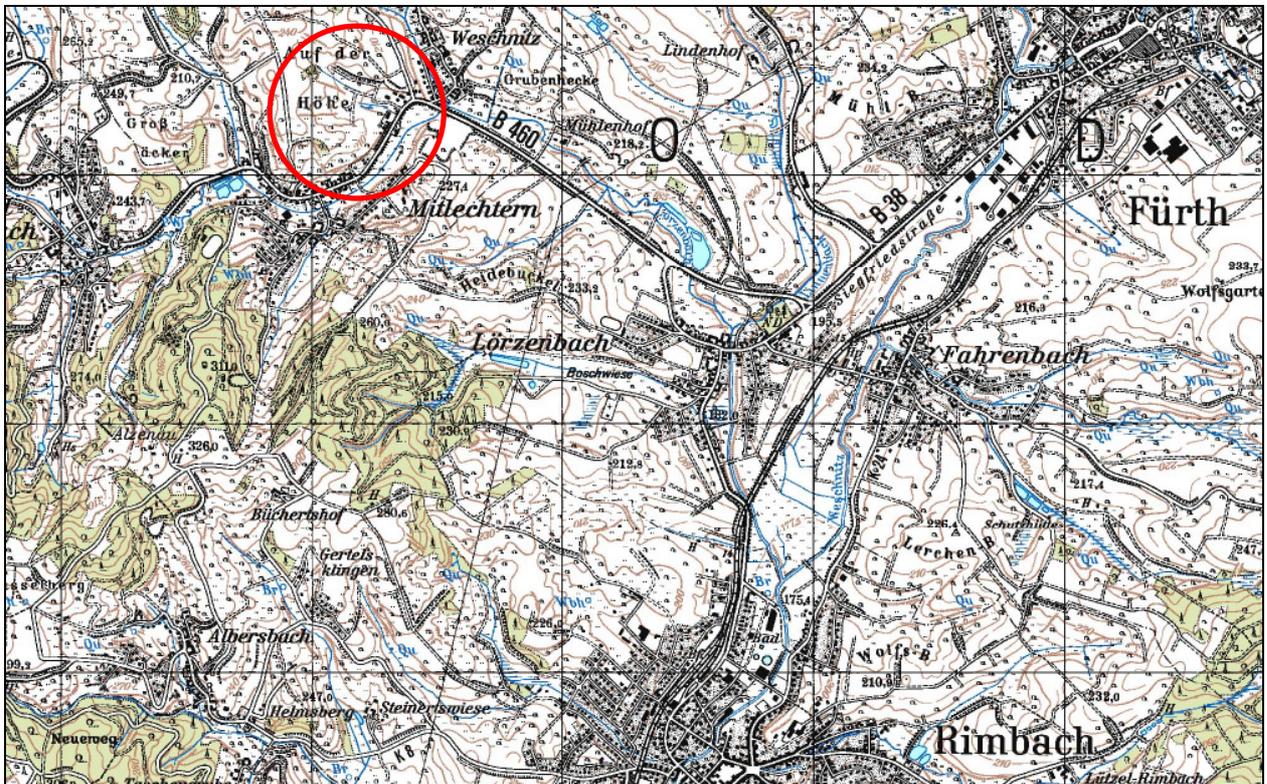




## Gemeinde Rimbach

### 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Erweiterung Gewerbegebiet Auf der Rut“ im Ortsteil Mitlechtern



## Begründung

März 2009

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	Planungsvorgaben	3
I.1.3	Planbereich der Änderung des Flächennutzungsplans	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.1.5	Erschließungsanlagen	5
I.2	Inhalt der Änderungsplanung	5
II.	Umweltbericht	6
II.1.1	Allgemeines	6
II.1.2	Zusammenfassung	6
III.	Planverfahren	7

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung**

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

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet 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.

Die Planung entspricht dem Ergebnis des Antrages der Gemeinde Rimbach auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) zugunsten einer Gewerbefläche für die Firma ESM im Ortsteil Mitlechtern. Der Antrag wurde durch den Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung positiv entschieden. Die Entscheidung wurde der Gemeinde mit Schreiben des Regierungspräsidiums vom 14.12.2007 (Az. III 31.1-93 b 10/01-7/07) mitgeteilt.

#### **I.1.2 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 dem für die Regionalplanung zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt. Eine Verträglichkeit mit den Zielen der Landesplanung und Regionalplanung konnte für die Flächen des Planbereichs nur unter dem Aspekt der Erweiterung des ortsansässigen Betriebs attestiert werden. Die von Gemeindeseite ursprünglich beantragte Ausweisung von Gewerbefläche im Bereich „Großäcker“ (Ortseingang von Heppenheim kommend links) wird nicht mehr verfolgt, nachdem dem Abweichungsantrag für den bestehenden Standort zugestimmt wurde.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rimbach weist die Fläche der vorliegenden Änderungsplanung als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Ausgleichsfläche“ aus. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren zu ändern.

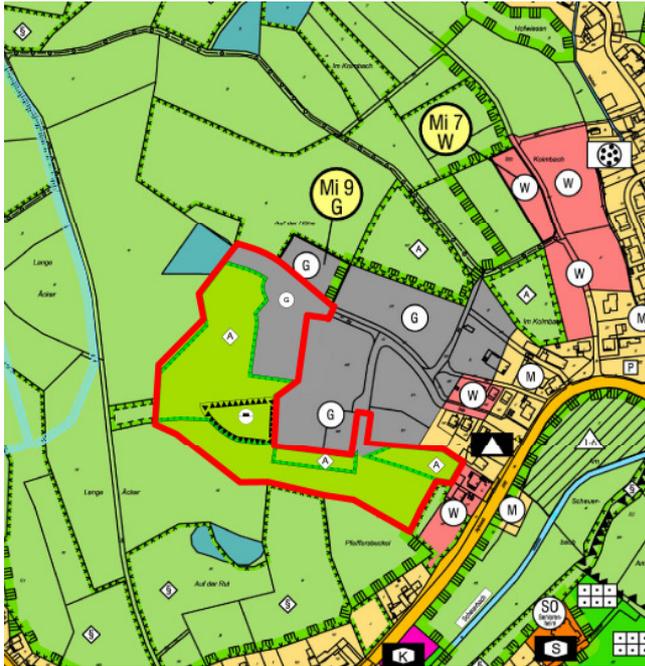


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP einschließlich der 3. Änderung des FNP

### I.1.3 Planbereich der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Mitlechtern, Flur 2, Flurstücke Nr. 89 (tw.), Nr. 90/1 (tw.), Nr. 93/2 (tw.), Nr. 93/3 (tw.), Nr. 94/1, Nr. 94/9 (tw.), Nr. 94/11 (tw.), Nr. 94/12 (tw.), Nr. 94/13 (tw.), Nr. 95 sowie Flur 3, Flurstücke Nr. 1/3 (tw.), Nr. 2/12, Nr. 2/18 (tw.), Nr. 3 (tw.) und Flur 4, Flurstück Nr. 105 (tw.). Der von der Änderung betroffene Bereich hat eine Größe von 3,6 ha. Die Vorhabenfläche ESM hat hieran einen Anteil von 2,3 ha. Der Geltungsbereich der Änderung mit Darstellung des Vorhabengebiets ESM und der übrigen Flächenausweisung ist in nachfolgender Abbildung dargestellt.

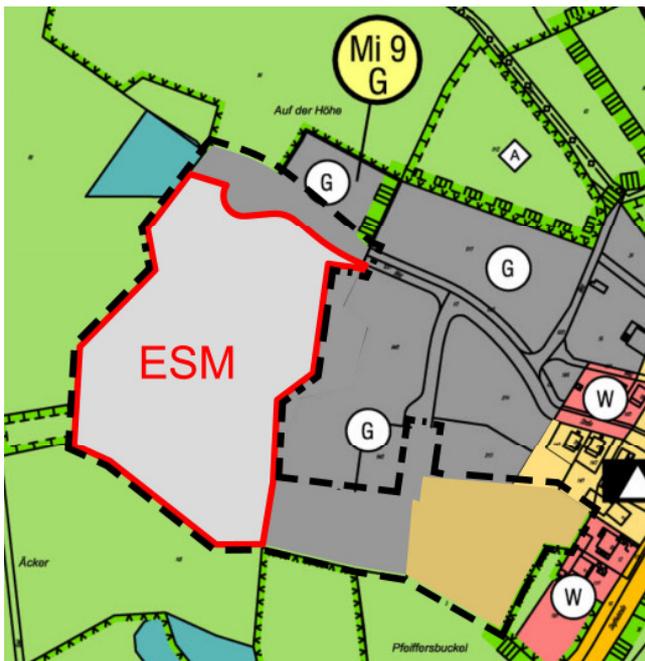


Abb. 2: Darstellung des Flächenanteils ESM an der Gesamtplanfläche

#### **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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen (Parallelverfahren).

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

#### **I.1.5 Erschließungsanlagen**

Die Erschließung der geplanten Bauflächen erfolgt über eine Erweiterung der Straßen innerhalb des Gewerbegebiets unter Berücksichtigung zweier Wendeflächen 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“ bzw. „Flächen für die Landwirtschaft“ westlich des Gewerbegebiets „Auf der Rut“ zu Gewerbefläche zum Inhalt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich bestimmte Bindung an den Vorhabenträger kann im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden. Durch das Parallelverfahren wird aber ein entsprechender Zusammenhang hergestellt.

Der südöstliche Teil der FNP-Änderung wird wegen der Nähe zu den Wohngebäuden und Wohnbauflächen entlang der B 460 als Mischbaufläche festgesetzt. Somit werden wesentliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch gewerbliche Emissionen ausgeschlossen.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden die Ausgleichsmaßnahmen erläutert, mit denen eine vollständige Kompensation der mit dem Vorhaben verursachten Eingriffe erzielt wird. Da sich die Flächen in größerer Entfernung zum Plangebiet befinden, eine Fläche sogar in der Gemarkung Kirschhausen, Stadt Heppenheim, erfolgt keine entsprechende Darstellung im FNP-Änderungsverfahren. Die Änderung der Bewirtschaftungsform der Flächen ist im Rahmen der Darstellung der Landwirtschaftsflächen möglich. Im Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Sicherung der privaten Ausgleichsfläche in Kirschhausen durch städtebaulichen Vertrag. Die übrigen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde und werden im Rahmen der Eigenverpflichtung der Gemeinde entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht gepflegt.

Die städtebaulichen Themen werden im Übrigen 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 § 2 a 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 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

darlegt.

Da parallel zum Flächennutzungsplan ein vorhabenbezogener 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 und südlichen Peripherie des Gewerbegebietes „Auf der Rut“ an den Siedlungsflächenverbund der Kerngemeinde angegliedert werden um den hier angesiedelten Gewerbebetrieben eine langfristige Planungssicherheit und Entwicklungsmöglichkeit zu bieten. In den vorliegenden Plan ist die seit dem Frühjahr 2008 rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Rut“ als bauleitplanerisch vorabgestimmter Teilbereich integriert, wenn auch die aktuellen Nutzungsvorgaben über die Inhalte dieses Planes hinausgehen müssen. Der zukünftige Siedlungsrand ist in diesem Bereich der Ortslage Mitlechtern dann durchgängig, geschlossen und abgerundet.

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 im Rahmen einer qualitativ an der Eingriffswirkung orientierten Ausgleichskonzeption.

### III. Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach hat am 17.06.2008 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Auf der Rut“ sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Planverfahren wurde mit der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, die Planung einzusehen und zu erörtern. Die Änderungsplanung des Flächennutzungsplanes wurde hierzu in der Zeit vom 28.07.2008 bis einschließlich 28.08.2008 öffentlich ausgelegt. Es bestand die Möglichkeit zur Erörterung der Planung. Stellungnahmen von Bürgern zur Planung gingen nicht ein.

Die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch zum Inhalt und Umfang des Umweltberichtes, mit einer Frist bis zum 28.08.2008 gegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen setzten sich im Wesentlichen mit den Inhalten des Bebauungsplanes auseinander und wurden im entsprechenden Verfahren behandelt. Die Kritik an der Größe der Planfläche betraf FNP und B-Plan gleichermaßen, wurde aber unter Verweis auf das Ergebnis des Abweichungsverfahrens durch Beschluss der Regionalversammlung zurückgewiesen.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Änderungsplanung in der Zeit vom 17.11.2008 bis einschließlich 17.12.2008 durchgeführt. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung. Stellungnahmen von Bürgern zur Planung gingen wiederum nicht ein.

Die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung der Planung informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 17.12.2008 gegeben. Im Rahmen der Beteiligung gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum Inhalt der Flächennutzungsplandarstellung ein.

Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Erweiterung Gewerbegebiet Auf der Rut“ im Ortsteil Mitlechtern konnte unverändert in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach am 11.03.2009 als Genehmigungsfassung zur Vorlage beim Regierungspräsidium Darmstadt beschlossen werden.

Die Flächennutzungsplanänderung wird durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidiums rechtswirksam.