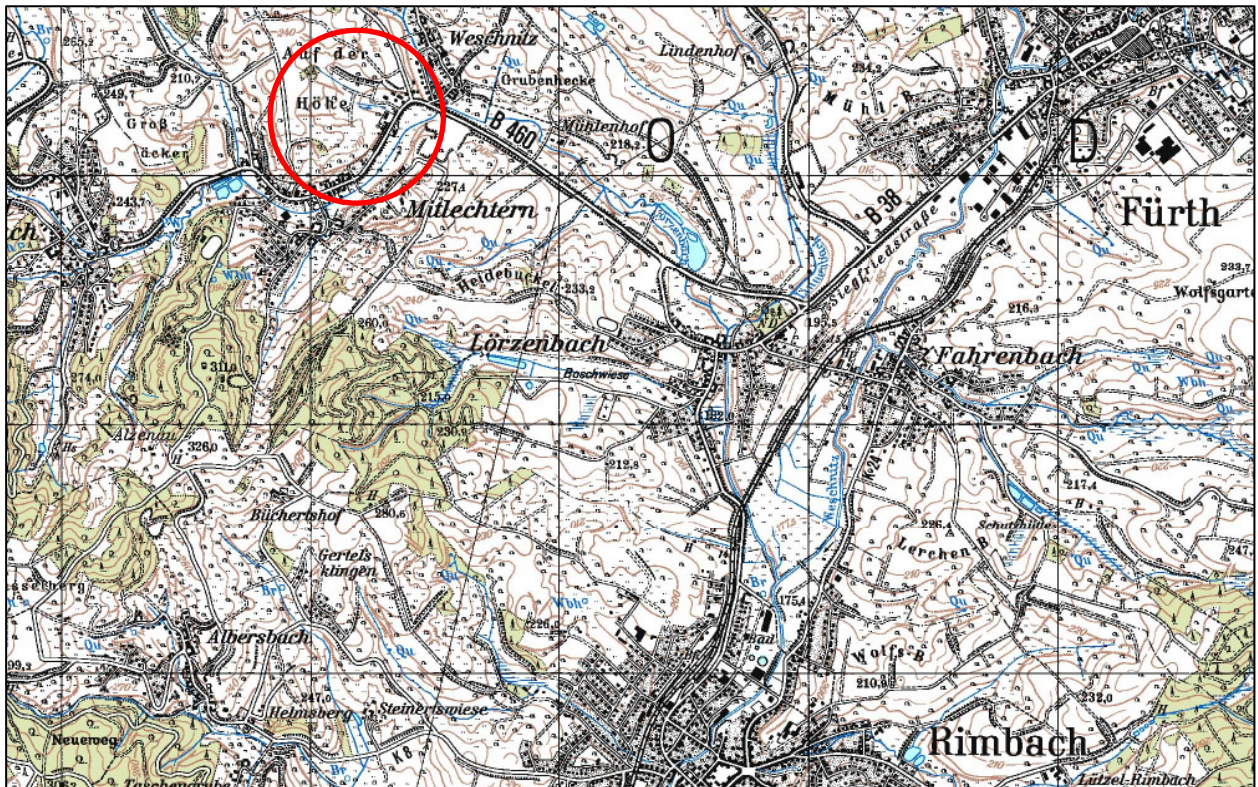




Gemeinde Rimbach

3. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Gewerbegebietes „Auf der Rut“ im Ortsteil Mitlechtern



Begründung

Dezember 2007

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Büro für Umweltplanung
Steinbühl 11
64668 Rimbach

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Flächennutzungsplanänderung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans	3
I.1.3	Planungsvorgaben	3
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Erschließungsanlagen	5
I.2	Inhalt der Änderungsplanung	5
II.	Umweltbericht	5
II.1.1	Allgemeines	5
II.1.2	Zusammenfassung	6
II.2	Planverfahren	6

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Im Gewerbegebiet „Auf der Rut“ sollen Erweiterungsflächen für die Firmen Energie- u. Schwingungstechnik Mitsch GmbH (ESM) sowie Spir-Star geschaffen werden. Beide Firmen sind aufgrund bisheriger Investitionen an den Firmenstandort gebunden, können aber im Bereich des bisherigen Gewerbegebietes mangels Flächenverfügbarkeit keine Erweiterungen mehr realisieren. Alle Flächenpotentiale des Gewerbegebietes „Auf der Rut“ sind durch die beiden Firmen sowie die übrigen im Gebiet ansässigen Firmen vollständig ausgeschöpft.

Durch die dritte Änderung des Bebauungsplans „Auf der Rut“ sollen die entsprechenden Firmenerweiterungen bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Da diese Entwicklung deutlich über die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellte Gewerbefläche hinausgeht, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die nach Bebauungsplan vorgesehene Entwicklung erforderlich.

I.1.2 Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Mitlechtern, Flur 2, Flurstücke Nr. 89 (tw.), Nr. 90/1, Nr. 91/1 (tw.), Nr. 93/2 (tw.), Nr. 93/3 (tw.), Nr. 94/10, Nr. 94/11 (tw.) und Flur 4, Flurstück Nr. 105 (tw.) In diesen Flächen sind umfangreiche Ausgleichsflächen enthalten.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Fläche für Landschaftsnutzung und -Pflege“ (Gelbfläche) sowie „Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Auch das vorhandene Gewerbegebiet ist hier noch nicht berücksichtigt. Die Erweiterung bzw. Änderung wurde im Vorfeld mit den für die Regionalplanung zuständigen Behörden vorbesprochen. Eine Verträglichkeit mit den Zielen der Landesplanung und Regionalplanung konnte für die Flächen des Planbereichs nur unter dem Aspekt der Erweiterung vorhandener Betriebe attestiert werden. Die von Gemeindeseite ursprünglich beabsichtigte umfangreichere Erweiterung des Gewerbegebietes wird vor diesem Hintergrund zunächst nicht weiterverfolgt. Die Frage nach zusätzlichen Gewerbeflächen in Rimbach ist im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans zu klären. Die Abteilung Regionalpolitik und Raumordnung führte in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB ergänzend aus:

„Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs als „Fläche für Landschaftsnutzung und -pflege“ sowie Bereich „Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen richtet sich somit gegen die Schutzziele der Regionalplanung. Im Entwurf des Regionalplanes Südhessen (Entwurf 2007) ist die Fläche des vorhandenen Gewerbegebietes als Vorrangfläche „Siedlung Bestand“ dargestellt, jedoch keine Erweiterung vorgesehen. Aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist ersichtlich, dass die Erweiterung einem bestehenden prosperierenden Betrieb, welcher Anlagen im Bereich regenerativer Energie entwickelt, dient.“

Aufgrund der Unterschreitung der Obergrenzen für Eigenentwicklungen (5 ha) wird dem Entwurf mit dem Ziel der Schaffung des Bauplanungsrechts zur Sicherung und zum Ausbau der Arbeitsplätze im Ortsteil Mitlechtern aus unserer Sicht zugestimmt.“

Das Plangebiet liegt hinsichtlich der überbaubaren Flächen teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ (LSG). Eine Teillöschung wäre erforderlich. Diese wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung in Aussicht gestellt. Im Rahmen der letzten Novellierung des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) wurde die Aufhebung des kompletten Landschaftsschutzgebietes beschlossen. Die Löschung des LSG erfolgt Zug um Zug nach der Einführung einer so genannten Natura 2000 Verordnung, die im Wesentlichen die FFH Schutzgebiete sowie die Vogelschutzgebiete umfassen wird. Mit der Rechtsverbindlichkeit der Natura 2000-Verordnung wird spätestens im ersten Quartal 2008 gerechnet, so dass die Flächennutzungsplanänderung bis zum Abschluss des Teillöschungsverfahrens bzw. bis zur Aufhebung des gesamten LSG nicht zur Rechtswirksamkeit gebracht werden kann.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rimbach weist die Fläche der vorliegenden Änderungsplanung als „Fläche für die Landwirtschaft und „Ausgleichsfläche“ aus. Die Firmenerweiterung Spir-Star ist bereits als Gewerbefläche „MI 9“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren zu ändern.



Bild 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Bei den für die Erweiterung der Bauflächen vorgesehenen Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Wiesen- und Weidefläche. Nähere Einzelheiten zur aktuellen Zustand der Fläche sind dem Umweltbericht in Teil II der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen. (Parallelverfahren)

Die wesentliche Prägung des anschließenden Gebietes erfolgt aber durch die vorhandene Gewerbebebauung. Das Gewerbegebiet liegt in einem relativ abgeschlossenen kleinen Talraum westlich der Bundesstraße B 460 und ist über diese gut zu erreichen.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung der geplanten Bauflächen erfolgt über eine Erweiterung der Straßen innerhalb des Gewerbegebiets unter Berücksichtigung einer Wendefläche für Lkw. Hiermit soll neben der Erschließung der Erweiterungsflächen auch für das bestehende Gewerbegebiet eine erhebliche Verbesserung der Erschließungsqualität erreicht werden. Die heutige Wendefläche ist für große Lkw mit Anhänger sowie Sattelzüge nicht ausreichend. Im Maßstab des FNP sind die Erschließungsflächen nicht sinnvoll darzustellen. Auf den Bebauungsplan wird verwiesen.

I.2 Inhalt der Änderungsplanung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Umwidmung eines Teils der im FNP dargestellten „Ausgleichsfläche“ westlich des Gewerbegebiets „Auf der Rut“ zu Gewerbefläche zum Inhalt. Weiterhin werden bisher als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellte kleinere Flächen nunmehr als „Ausgleichsflächen“ dargestellt. Eine Fläche unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet wird als Fläche für Aufschüttungen dargestellt. In dieser Fläche soll im Gewerbegebiet anfallender Bodenaushub, vor allem Felsenkies eingebaut werden, um längere Transportwege einzusparen.

Die städtebaulichen Themen werden in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt, auf die insofern an dieser Stelle verwiesen wird.

II. Umweltbericht

II.1.1 Allgemeines

Der Begründung zur FNP-Änderung ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil beizufügen, der

1. die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans sowie
2. die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

darlegt.

Da parallel zum Flächennutzungsplan ein Bebauungsplan für den Bereich der FNP-Änderung aufgestellt wird, kann die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen beschränkt werden.

Der Planbereich der Änderung wird vollständig durch den Bebauungsplan erfasst und stimmt mit den entsprechenden Inhalten des B-Planes überein. Es ergeben sich für die Umweltprüfung keine anderen oder zusätzlichen Belange. Im Rahmen der Begründung zur FNP-Änderung wird daher auf den umfassenden Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Nachfolgend ist die Zusammenfassung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wiedergegeben.

II.1.2 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll eine weitere Teilfläche an der westlichen Peripherie des Gewerbegebietes „Auf der Rut“ an den Siedlungsflächenverbund der Kerngemeinde angegliedert bzw. in diesen eingegliedert werden. In den vorliegenden Plan ist die seit dem Jahr 2003 bauleitplanerisch verfolgte 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Rut“ integriert. Die Planinhalte dieses Bereiches gelten als damals vorabgestimmter Planungsvorschlag und wurden nahezu unverändert zur Planrechtsschaffung in das vorliegende Bauleitplanverfahren übernommen. Die damals festgelegte Ausrichtung und Dimensionierung wurde als Vorgabe für die neuerliche Gebietserweiterung aufgegriffen. Der zukünftige Siedlungsrand ist in diesem Bereich der Ortslage Mitlechtern dann durchgängig und geschlossen.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens – insbesondere die bauliche Nutzung - und der damit verbundenen Maßnahmen auf die betroffenen Schutzgüter überschreitet nicht die Erheblichkeitsschwelle. Der Ausgleich der Haupteingriffswirkung auf das Schutzgut Biotop und Arten – vor allem Verluste an trockenem und frischem Grünland – erfolgt in diesem Fall als Ersatzmaßnahme. Das vorgeschlagene Kompensationskonzept ermöglicht die Realisierung artenschutzfachlich außerordentlich wichtiger Artenhilfsmaßnahmen. Die Maßnahmenumsetzung in einem FFH-Gebiet folgt dabei den landespolitischen Zielsetzungen im Bereich Natur- und Artenschutz.

II.2 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach hat am 21.11.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Rut - 3. Änderung“ sowie die 3. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Es erfolgte zunächst eine erste Abstimmung der Planungsziele mit den im Wesentlichen betroffenen Behörden. Ergebnis der Vorabstimmung war die Beschränkung der Bauleitplanung auf die unmittelbar zur Erweiterung der beiden Firmen erforderlichen Flächen. Die ursprüngliche umfangreichere Planung wird derzeit nicht weiterverfolgt und soll im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans erörtert werden.

Das Planverfahren wurde mit der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, die Planung einzusehen und zu erörtern. Die Änderungsplanung wurde hierzu in der Zeit vom 21.05.2007 bis einschließlich 15.06.2007 öffentlich ausgelegt. Die angebotene Möglichkeit zur Erörterung der Planung wurde seitens der Bürger nicht genutzt. Es gingen auch keine Stellungnahmen von Seiten der Bürger ein.

Die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden schriftlich über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme insbesondere auch zum Inhalt und Umfang des Umweltberichtes mit einer Frist bis zum 15.06.2007 gegeben.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden der Gemeindevertretung zur weiteren Beschlussfassung über den Verfahrensfortgang vorgelegt. Da in den Stellungnahmen keine Änderungen der Plandarstellung angeregt wurden, konnte die Vorentwurfsplanung in der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.07.2007 unverändert als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen werden. Diese fand vom 01.08.2007 bis 05.09.2007 statt. Parallel zur öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung wurden die Behörden erneut zur Planung beteiligt.

Stellungnahmen von Bürgern gingen erneut nicht ein. Auch von Behördenseite erfolgten keine Anregungen zum Inhalt der Flächennutzungsplanänderung. Allerdings wurde nochmals deutlich gemacht, dass die Siedlungserweiterung an dieser Stelle nur zugunsten der beiden ortsansässigen Firmen zugelassen werden kann. Hier liegen bereits ganz konkrete Planungen beider Betriebe vor, die kurzfristig umgesetzt werden sollen. Die Änderungsplanung konnte gegenüber der öffentlich ausgelegten Planfassung unverändert zur Genehmigungsanzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde beschlossen werden. Auf Grundlage der Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 20.03.2008 wurde die dritte Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rimbach mit öffentlicher Bekanntmachung vom 08.04.2008 rechtswirksam.