



vVG Limbach-Fahrenbach
Landkreis: Neckar-Odenwald-Kreis



FNP-TEILÄNDERUNG

**Gemeinde Fahrenbach,
Gemarkung Robern,
Flst.-Nr. 892**

Begründung

18.06.2015

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner



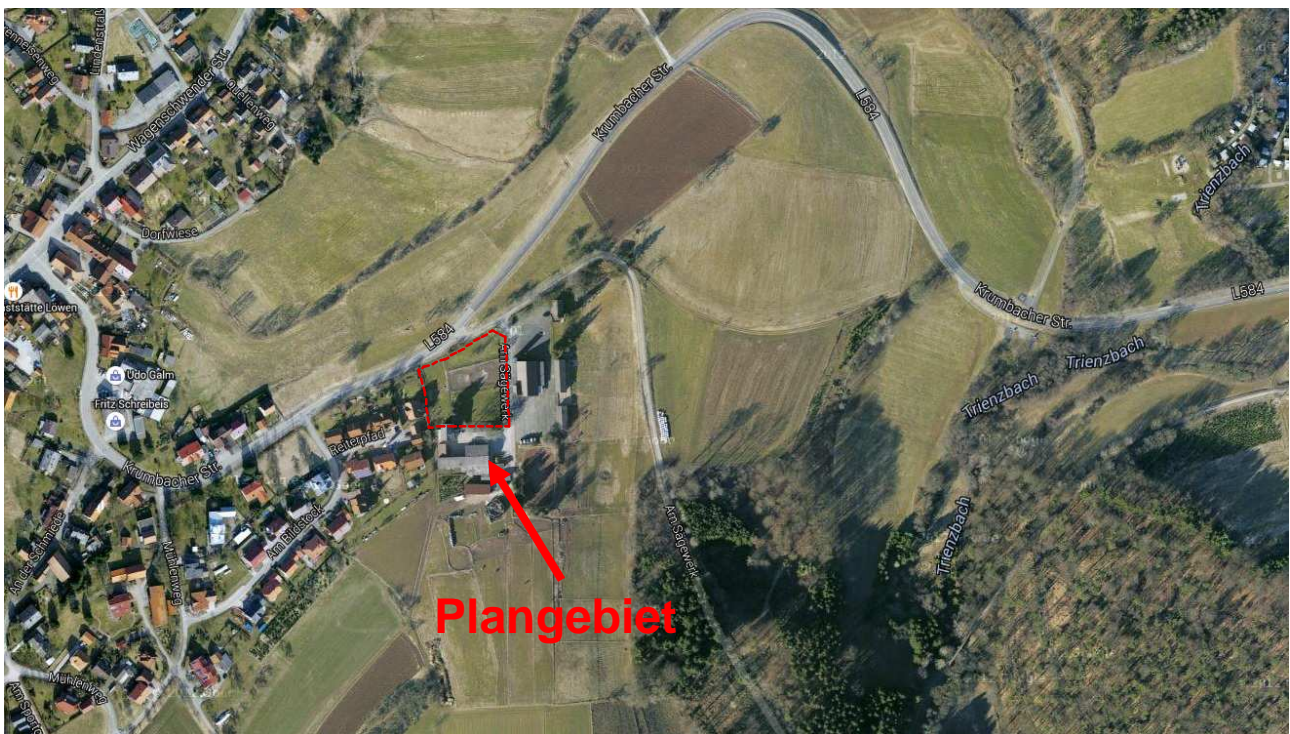
Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

1. Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Fahrenbach, im Ortsteil Robern, am östlichen Ortsrand an der L 584 (Krumbacher Straße) wurde auf dem Grundstück 892 bereits 2013 durch einen privaten Antragssteller eine Wohnbebauung geplant. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der vVG Limbach-Fahrenbach weist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft aus. Das Grundstück schließt allerdings im Westen direkt an ein bestehendes Wohngebiet an und ist in Richtung Süden und Osten von landwirtschaftlicher geprägter Bebauung umgeben.

Da sich hier eine Bebauung als Baulückenschließung und Arrondierung des Siedlungsgefüges ohne weiteres Ausgreifen in den Landschaftsraum darstellt, unterstützt die Gemeinde Fahrenbach das geplante Wohnbauvorhaben. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage soll deshalb die etwa 0,44 ha große Fläche insgesamt als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ergänzend ausgewiesen werden.

Abb. 1: Abgrenzung des Plangebiets

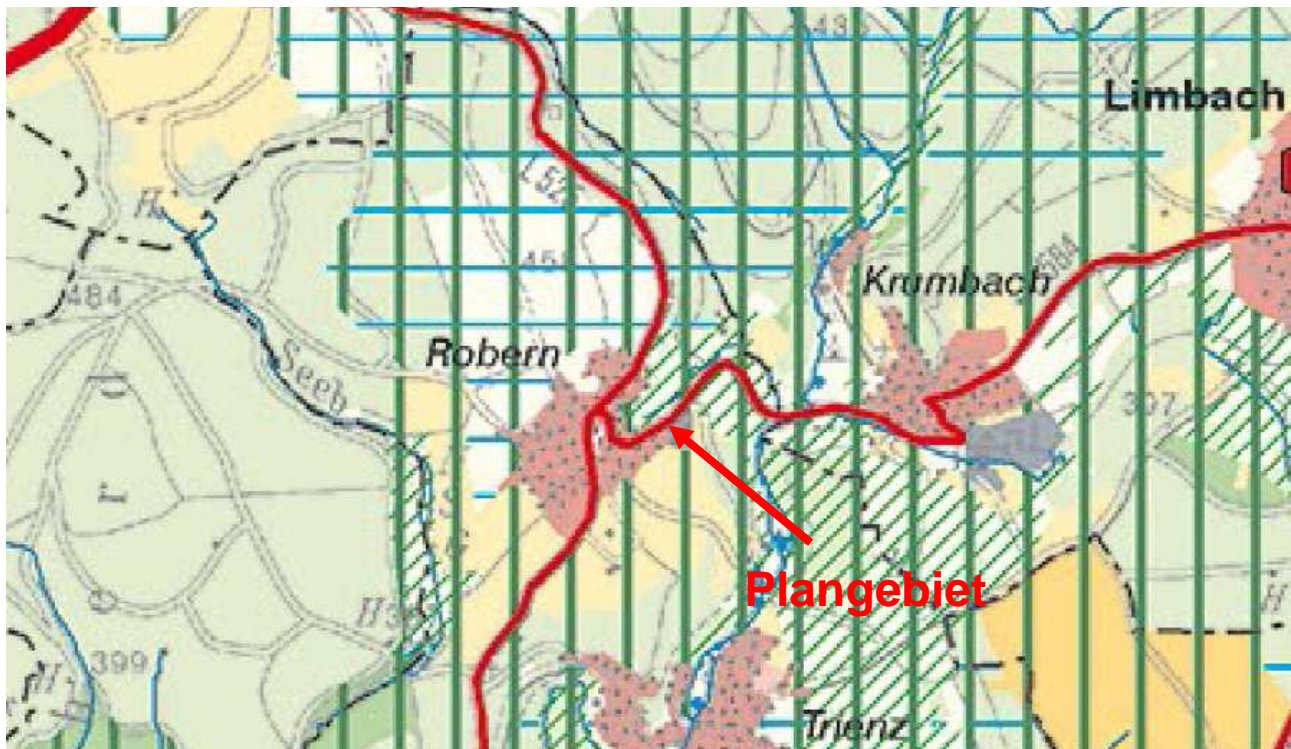


Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: Google Maps, 2015

2. Übergeordnete Planungen

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans des Verbandes Region Rhein-Neckar ist die Fläche nachrichtlich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe - Bestand dargestellt. Freiraumbezogene Ausweisungen werden von der Planung nicht berührt.

Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte



Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans des Verbandes Region Rhein-Neckar

3. Umgebungssituation

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Robern, direkt an der Krumbacher Straße L 584. Im Westen schließt das Wohngebiet "Krumbacher Straße" der Ortslage an. Im Osten und Süden grenzen die Gebäude zweier landwirtschaftlicher Hofstellen an. Der Schwerpunkt deren Nutzung liegt auf der Pferdehaltung (Pferdepension).

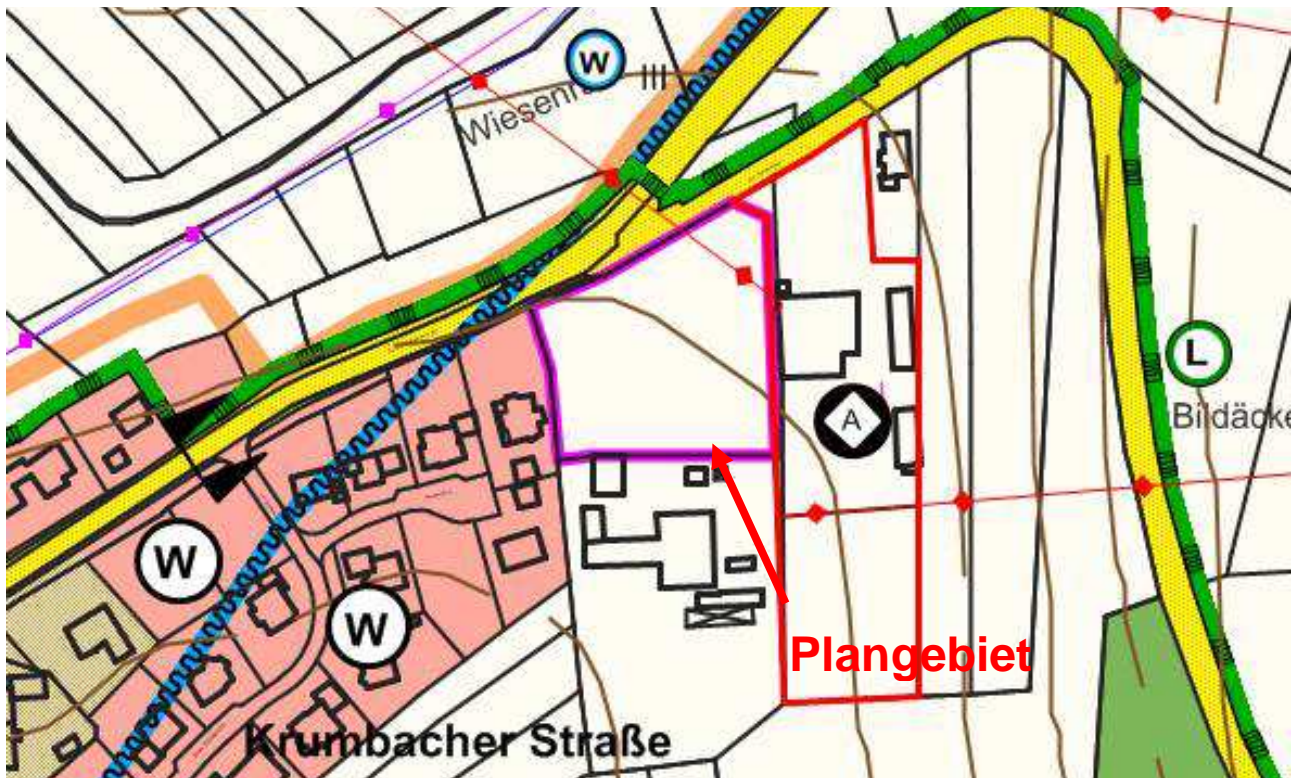
Die Teiländerung umfasst das Flurstück mit der Flst.-Nr. 892. Die Fläche selbst stellt sich zum einen als von Obstbäumen bestandene Wiesenfläche dar, zum anderen wird der zentrale Bereich von einem eingesandeten Reitplatz eingenommen.

4. Umfang der Änderung

In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vVG Limbach-Fahrenbach ist die Fläche für das geplante Bauvorhaben als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Fläche von 0,44 ha wird künftig als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Planänderung folgt dabei den Forderungen des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis: Laut einer Stellungnahme des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis vom 23.09.2013 musste sich die Gemeinde bzw. die Verwaltungsgemeinschaft im Rahmen der Bauvoranfrage verpflichten, das gesamte Grundstück im Rahmen der nächsten Fortschreibung zum Flächennutzungsplan als Baufläche darzustellen.

Abb. 3: Auszug aus der 1. Flächennutzungsplanfortschreibung



(Darstellung unmaßstäblich), Kartengrundlage: 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vVG Limbach-Fahrenbach

5. Umweltbelange

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Gemäß § 13 (3) BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

Aufgrund der bereits momentan vorhandenen intensiven Nutzung und dem baulückenartigen Charakter ergeben sich keine schwerwiegenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Da der Flächennutzungsplan keine verbindlichen Festsetzungen zur Bewältigung des vorhabensbedingten Eingriffes treffen kann, sind entsprechende grünordnerische und ausgleichsbezogene Maßnahmen im Rahmen der Genehmigung von konkreten Einzelvorhaben zu treffen.

6. Erschließung

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden auch im Nachgang zur Flächennutzungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Das geplante Vorhaben kann ohne besondere Aufwendungen an das bestehende leitungsgebundene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Der Zu- und Abfahrtsverkehr soll über die bestehende Zufahrt zur Straße "Am Sägewerk" abgewickelt werden.

Aufgestellt:
vVG Limbach-Fahrenbach, den

DIE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT:

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de