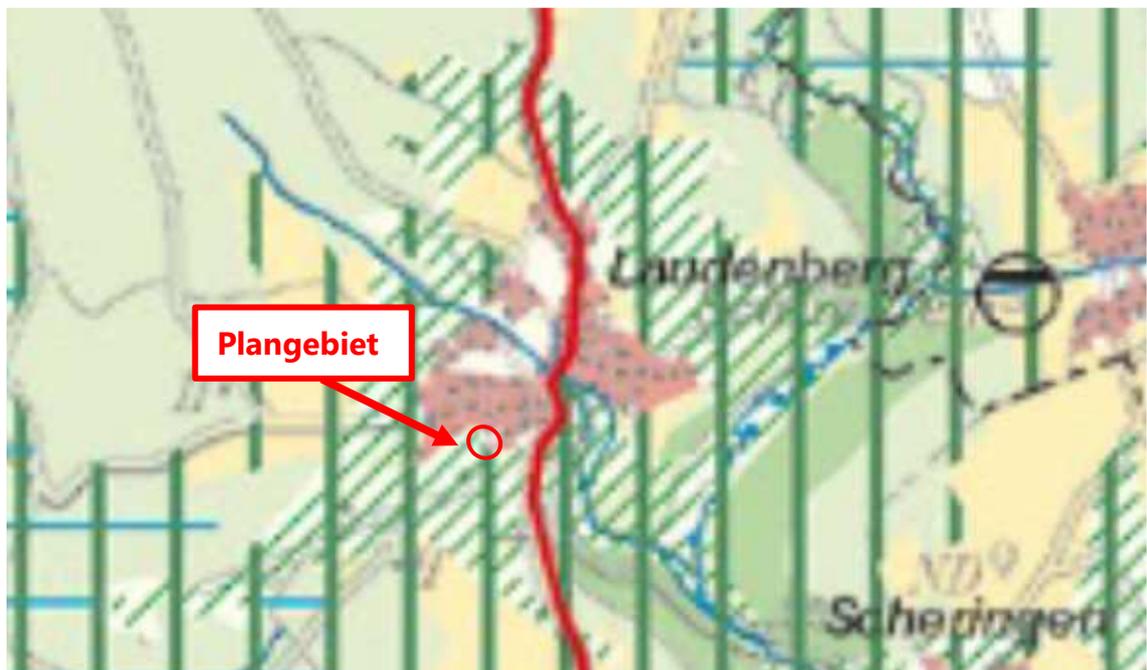


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der seit 2006 rechtskräftigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht somit nicht den Darstellungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Gemäß den Bestimmungen des § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB erfolgt die Anpassung im Wege der Berichtigung.

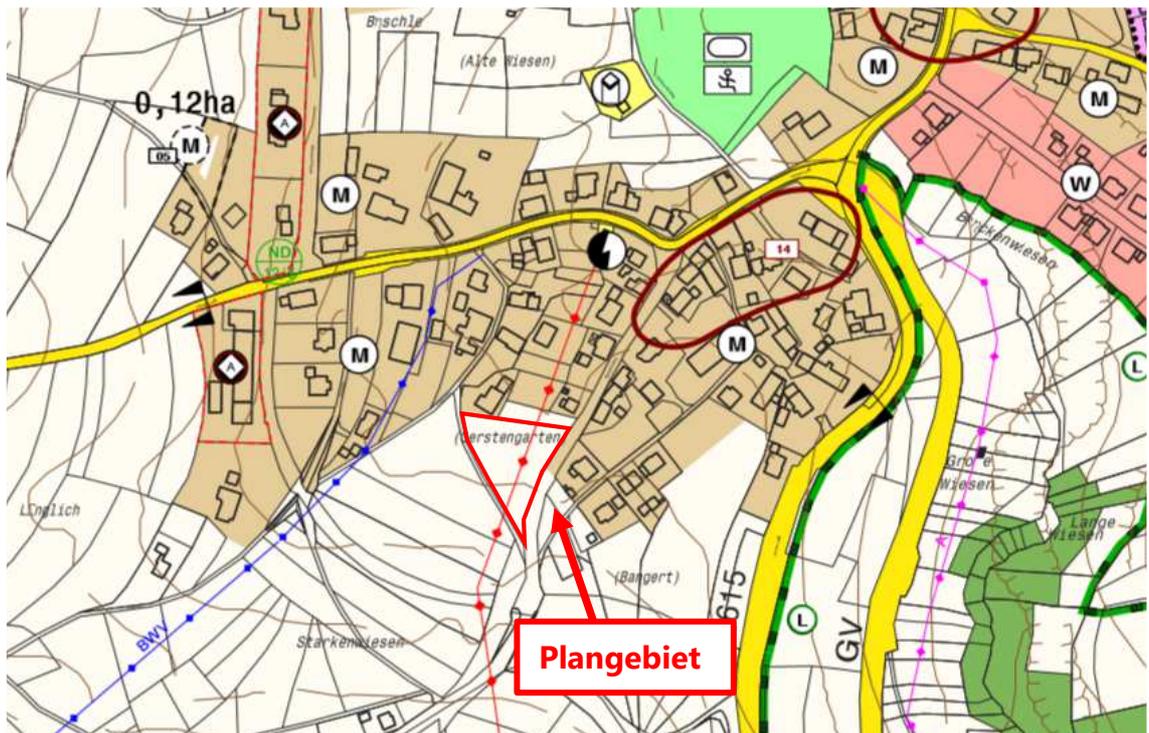


Abb. 4: Auszug aus dem digitalisierten rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: vVGLimbach-Fahrenbach)

4.3 Schutzgebiete

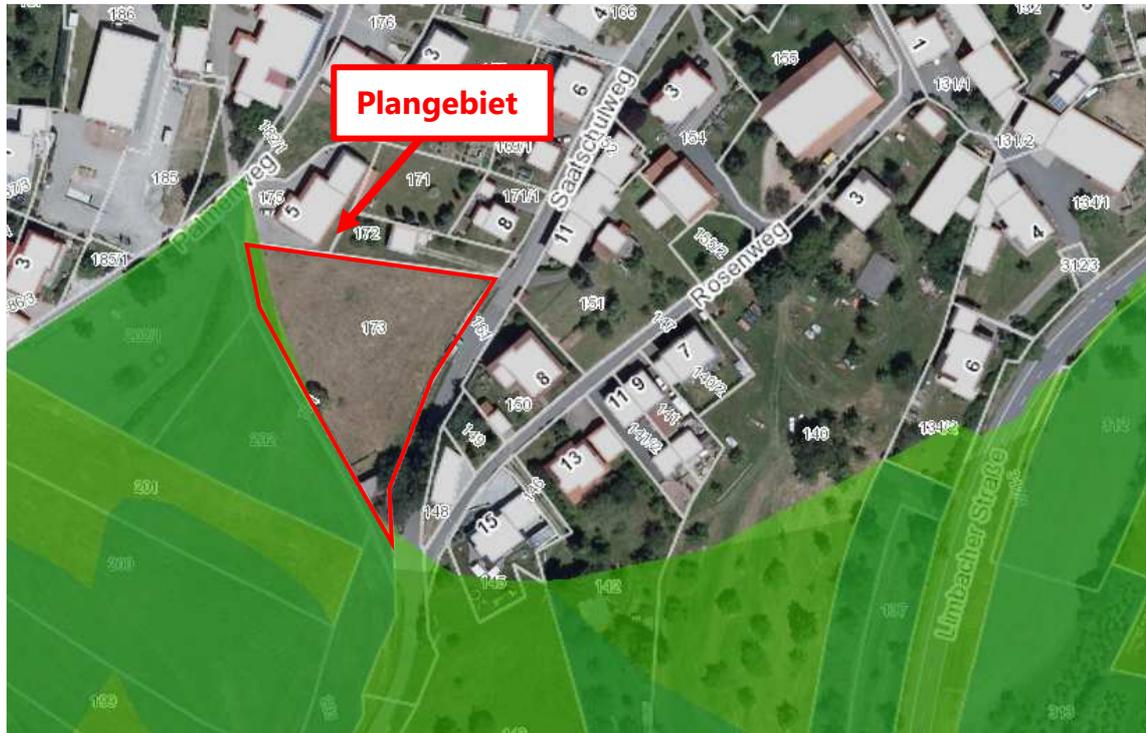


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

Biotopverbund

Das Plangebiet tangiert nur randlich einen „500 m – Suchraum“ des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Weitere Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht werden im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht ausgewiesen.

5. Plankonzept

5.1 Baukonzept

Im Plangebiet sollen 3 Wohnbaugrundstücke entstehen, die mit maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zu einer aufgelockerten Siedlungsstruktur in abrundender Form beitragen sollen. Die Wohngebäude sollen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m ausgebildet werden. Somit soll eine an die dörflichen Strukturen von Laudenberg angepasster Gebietscharakter geschaffen werden.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den östlich angrenzenden „Saatschulweg“ sowie westlich durch den angrenzenden Wirtschaftsweg, welcher vom „Palmenweg“ kommend nach Süden verläuft. Für die verkehrliche Anbindung des östlich und südlich am „Saatschulweg“ gelegenen Grundstücke muss eine Überfahrt mit einer Erweiterung der bestehenden Verdolung des bestehenden Wegseitengrabens ermöglicht werden. Das nordwestliche Grundstück wird im nördlichen Bereich verkehrlich über den „Palmenweg“ erschlossen. Hier besteht im nördlichen Bereich des Grundstücks eine ausreichende Breite des bestehenden Wirtschaftsweges.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem geplant.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt für das Plangebiet nach Nordosten der Topographie folgend zum bestehenden Saatschulweg. Das Schmutzwasser wird dort dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt. Zur Anbindung der beiden am angrenzenden Wirtschaftsweg gelegenen Grundstücke an die Kanalisation wird ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom bzw. der Netze BW zur Versorgung festgesetzt. Die Ableitung des westlich anfallenden Außengebietswasser wird ebenfalls durch ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Limbach zur Entwässerung nach Osten abgeleitet und dem Regenwasserkanal bzw. dem Wegseitengraben zugeführt.

Die leitungsgebundene Versorgung mit Wasser, Strom und Telefon kann durch die Verlängerung der bestehenden Netze im „Saatschulweg“ sichergestellt werden. Für die Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung mit Trinkwasser wird in diesem Jahr zeitnah ein Feuerlöschbehälter in Laudenberg errichtet. Dieser sichert die dafür benötigten Speicherkapazitäten für die Trinkwasserversorgung. Der hierfür erforderliche Grunderwerb wurde bereits in die Wege geleitet und kann somit zeitnah umgesetzt werden.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz wird laut Aussage der Stadtwerke Buchen über das bestehende bzw. über das zu erweiternde Leitungsnetz gedeckt. 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	2.749 m ²
-------------------------------	----------------------

Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	2.702 m ²	98,3 %
Grünflächen	47 m ²	1,7 %

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

Gemäß der Zielsetzung der Entwicklung eines ländlich geprägten Wohngebietes (s. Kapitel 5.1) erfolgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten, hohen Verkehrsbelastungen und aufgrund der Zielsetzung, ein Wohnquartier mit hohem Wohnwert zu ermöglichen, werden bis auf die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes durchgängig auf 0,4 festgesetzt.

Um der Lage der Grundstücke am Siedlungsrand und dem Übergang zur freien Landschaft Rechnung zu tragen wurden 2 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m bezogen auf die festgesetzte Bezugsebene von 423,50 m ü. NN bzw. 421,00 m ü. NN festgesetzt. Dadurch ist gewährleistet, dass sich die Größe der Gebäude in die Umgebungsbebauung eingliedert und nicht höher als die Nachbargebäude in Erscheinung tritt.

Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums gemäß der städtebaulichen Konzeption sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung der einzelnen Baukörper sicherstellen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der angestrebten aufgelockerten ländlichen Bauweise werden in Anlehnung an die örtliche Bebauungsstruktur von Laudenberg nur Einzelhäuser zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt. Durch den großzügigen Zuschnitt der Baufelder, soll eine flexible Bebauung ermöglicht werden

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken trägt zur Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bei. Deshalb werden die Standorte von Garagen und überdachten Stellplätzen nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, sondern auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für zulässig erklärt.

Um dabei jedoch Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, muss bei senkrechter Zufahrt mit Garagen und Carports zum Rand von Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,0 m an der Seite der Zufahrt eingehalten werden. Stellplätze sind bei senkrechter Zufahrt direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss bei längs zur Verkehrsfläche angeordneten Garagen und Carports ein seitlicher Abstand von 2,5 m zu dieser eingehalten werden.

Die Errichtung von Nebenanlagen bis 40 m³ Volumen werden zur individuellen Grundstücksgestaltung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten bei Einzelhäusern, um eine zu starke, für die örtliche Situation untypische Verdichtung zu vermeiden.

Verkehrsflächen

Zum Anschluss des nordöstlichen Grundstücks an die bestehende Verkehrsfläche des Saatschulwegs wurde ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgelegt. Dieser wird durch einen bestehenden Wegseitengraben räumlich getrennt. Im Bereich des vorgesehenen Ein- und Ausfahrtsbereich muss der Wegseitengraben verdolt werden, sodass das anfallende Oberflächenwasser weiterhin in den nordöstlich vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt werden kann.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Getrennte Regenwasserableitung
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Ausschluss von Stein- und Schottergärten zum Schutz des Kleinklimas
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Leitungsrechte

Zur Entwässerung und leitungsgebundenen Versorgung der beiden westlich gelegenen Grundstücke werden Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Limbach und der Telekom bzw. der Netze BW festgesetzt.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die vorgesehenen Pflanzgebote dienen in Kombination mit den Pflanzbindungen der Ein- und Durchgrünung des Areals und erfüllen zusätzliche ökologische Zwecke. Durch die Pflanzgebote wird an die bestehende Baum- und Gehölzstrukturen am südlichen Rand des Plangebietes angeknüpft. Dadurch werden die Baugrundstücke in die bestehende Landschaft am südlichen Rand von Laudenberg eingebunden.

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 Bauherren eine hohe Flexibilität bei der Dachgestaltung zu gewährleisten, werden Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° sowie in Anlehnung an die bestehende Dachlandschaft von Laudenberg geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5-38° für zulässig erklärt.

Garagen mit Flachdach sowie Gebäude mit Flachdachbauweise sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen lediglich in begrünter Form zulässig.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt. Auch aufdringliche Farben oder Materialtöne sind nicht zulässig.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen im Wohngebiet und in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

Einfriedungen und Stützmauern

Stützmauern sind zur verträglichen Geländemodellierung der Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, bzw. bei größeren Höhen abzustaffeln.

Geländeveränderungen

Um zu starke Geländeveränderungen auszuschließen, werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2m gegenüber dem natürlichen Gelände zugelassen.

Niederspannungsfreileitungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

Regelung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Um dem erhöhten örtlichen Motorisierungsgrad des ländlichen Gebietes ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen. Der Stellplatzschlüssel wird deshalb auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Denkmäler
- Geotechnik

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 umfassenden Betrachtung der zu berücksichtigenden Umweltbelange wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner und Simon ein Fachbeitrag erstellt, der als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt ist.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner und Simon 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:

▪ **Europäische Vogelarten:**

- Für die Nahrungsgäste und die Brutvögel in der Umgebung können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.
- Die zeitweiligen Störungen durch den Baubetrieb verschlechtern den Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen nicht und ihre Nistmöglichkeiten gehen nicht verloren.
- Die offene, intensiv beweidete Fläche ist kein geeigneter Brutplatz. Sollte die Fläche bis zum Baubeginn aber längere Zeit brach liegen, könnten sich u.U. für Bodenbrüter geeignete Strukturen entwickeln.
- Es gehen lediglich eine für Höhlenbrüter und eine für Nischenbrüter geeignete Struktur verloren. Für Freibrüter bieten die Gehölze in der Umgebung genügend und besser geeignete Strukturen.
- Mit Ausnahme der Artengruppe der Fledermäuse und der Zauneidechse wurde für alle anderen Arten des Anhang IV ausgeschlossen, dass sie im Plangebiet vorkommen.

▪ **Fledermäuse:**

Einige der Fledermausarten haben eventuell in Laudenberg Quartiere. Nur der Kirschbaum am westlichen Rand des Plangebietes weist eine kleine Höhle auf, die möglicherweise kleinen Arten als Zwischenquartier oder Männchenquartier dienen könnte. Im Viehunterstand sind ebenfalls Zwischenquartieren zu vermuten. Winterquartiere oder Wochenstuben im Plangebiet werden ausgeschlossen. Der Kirschbaum wird gefällt und der Viehunterstand wird abgerissen, wenn sich die Tiere im Winterquartier befinden. Die Tiere können deshalb nicht zu Schaden kommen. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen bezüglich der Fledermäuse wird ausgeschlossen.

▪ **Zauneidechse:**

Die Abschichtungstabelle zeigt, dass Zauneidechsen für den Raum, in dem der Geltungsbereich liegt, nachgewiesen sind. Bei der Begehung wurde besonders auf Zauneidechsen geachtet. Die Weidefläche ist kein geeigneter Lebensraum für die Art. Lediglich die zwischen Wegen isoliert liegenden Saumstrukturen im Süden am Rand der Wege und Gehölze könnten eine gewisse Eignung für die Art haben. Bei der Begehung gab es aber keinerlei Hinweise auf Zauneidechsen. Im Süden wird eine Grünfläche und vier Bäume erhalten. Die Strukturen mit einer möglichen Eignung werden nicht beeinträchtigt. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen bezüglich der Zauneidechse wird ausgeschlossen.

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

- Die entfallenden Bäume und Sträucher sind vor dem Baubeginn in der Zeit zwischen Oktober und Februar zu roden und zu räumen.
- Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen und zu mulchen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter Nester anlegen können.
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF): In dem zum Erhalt festgesetzten Bäumen werden 1 Nistkasten für Stare und 1 Nistkasten für Höhlenbrüter aufgehängt.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgesetzt:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Dachflächen sind bei Flachdachbauweise zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Reduzierung des Regenwasserabflusses bei.
- Vorgabe von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

Mit den oben genannten Maßnahmen wird aktiv etwas für den Klimaschutz getan. Diese beseitigen und verringern etwaige negative Einflüsse, die sich durch die Umnutzung des Gebietes ergeben würden. Somit wird durch die Maßnahmen dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen.

7.4 Starkregen

Das zu erwartende Außengebietswasser fließt bei einem Starkregeneignis bereits heute der Topographie folgend von Westen nach Osten etwa mittig über das Plangebiet ab und wird in den Regenwasserkanal im „Saatschulweg“ eingeleitet. Künftig soll das anfallende Außengebietswasser durch eine Verdolung entlang der Grundstücksgrenzen im Plangebiet nach Osten abgeleitet und wieder in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden. Es ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Plangebiet durch das anfallende Außengebietswasser zu rechnen.

7.5 Immissionen

Durch die geplante Nutzung im Plangebiet ist mit keinen Immissionen in den benachbarten Siedlungsbereichen der Ortsrandlage zu rechnen.

Im Nordosten befindet sich lediglich in etwa 30 m Entfernung der Betrieb „Stephan – Kranzbinderei und Weihnachtsbäume“. Mit einer vorwiegend saisonalen Auslastung auf dem Betriebsgelände bzw. mit der zusätzlichen Verlagerung der Tätigkeiten auf die bestehenden Christbaumfelder außerhalb der Ortschaft von Laudenberg ist mit keinen erheblichen negativen Beeinträchtigungen auf das Plangebiet zu rechnen.

Für den nördlichen bzw. nordwestlichen und nordöstlichen Bereich gilt zudem die bestehende Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Laudenberg aus dem Jahr 1997. In diesen Bereichen wurde keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Diese sind somit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich in diesen Bereichen nach der Eigenart der näheren Umgebung. *„Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre“ (§34 (2) BauGB).*

Zwischen dem „Palmenweg“ und dem „Saatschulweg“ findet bereits jetzt ausschließlich Wohnen statt. Hierbei kann angenommen werden, dass es der Eigenart eines Wohngebietes entspricht. Das in der vorhandenen Abgrenzungs- und Abrundungssatzung keine Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich festgelegt wurde unterstützt diese Vorgehensweise. Im nordwestlich abgrenzenden Bereich kann ein Mischgebietscharakter angenommen werden, da hier sowohl Wohnen als auch gewerbliche Nutzungen stattfinden.

Fazit:

Durch die örtlich bestehende Situation eines nördlich angrenzenden Gebietes mit Wohngebietscharakter kann geschlossen werden, dass ggfs. mit jahreszeitlich bedingten Beeinträchtigungen durch den in etwa 30 m Entfernung befindlichen Gewerbebetrieb „Stephan Kranzbinderei und Weihnachtsbäume“ auf das geplante allgemeine Wohngebiet zu erwarten sind. Weiterhin befindet sich das bestehende Wohngebäude (Palmenweg 5) bereits jetzt näher am Emissionsort (etwa 20 m Entfernung) als das Baufeld des geplanten allgemeinen Wohngebietes. Aus diesem Grund ist mit geringeren Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet im Vergleich zur Bestandssituation zu rechnen.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan und Kosten

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2020 abgeschlossen werden.

Die anfallenden Kosten werden durch den Grundstückseigentümer getragen.

Aufgestellt:

Limbach, den 25.02.2021

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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