

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

# Limbach-Fahrenbach

Neckar-Odenwald-Kreis



## Flächennutzungsplan 2020

# Änderung der 1. Fortschreibung

zum Bebauungsplan „Hilbertsfeld“

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

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.

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 und Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt **167.165 Ökopunkten**, welches durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Im Fachbeitrag Artenschutz werden umfangreiche Vermeidungs- und vorgezogene Maßnahmen (CEF) für die Feldlerche festgelegt.

Das Anlegen von insgesamt 4.000 m<sup>2</sup> Blühstreifen verteilt über das Gebiet südöstlich von Limbach soll auch zum naturschutzrechtlichen Ausgleich eingesetzt werden. Die Streifen werden mit der Saatgutmischung gesicherter Herkünfte eingesät. Ein Schnitt erfolgt jeweils im Frühjahr. Nach 5 Jahren werden die Streifen umgebrochen und neu eingesät. Der Blühstreifen wird in Anlehnung an die Wertung der Ökoko-VVO „Acker mit Unkrautvegetation“ mit 12 ÖP / m<sup>2</sup> bewertet. Gegenüber der Ausgangsfläche Acker (4 ÖP) bedeutet dies eine Aufwertung um 8 ÖP/m<sup>2</sup>, insgesamt also um 32.000 ÖP.

Die Maßnahme verringert das Kompensationsdefizit auf **135.165 ÖP**.

Für den weitergehenden Ausgleich wird das Ökopunkteguthaben 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 595.045 ÖP. Die Zuordnung von 135.165 ÖP gleicht die Eingriffe durch den Bebauungsplan Hilbertsfeld 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“ erschlossen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Haasenäcker“ 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 05.04.2022