

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

Limbach-Fahrenbach

Neckar-Odenwald-Kreis



Flächennutzungsplan 2020

Änderung der 1. Fortschreibung

zum Bebauungsplan „Hilbertsfeld II“

Gemarkung Limbach

Zusammenfassende Erklärung

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



1. Ziel und Zweck der Planung

Limbach hat als Kleinzentrum inmitten der Mittelbereiche Buchen, Eberbach und Mosbach einen guten Besatz an Handwerk, Dienstleistungsbetrieben und produzierendem Gewerbe zu bieten. Die Gewerbebestandorte 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 hat im Jahr 2020 das letzte gewerbliche Baugrundstück in gemeindebesitz verkauft. 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 Gewerbegebietes wurde bereits bei der Erschließung des Gewerbegebietes eine möglicher Trassenkorridor am südlichen Ende der „Draisstraße“ vorgesehen.

Hierzu wurde bereits der Bebauungsplan „Hilbertsfeld“ aufgestellt. Da das erforderliche Zielabweichungsverfahren aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug und in einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf den ersten Bauabschnitt begrenzt wurde, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hilbertsfeld“ auf den ersten Bauabschnitt reduziert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hilbertsfeld II“ soll nun der zweite Bauabschnitt überplant werden. Da dieser nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist die Änderung des Flächennutzungsplans um die Aufnahme einer gewerblichen Baufläche erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplans 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. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Des Weiteren wurden ein Grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. In diesen Gutachten wurden Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

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 sowie Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt **172.940 Ökopunkten**, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss (siehe Grünordnerischer Beitrag: Kapitel 6.2.3).

Für den Ausgleich wird das Ökopunkteguthaben der Gemeinde 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 333.983 ÖP. Die Zuordnung von 172.940 ÖP gleicht die Eingriffe durch den Bebauungsplan „Hilbertsfeld II“ aus.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch zweimalige Planauslage wurden von Seiten der Bürger keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlegung Anregungen und Bedenken zur Umweltprüfung, zum Klimaschutz, zum Artenschutz, zum Naturpark, zur Eingriffsregelung, zum landesweiten Biotopverbund, zum Grundwasserschutz, zur Entwässerung, zur Ortsdurchfahrt, zur Trinkwasserversorgung und zur Löschwasserversorgung geäußert.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und zum Teil in die Planunterlagen übernommen. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der Behandlungsübersicht der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Offenlegung entnommen werden.

4. Auswahl des Plans nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten

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.

Das geplante Gewerbegebiet wird durch eine Verlängerung der Erschließungsstraße (Draisstraße) des bestehenden Gewerbegebiets „Haasenäcker“ und „Hilbertsfeld“ erschlossen. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne „Haasenäcker“ und „Hilbertsfeld“ wurde zur Erweiterung des Gewerbegebiets bereits die Fortführung der Erschließungsstraße Richtung Süden berücksichtigt. Am südlichen Gebietsrand wird ein ausreichend dimensionierter Wendehammer vorgesehen.

Das Baugebiet kann ausschließlich über die Verlängerung der Draisstraße angebunden werden. Eine direkte Anbindung an die Landesstraße war nicht möglich. Andere sinnvolle Alternativen zur Planung ergaben sich dabei nicht.

Aufgestellt:

Limbach, den 19.01.2024