



vVG Limbach-Fahrenbach
Landkreis: Neckar-Odenwald-Kreis



FNP-TEILÄNDERUNG

zur Bebauungsplanänderung
„Rödern - 1. Änderung und Erweiterung“

Gemeinde Fahrenbach
Gemarkung Fahrenbach
Flst.-Nr. 318 und 319/1

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

Im Gewerbegebiet „Rödern“ in Fahrenbach sind die Grundstücksflächen weitgehend bebaut bzw. als Optionsflächen einer bereits ansässigen Firma in Privathand. Die noch verbliebene, etwa 0,5 ha große Restfläche in gemeindlicher Hand wird spätestens 2015 durch eine örtliche Firma (Firmensitz in Trienz) belegt werden.

In der Gemeinde Fahrenbach sind keine weiteren gewerblich nutzbaren Flächen vorhanden. Um für den örtlichen Eigenbedarf weiterhin Gewerbeflächen kurzfristig bereitstellen zu können und auch den bereits bestehenden Bedarf an gewerblichen Flächen decken zu können, soll am Nordrand des 5,4 ha großen Gewerbegebietes eine Erweiterung um ca. 0,3 ha erfolgen. Hierdurch kann eine derzeit ungünstig zugeschnittene Baufläche mit geringer Größe sinnvoll ausgeweitet werden. Die dafür vorgesehenen Flächen sind bereits im Eigentum der Gemeinde, eine zusätzliche Erschließung ist nicht notwendig. Die benötigten Ergänzungsflächen lagen im Außenbereich und machten eine Änderung bzw. Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplanes "Rödern" notwendig. Das Änderungsverfahren wurde bereits durch einen entsprechenden Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Fahrenbach eingeleitet und ist bereits weitgehend abgeschlossen.

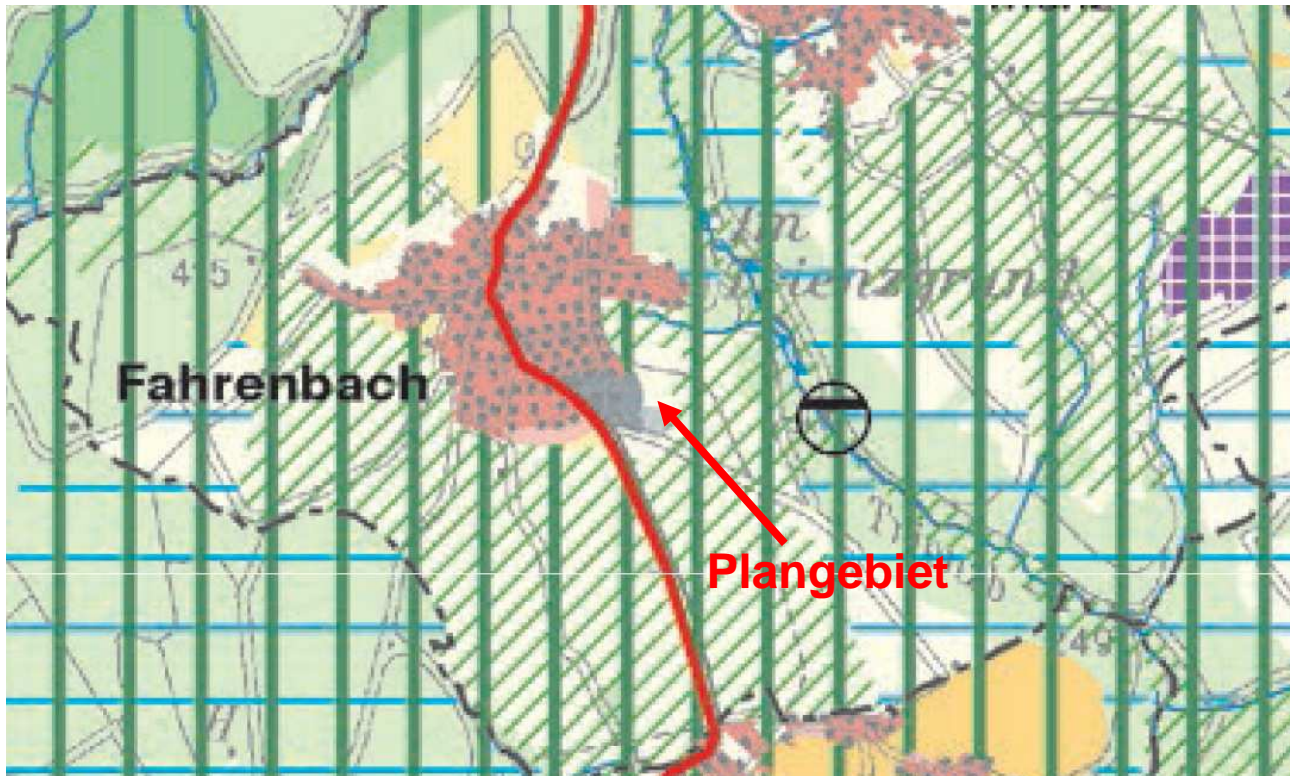
Die Planung dient der Sicherung von Arbeitsplätzen und örtlichen Betrieben gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 (8) a und c BauGB. Ziel der Planung ist die Arrondierung des Gewerbegebietes zur Aktivierung eines bisher ungenutzten, bereits erschlossenen Flächenpotenzials. Durch die Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes kann der Flächenverbrauch gegenüber einer alternativen Neuansiedelung auf der „grünen Wiese“ und die damit verbundenen Folgekosten der zusätzlich vorzuhaltenden Infrastruktur deutlich vermindert werden.

Im Flächennutzungsplan der vVG Limbach-Fahrenbach ist die Erweiterungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Planung ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser soll deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gemäß der Planungsabsicht geändert werden.

2. Übergeordnete Planungen

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans des Verbandes Region Rhein-Neckar ist das Plangebiet nachrichtlich als geplante Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Der Ortsteil Fahrenbach ist gemäß der Raumnutzungskarte überwiegend in einen Regionalen Grünzug eingebettet. Im Planbereich ist der Regionale Grünzug allerdings ausgespart. Es finden sich hier keine restriktiven freiraumbezogenen Ausweisungen.

Abb. 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte



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

3. Bestandssituation

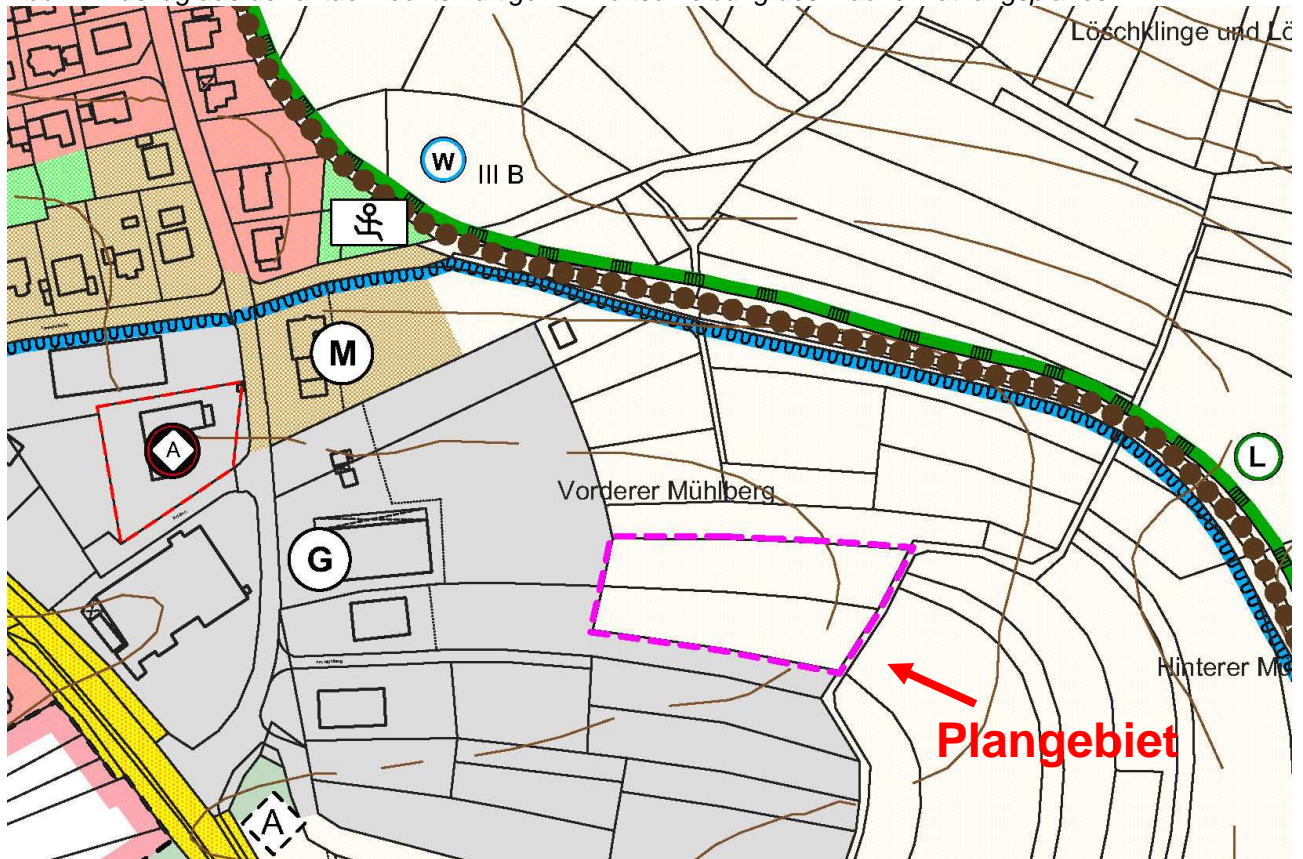
Das Gewerbegebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Fahrenbach und verfügt über eine Anbindung an die voll ausgebaute Erschließungsstraße des Ostringes mit direkter Zufahrt zur L 525. Die geplante Bauflächenausweisung umfasst knapp 0,3 ha und schließt im Nordosten an das Gewerbegebiet an, die Fläche stellt sich momentan als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Von der Flächennutzungsplanänderung sind die Flurstücke 318 und 319/1 betroffen.

4. Umfang der Änderung

In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vVG Limbach-Fahrenbach ist die geplante Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet Rödern als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die zur Erweiterung benötigte Fläche von 0,3 ha soll als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Zum Ausgleich der Bauflächenerweiterung wird zudem ein rund 0,2 ha große Ausgleichsfläche im direkten nordöstlichen Anschluss ergänzend im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Konkretisierung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf Ebene der Bebauungsplanänderung. Detaillierte Aussagen zu diesen Aspekten können den Planunterlagen der Bebauungsplanänderung entnommen werden.

Abb. 2: Auszug aus der aktuell rechtskräftigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes



(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.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein grünordnerischer Beitrag und eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Eingriffe bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden entstehen. Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere wird der Eingriff durch die randliche Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgeglichen. Der kleine Kompensationsüberschuss kommt der Einbindung in die Landschaft zu Gute. Beim Schutzgut Boden kann der Eingriff nicht in der Fläche ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert, welche durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit der Unteren Naturschutzbehörde verbindlich gesichert.

Weitere Details können den umweltbezogenen Fachbeiträgen im Rahmen der Bebauungsplanänderung entnommen werden.

6. Erschließung

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Planaufstellung nicht erforderlich, die Wasserversorgung für die neuen Flächen kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Straße „Am Mühlberg“ ohne hohe Aufwendungen sichergestellt werden.

Die Entwässerung der Erweiterungsfläche erfolgt im Trennsystem.

Aufgestellt:

vVG Limbach-Fahrenbach, den

DIE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT:

DER PLANFERTIGER :

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