

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim

Änderung Nr. 4.3 des Flächennutzungsplans „Hinterfeld Teilbereich Zwölf Morgen“

Gemeinde Obrigheim, Gemarkung Obrigheim

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Feststellung

Planstand: 06.06.2025

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



INHALT

1.	Planerfordernis und Planungsziele	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
4.	Übergeordnete Planungen	2
4.1	Vorgaben der Raumordnung	2
4.2	Schutzgebiete	3
5.	Flächennutzungsplanänderung	5
6.	Auswirkungen der Planung	5
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	5
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	5
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	6
7.	Angaben zur Planverwirklichung	6
7.1	Zeitplan	6

1. Planerfordernis und Planungsziele

Die SKS Automotive GmbH plant in Obrigheim südlich des Klärwerks in Nachbarschaft zum Kernkraftwerk und zum Bauhof der Gemeinde Obrigheim die Neuerrichtung ihres Standorts, da der aktuelle Standort in Mosbach keine Erweiterungsmöglichkeiten bietet.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist eine Bebauungsplanänderung vorgesehen, die auch im Bereich des Bauhofs (bisher als Sondergebiet festgesetzt) ein eingeschränktes Industriegebiet für zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten der Firma SKS oder zur Ansiedlung eines weiteren Betriebs festsetzt.

Da die Ausweisung eines eingeschränkten Industriegebiets in diesem Bereich nicht der Darstellung des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans entspricht, ist eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich. Mit der Flächennutzungsplanänderung soll somit der gewerbliche Sektor in der Gemeinde Obrigheim gestärkt werden.

2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

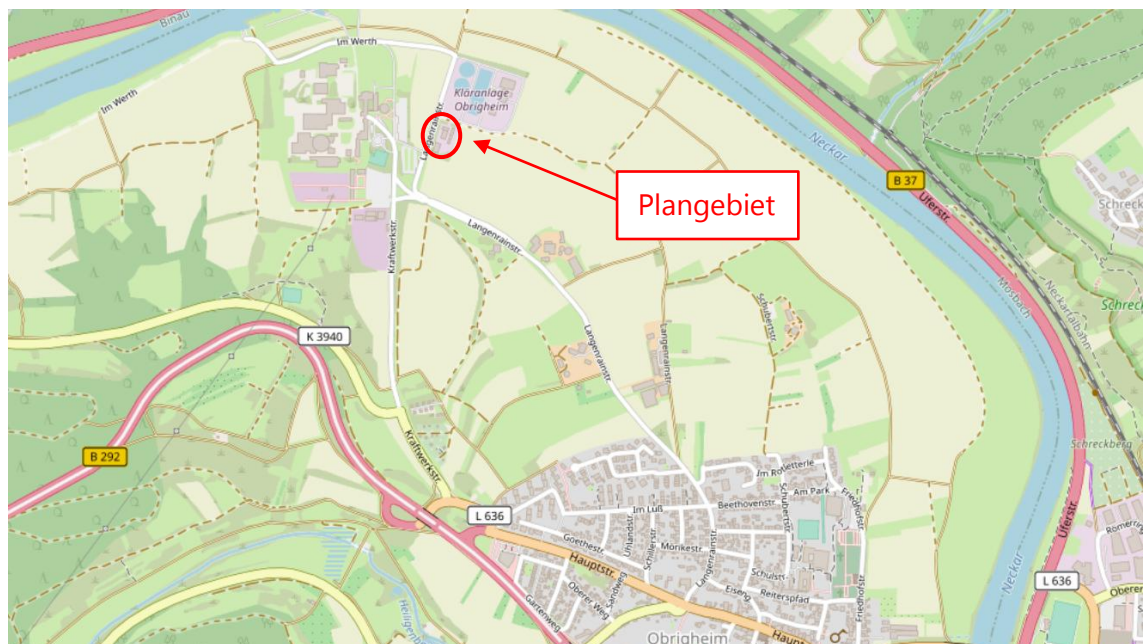


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 13.10.2023)

Der Änderungsbereich befindet sich ca. 1,5 km nordwestlich des Ortskerns von Obrigheim, südlich der Kläranlage und östlich des ehemaligen Kernkraftwerks.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung dargestellt ist.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt rd. 0,66 ha.

3.2 Bestandssituation

Im Änderungsbereich befindet sich das Areal des Bauhofs mit zwei Hallen inklusive Verwaltungsbau sowie zwei Nebengebäuden, Nebenanlagen und Umfahrungs- und Lagerflächen. Das Areal ist durch Bäume und teilweise Sträucher in den Randbereichen eingegrünt. Im westlichen Bereich befindet sich angrenzend an die Erschließungsstraße (Langenrainstraße) ein Parkplatz für Mitarbeiter und Besucher.

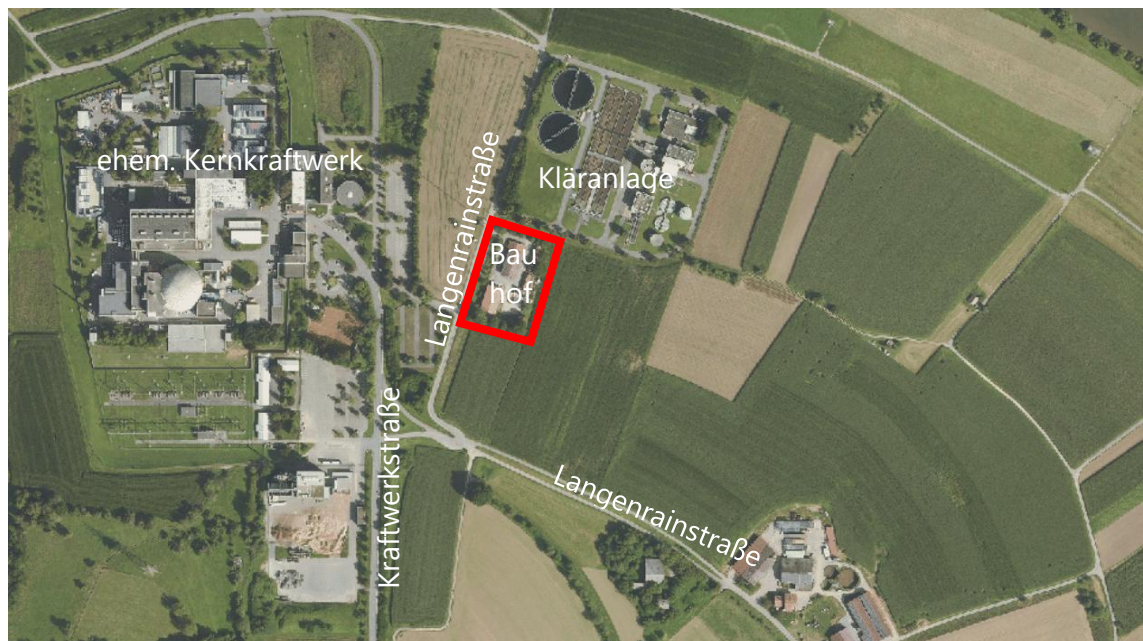


Abb. 2: Luftbild (Quelle: Geoportal BW, 07.07.2023)

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg ist die Gemeinde Obrigheim dem Mittelbereich Mosbach zugeordnet und als ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen.

Gemäß Plansatz 3.3.1 (Grundsatz) ist die Wirtschaft des Landes in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird

und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.

Gemäß Plansatz 3.3.3 (Grundsatz) sind für den Aufbau und die Sicherung zukunftsfähiger Unternehmen geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen und in regionaler Kooperation, insbesondere mit der Wirtschaft und ihren Einrichtungen, die wirtschaftsnahe Infrastruktur zu stärken. Dazu ist das Netz der Technologie- und Gründerzentren unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung, insbesondere im ländlichen Raum, bedarfsgerecht auszubauen.

Gemäß Plansatz 3.3.6 (Ziel) sind Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen.

Mit der Planänderung und der Ausweisung einer Gewerbebauflächen wird den Plansätzen Rechnung getragen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

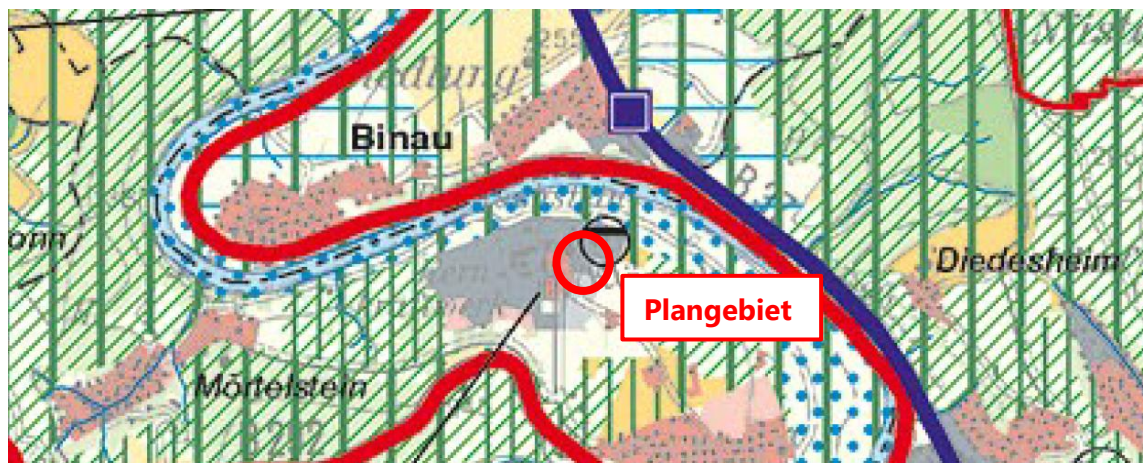


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ (Bestand) dargestellt. Restriktive, der Planung entgegenstehende regionalplanerische Ausweisungen werden von der Planung nicht berührt.

4.2 Schutzgebiete

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“ und das FFH-Gebiet „Neckartal und Wald Obrigheim“.

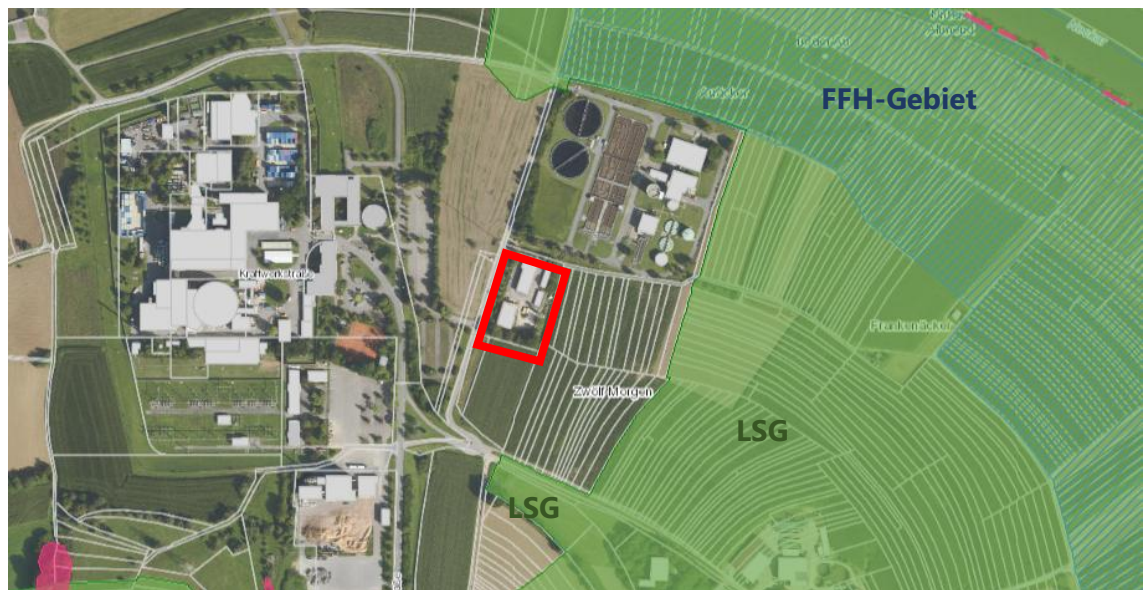


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 12.07.2023)

Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen A und B Obrigheim und Tiefbrunnen Mörtelstein“

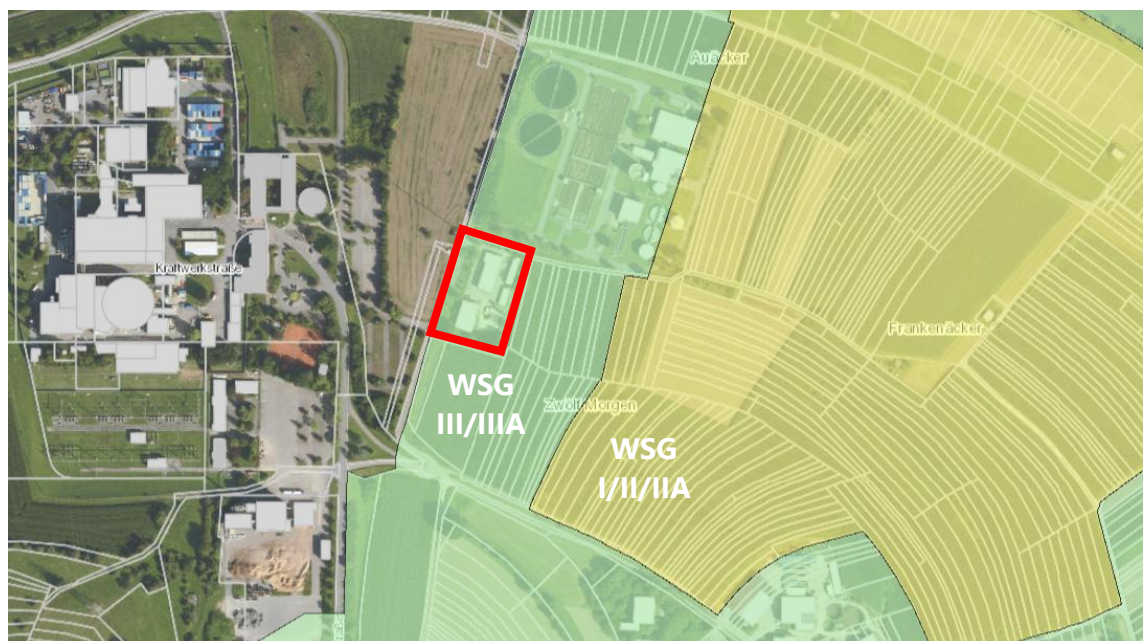


Abb. 5: Wasserschutzgebietszonen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 12.07.2023)

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzgebietszone III und IIIA „Tiefbrunnen A und B Obrigheim und Tiefbrunnen Mörtelstein“ (28.02.2001). Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Das Plangebiet liegt in der Erschließungszone des Naturparks „Neckartal-Odenwald“.

5. Flächennutzungsplanänderung

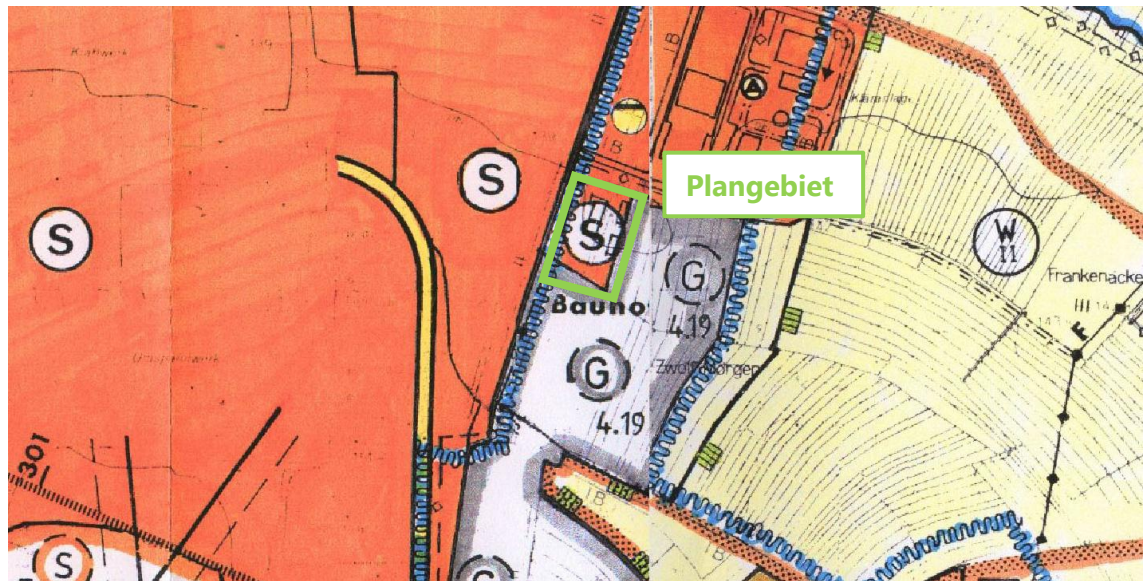


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern als bestehende Sonderbaufläche dargestellt.

Die Sonderbaufläche wird in eine geplante Gewerbebaufläche geändert, um zukünftig eine Ansiedlung von gewerblicher Nutzung zu ermöglichen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde durch das Büro für Umweltplanung – Wagner+Simon eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. In der Umweltprüfung werden die relevanten Umweltbelange und die möglichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als Teil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

Auf Ebene der im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanänderung wurde zudem eine Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung insgesamt keine Eingriffe zulässig werden, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde auf Ebene der im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanänderung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell

vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass europäische Vogelarten und Fledermäuse und Reptilien durch die Planung betroffen sein können. Auf Bebauungsplanebene wurden daher entsprechende Hinweise zur Baufeldräumung und Gehölzrodung sowie zum Abbruch von Gebäuden aufgenommen. Als CEF-Maßnahme ist das Aufhängen von 6 Nistkästen für verschiedene Vogelarten im Plangebiet vorgesehen. Für Fledermäuse wird das Aufhängen von 4 Flachkästen und 2 Höhlen für Fledermäuse als CEF-Maßnahme festgelegt.

6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Auf Ebene des Bebauungsplans und somit auch für den Geltungsbereich wurden verbindlich festgesetzt:

- Dachflächen von Bürogebäuden sind aus ökologischen Aspekten zwingend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt durch Retention und Verdunstung von Niederschlagswasser zur Verbesserung des Kleinklimas bei.
- Mindestens 50 % der Gebäudefassaden an der Süd- und Ostseite des Gl_E sind zu begrünen. Dies trägt ebenfalls zur Verbesserung des Kleinklimas bei.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist verpflichtend, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.
- Bei der Festsetzung einer insektenschonenden Beleuchtung tragen die dafür eingesetzten energieeffizienten Leuchtmittel zur Energieeinsparung und somit indirekt zur Erreichung der Klimaschutzziele bei.

Die oben genannten Maßnahmen fördern aktiv Klimaschutz und Klimaanpassung.

Zudem ist festzuhalten, dass für das Areal bereits Planungsrecht besteht und durch die Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Veränderungen auf die Eingriffe in das Schutzgut Klimaschutz zu erwarten sind. Durch die im Plan getroffenen Maßnahmen werden dem Klimaschutz und der Klimaanpassung nach Einschätzung der Gemeinde ausreichend Rechnung getragen.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Flächennutzungsplanänderung soll Mitte 2025 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mosbach, den 05.11.2025

DIE VVG :



DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de