

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

# Limbach-Fahrenbach

Neckar-Odenwald-Kreis



## Flächennutzungsplan 2020

# Änderung der 1. Fortschreibung

zum Bebauungsplan „Hilbertsfeld“

Gemarkung Limbach

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 08.03.2019

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	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Bauflächenbedarfsnachweis</b>	<b>7</b>
5.1	Bedarfsermittlung	8
5.2	Vorhandene Flächenpotentiale	8
<b>6.</b>	<b>Umfang der Planänderung</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>9</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	9
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	9
7.3	Immissionen	10
7.4	Verkehr	10
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>10</b>
8.1	Zeitplan	10

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Limbach hat als Kleinzentrum inmitten der Mittelbereiche Buchen, Eberbach und Mosbach einen guten Besatz an Handwerk, Dienstleistungsbetrieben und produzierendem Gewerbe zu bieten. 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 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 Gewerbegebietes wurde bereits bei der Erschließung des Gewerbegebietes eine möglicher Trassenkorridor am südlichen Ende der „Draisstraße“ vorgesehen.

Um den örtlichen Betrieben die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, soll der Bebauungsplan „Hilbertsfeld“ 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

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. 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.

Parallel zum Flächennutzungs- und 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 7529161/4, 1101, 1102, 1102/1, 1103, 1104, 1105 und 1106.

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

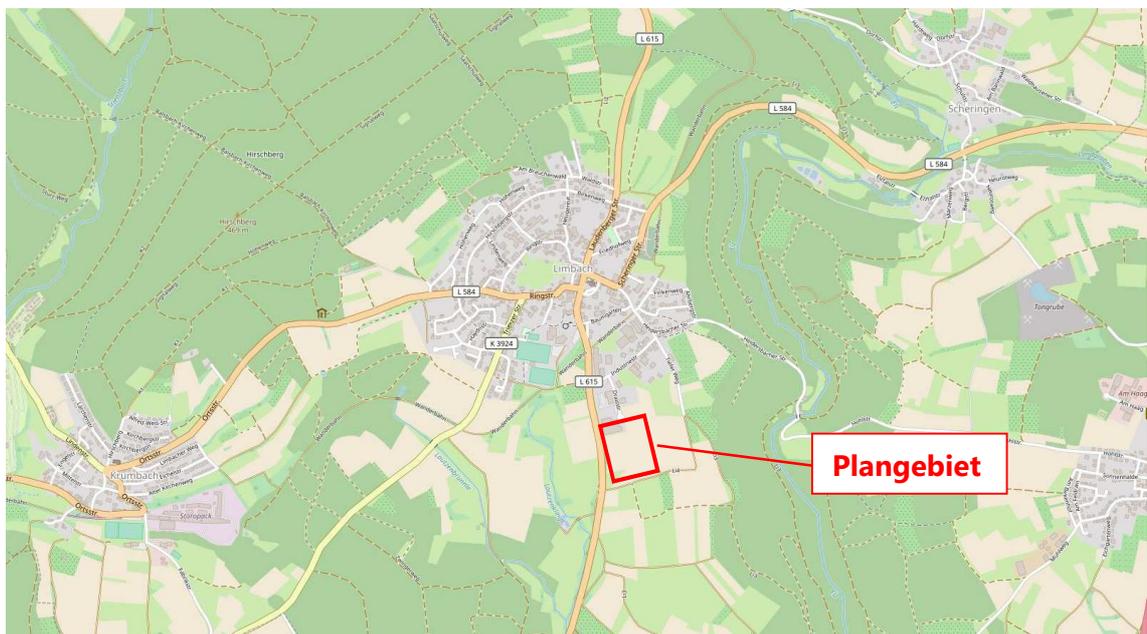


Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

#### 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.

### **Altlastensituation**

Im nordwestlich 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 Altablagerung 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.

### **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**

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.

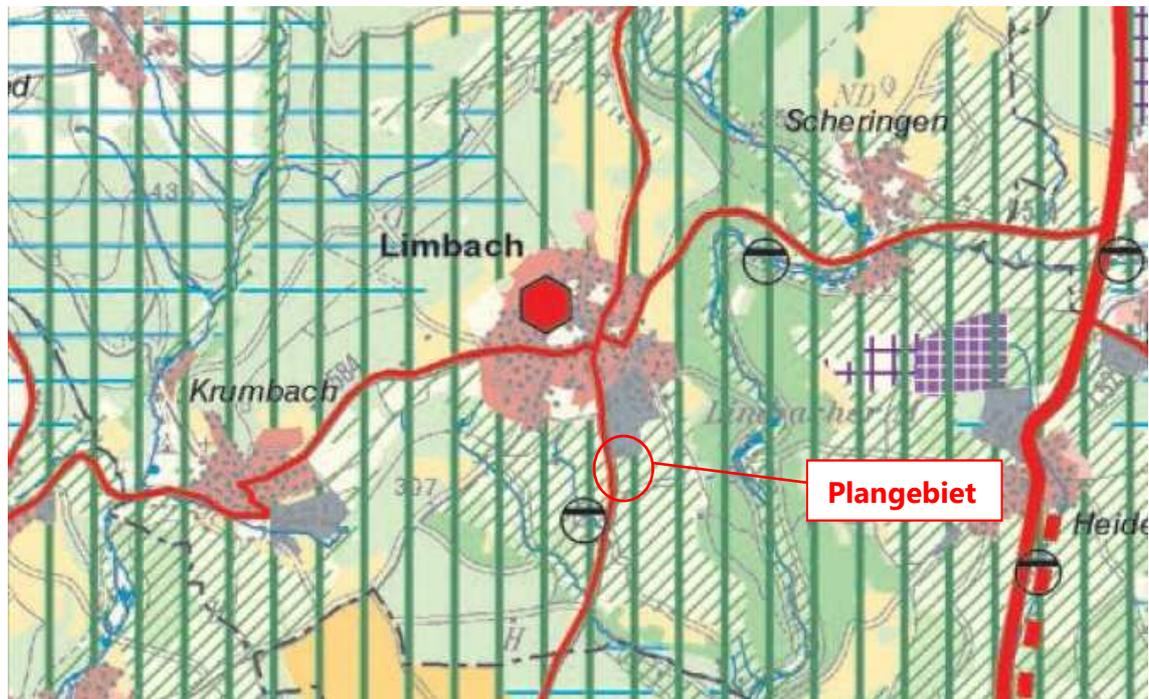


Abb. 2 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Da die Änderung des Flächennutzungsplans 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 Entwicklungsfläche für Gewerbe dargestellt. Da die Entwicklungsfläche lediglich eine informelle Planungsabsicht ist und keine Baufläche darstellt, folgt der Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 zu ändern.

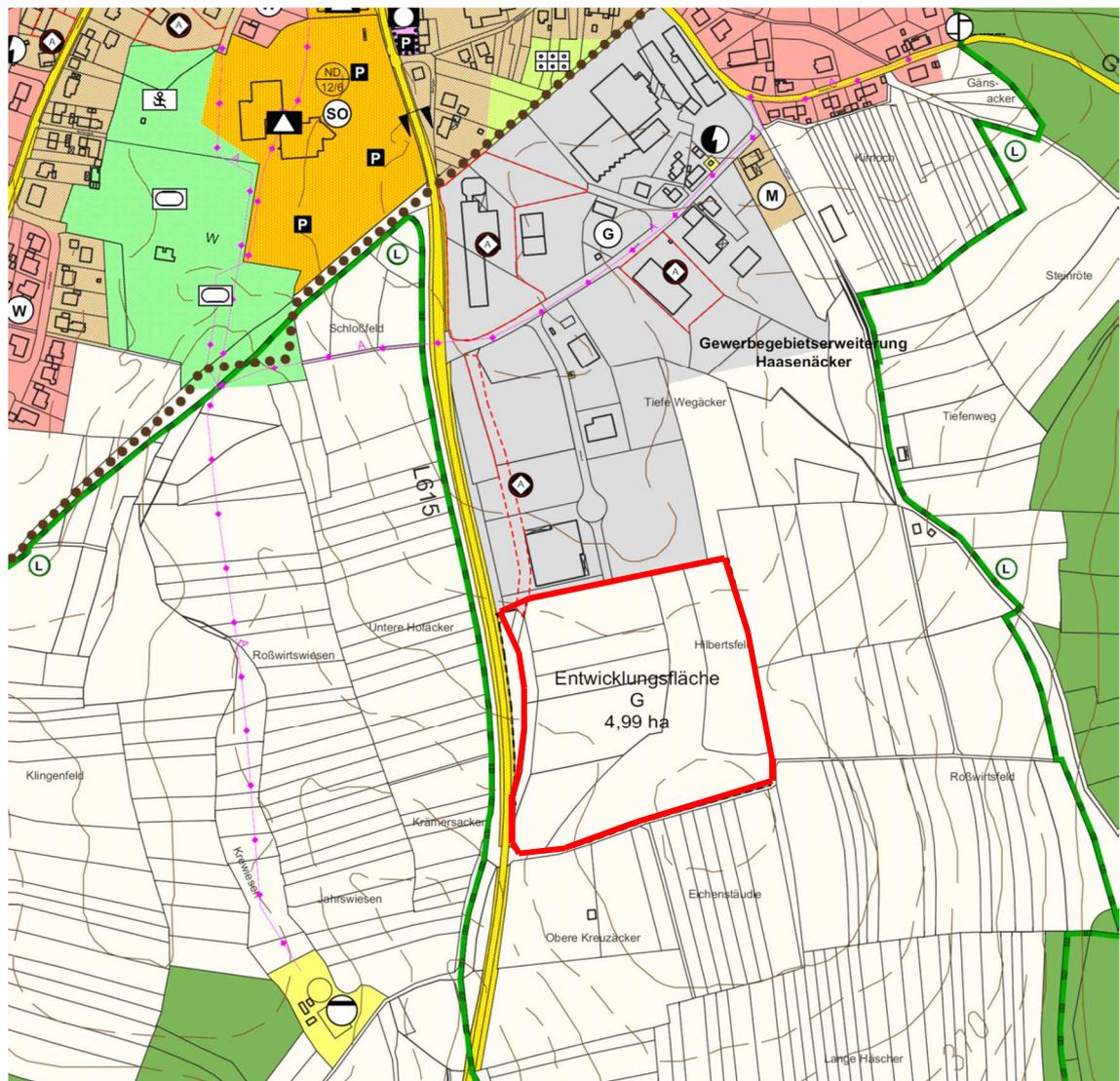


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach)

## 4.3 Schutzgebiete

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

### Landschaftsschutzgebiet „Elzbachtal“

Im Westen des Planbereichs (westlich der L 615) befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Elzbachtal“. Das Landschaftsschutzgebiet zieht sich zudem im Süden im Abstand von ca. 350 m und im Osten im Abstand von ca. 250 m um das Plangebiet.

### Gesetzlich geschützte Biotope

Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich das Biotop „Feldhecke an der L 615 südlich Limbach“. Diese liegt teilweise im Plangebiet. Zur Sicherung des Biotops wird eine Grünfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

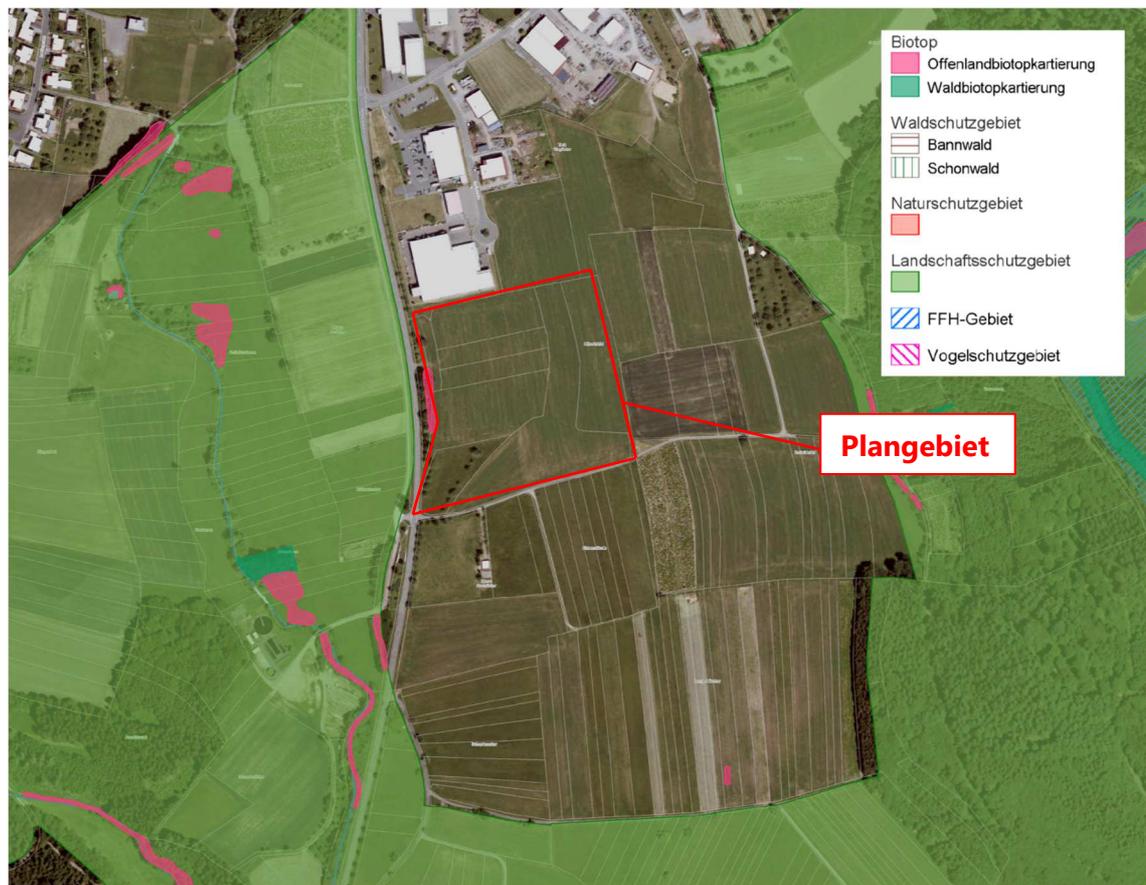


Abb. 4 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

### Biotopverbund

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

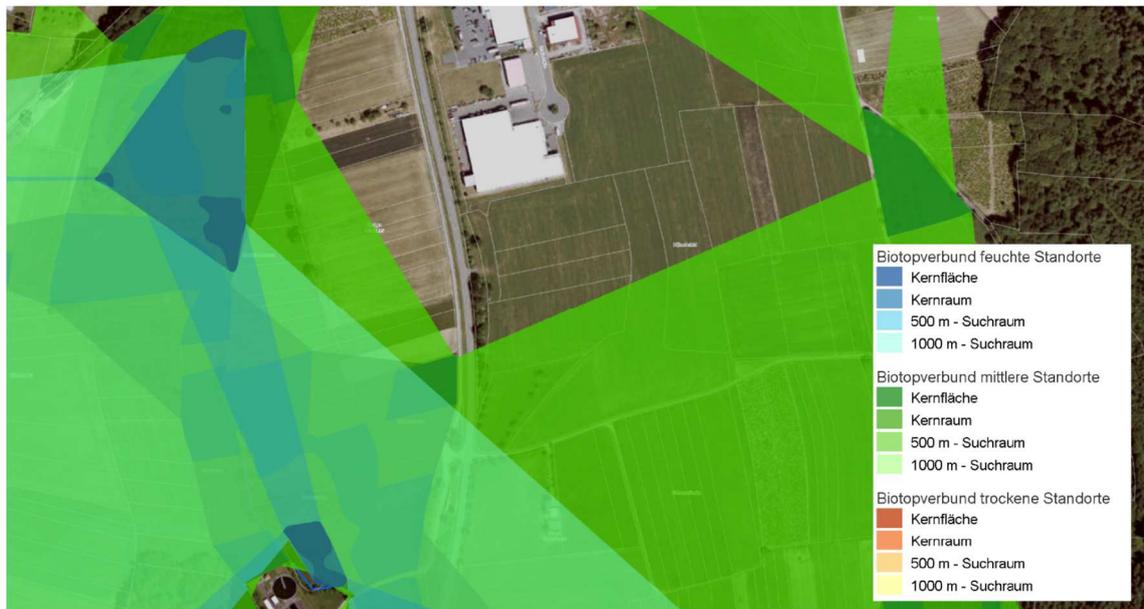


Abb. 5 Landesweiter Biotopverbund BW (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

## 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. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturparks ist durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nicht zu erwarten.

## 5. Bauflächenbedarfsnachweis

Die Gemeinde Limbach benötigt aufgrund konkreter Nachfragen von örtlichen Gewerbebetrieben weitere gewerbliche 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>

Insgesamt besteht somit ein konkreter nachweisbarer Bedarf nach gewerblichen Bauflächen im Umfang von 1,75 ha für örtliche Gewerbebetriebe. Um auch zukünftig örtlichen Gewerbebetrieben eine Weiterentwicklung zu ermöglichen, sollen weitere 2,25 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.

Weitere vier gewerbliche Baugrundstücke im Umfang von 1,39 ha befinden sich in privater Hand und dienen den direkt dort angrenzenden Gewerbebetrieben als Erweiterungsfläche.

Im Flächennutzungsplan sind keine verbindlich geplanten gewerblichen Bauflächen für den Kernort Limbach enthalten.

## 6. Umfang der Planänderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rund 4,8 ha. Für das geplante Gewerbegebiet wird im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche im Umfang von rund 4,29 ha aufgenommen. Am südlichen und westlichen Gebietsrand werden zur Berücksichtigung der eher exponierten landschaftlichen Lage zudem größere Ausgleichsflächen zur Eingrünung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Flächenausweisung orientiert sich am Bebauungsplan „Hilbertsfeld“, der aktuell aufgestellt wird. Das geplante Gewerbegebiet wird durch eine Verlängerung der Erschließungsstraße (Draisstraße) des bestehenden Gewerbegebiets „Haasenäcker“ erschlossen.

Die Flächen der FNP-Änderung verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>		
Gesamtfläche des Änderungsbereichs	4,80 ha	
davon:		
Gewerbliche Baufläche	4,29 ha	89,4 %
Grünflächen	0,51 ha	10,6 %

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 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.

### 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Hilbertsfeld“ 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 ausschließen.

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

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Vorgezogene CEF-Maßnahmen (Lerchenfenster)

Die Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag aus dem Bebauungsplanverfahren entnommen werden.

### **7.3 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 schalltechnische Untersuchung wird daher nicht als erforderlich erachtet.

### **7.4 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. Angaben zur Planverwirklichung**

### **8.1 Zeitplan**

Das Flächennutzungsplanverfahren soll bis Anfang 2020 abgeschlossen werden. Die Erschließung erfolgt bedarfsgerecht in voraussichtlich zwei Bauabschnitten.

Aufgestellt:

Limbach, den

DIE VVG :

DER PLANFERTIGER :

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