

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

# Limbach-Fahrenbach

Neckar-Odenwald-Kreis



## Flächennutzungsplan 2020

# Änderung der 1. Fortschreibung

zum Bebauungsplan „Gottesacker Nord“

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

Aufgrund einer konkreten Nachfrage zur Ansiedlung einer Zahnarztpraxis nördlich des Friedhofs im Ortsteil Limbach soll durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets am nordöstlichen Ortsrand von Limbach mit zwei Bauplätzen der konkreten Entwicklungsabsicht nachgekommen werden. Der zweite Bauplatz dient der Ansiedlung eines nicht störenden Gewerbebetriebs, welcher aktuell noch nicht genau benannt werden kann. Die Verlagerung der örtlichen Druckerei ist aktuell nicht mehr vorgesehen.

Um den örtlichen Betrieben die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, soll der Bebauungsplan „Gottesäcker Nord“ aufgestellt werden. Da dieser nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufnahme einer gewerblichen Baufläche erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Gewerbegebiet geschaffen werden, um den konkreten Flächenbedarf eines örtlichen Gewerbebetriebs und einer Zahnarztpraxis zu decken. Ziel und Zweck der Planung ist somit die Weiterentwicklung örtlicher Gewerbebetriebe sowie die langfristige Sicherstellung der einzigen zahnärztlichen Versorgung in Limbach und die damit verbundene Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

## 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.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann im Plangebiet nur teilweise ausgeglichen werden. Beim Schutzgut Boden sind die Möglichkeiten einer Vermeidung und Verminderung gering. Ein Ausgleich im Gebiet ist nicht möglich.

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere und Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt **59.168 Ökopunkten**, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Zum Ausgleich wird das Ökopunkteguthaben herangezogen, das durch die Aufgabe/Rücknahme von über 3 ha Gewerbegebietsfläche (Waldbestand) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birken“ im Ortsteil Heidersbach entstanden ist.

Das Guthaben beläuft sich noch auf 282.882 ÖP. Die Zuordnung von 59.168 ÖP gleicht die Eingriffe durch den Bebauungsplan „Gottesäcker Nord“ aus.

Vom Ökopunkteguthaben bleiben 223.714 Ökopunkte.

## 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**

Das geplante Gewerbegebiet schließt sich nördlich des bestehenden Friedhofs an. Die beiden geplanten Baugrundstücke schmiegen sich parallel an die Scheringer Straße (L 584) an. Westlich der Scheringer Straße folgen ein Mischgebiet und ein Wohngebiet. Im Osten grenzt die Wanderbahn an das Plangebiet. Insgesamt bildet das Plangebiet somit eine Abrundung des nordwestlichen Siedlungsrandes.

Das Baugebiet kann ausschließlich über die Scheringer Straße (L 584) angebunden werden. Andere sinnvolle Alternativen zur Planung ergaben sich dabei nicht.

Aufgestellt:

Limbach, den 05.04.2022