

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

Limbach-Fahrenbach

Neckar-Odenwald-Kreis



Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung
von den Festlegungen des
„Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“
zur Ausweisung der Wohnbauflächen
„Klingenfeld II“ und „Ziegelhüttenstraße II“

Gemarkung Limbach / Gemarkung Heidersbach

Planstand: 16.10.2025

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

B e r a t e n d e I n g e n i e u r e u n d f r e i e r S t a d t p l a n e r

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

INHALT

1.	Vorhabenbeschreibung	1
1.1	Planungsanlass und Zielkonflikt	1
1.2	Lage der Standorte sowie Standort- und Umgebungsnutzung	1
1.3	Beschreibung der Vorhaben	2
2.	Bauflächenbedarfsnachweis	5
2.1	Bedarfsermittlung	5
2.2	Vorhandene Flächenpotenziale	6
2.3	Ergebnis Flächenbedarf	11
3.	Vorgaben der Regionalplanung	12
3.1	Abweichung von der Zielfestlegung „Regionaler Grüngüg“	12
3.2	Abweichung von der Zielfestlegung „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“	13
4.	Umwelt	14
5.	Standortalternativenprüfung	17
6.	Kommunale Bauleitplanung	19
7.	Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens zum Regionalen Grüngüg und zum Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege	20
8.	Zusammenfassung und Fazit aus kommunaler Sicht	21

1. Vorhabenbeschreibung

1.1 Planungsanlass und Zielkonflikt

Die Gemeinde Limbach kann aktuell keine Wohnbauplätze zur Deckung des bestehenden Wohnbauflächenbedarfs zur Verfügung stellen. Die Gemeinde Limbach sieht insbesondere im größten Ortsteil Limbach sowie im verkehrsgünstig an der B 27 gelegenen Ortsteil Heidersbach einen dringenden Wohnbauflächenbedarf und möchten diesen durch die Entwicklung zweier Wohngebiete in Limbach und in Heidersbach decken.

Aufgrund fehlender Alternativen beabsichtigt die Gemeinde die konkrete Entwicklung der Flächen „Klingenfeld II“ (2,2 ha) im Ortsteil Limbach und „Ziegelhüttenstraße II“ (1,8 ha) im Ortsteil Heidersbach.

Für die Realisierung der beiden Flächen ist aufgrund der Lage im Regionalen Grüngürtel und im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege eine Zielabweichung von den Festlegungen im Einheitlichen Regionalplan erforderlich.

Die Gemeinde Limbach hat hierzu bereits erste Schritte getan und den Grunderwerb getätigt. Damit kann die Gemeinde sicherstellen, dass alle Wohnbaugrundstücke zeitnah bebaut werden und keine Baulücken entstehen. Zudem wurden bereits Städtebauliche Konzepte erarbeitet.

1.2 Lage der Standorte sowie Standort- und Umgebungsnutzung

Wohngebiet „Klingenfeld II“

Das geplante Wohngebiet „Klingenfeld II“ befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Limbach. Das Plangebiet selbst wird aktuell als Ackerfläche genutzt.

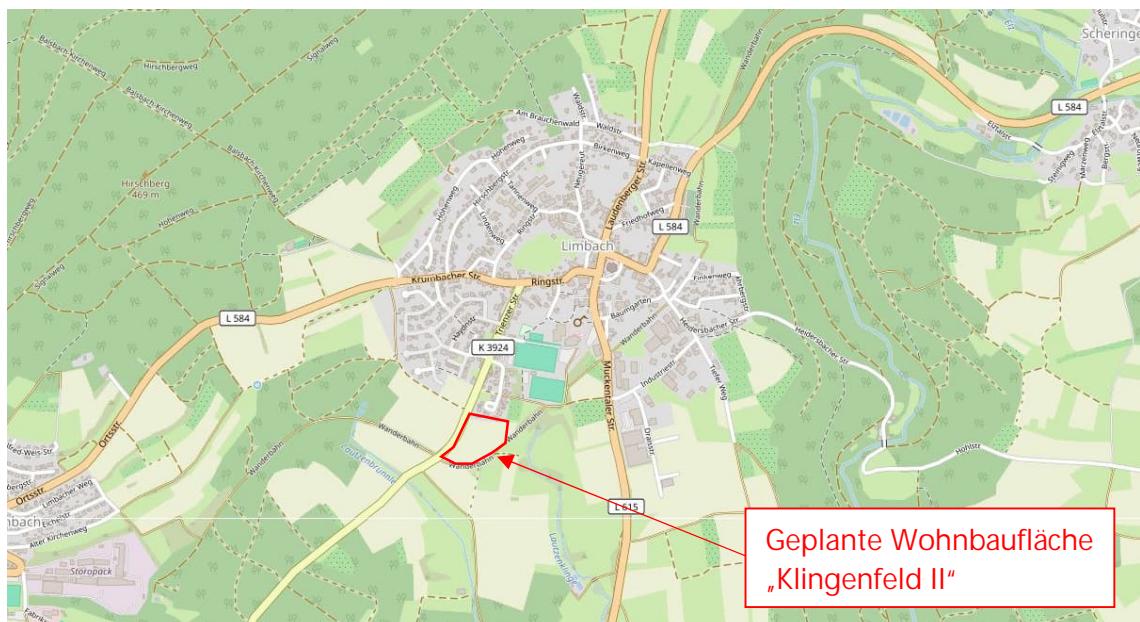


Abb. 1: Übersichtsplan – Ortsteil Limbach (Quelle: openstreetmap.org)

Im Norden schließt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung an. Westlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße K 3924. Im Süden und Osten wird das Plangebiet von der Wanderbahn eingerahmt. Das Plangebiet ist damit von Verkehrswegen eingerahmt und von weiteren landwirtschaftlichen Flächen Richtung Westen Süden und Osten abgetrennt.

Wohngebiet „Ziegelhüttenstraße II“

Das geplante Wohngebiet „Ziegelhüttenstraße II“ befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Heidersbach. Das Plangebiet selbst wird aktuell als Ackerfläche genutzt.

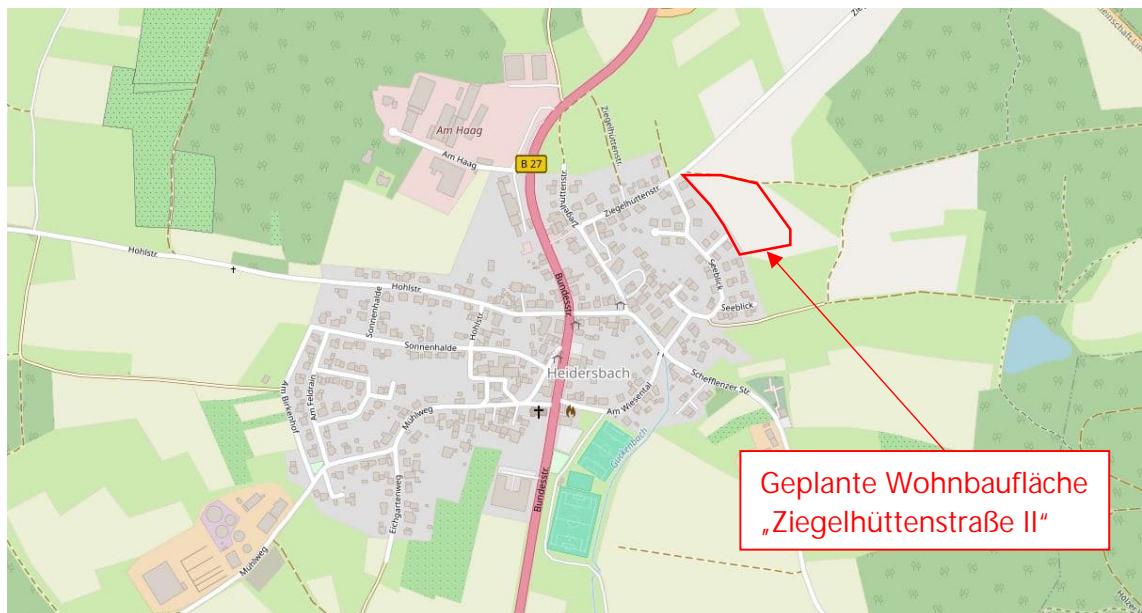


Abb. 2: Übersichtsplan – Ortsteil Heidersbach (Quelle: openstreetmap.org)

Das Plangebiet schließt im Westen an die bestehende Wohnbebauung des Wohngebiets „Ziegelhüttenstraße“ an. Im Norden wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg und weitere landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Westen und Süden grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Im Süden befinden sich zudem ein geschützter Streuobstbestand, welcher durch die Planung ausgespart wurde.

1.3 Beschreibung der Vorhaben

Wohngebiet „Klingenfeld II“

Das städtebauliche Konzept für das Gebiet „Klingenfeld II“ sieht eine für die ländlich geprägte Gemeinde Limbach moderat verdichtete Wohnbebauung auf einer Fläche von 2,2 ha vor. Geplant sind neben Einfamilienhäusern (EFH) sowohl Mehrfamilienhäuser (MFH) als auch Doppelhäuser (DH), die sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Zur Einbindung in den Landschaftsraum wird das Plangebiet zur Wanderbahn nach Süden und Südosten durch Grünflächen eingegrünt.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über die Kreisstraße. Eine entsprechende Abstimmung fand bereits mit der Straßenbauverwaltung statt. Das Wohngebiet soll über ein Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll überwiegend dezentral im Baugebiet gedrosselt werden und in den

Vorfluter geleitet werden. Das Schmutzwasser wird dem Hauptsammler Richtung Nordosten zugeführt.

Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	Anzahl
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	20
Doppelhaushälften [DHH]	12
Mehrfamilienhäuser [MFH]	4
Wohneinheiten (WE)*	60
Bruttowohndichte **	57,3

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH / 1 WE je DHH / 6WE je MFH und 2,1 Einwohner je WE

** Einwohner je Hektar Bruttobauland

Die Angabe der Bruttowohndichte erfolgt zum Nachweis der Einhaltung der raumordnerischen Zielsetzung einer ausreichenden Siedlungsdichte im Sinne einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Die Bruttowohndichte beschreibt die Anzahl der Einwohner je Hektar Brutto(wohn)bau-land. Gemäß Plansatz 1.4.2.7 des Einheitlichen Regionalplans ist für die Gemeinde Limbach – Kleinzentrum im ländlichen Raum – eine Brutto-Wohndichte von 50 Einwohner/ha anzustreben. Mit einer Brutto-Wohndichte von 57,3 Einwohner/ha wird der Dichtewert des einheitlichen Regionalplans überschritten und damit einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen.



Abb. 3: Städtebauliches Konzept – Wohngebiet „Klingenfeld II“ (Quelle: IFK-Ingenieure)

Wohngebiet „Ziegelhüttenstraße II“

Das städtebauliche Konzept für das Gebiet „Ziegelhüttenstraße II“ sieht ebenfalls eine für die ländlich geprägte Gemeinde Limbach moderat verdichtete Wohnbebauung auf einer Fläche von 1,8 ha vor. Geplant sind neben Einfamilienhäusern (EFH) sowohl Mehrfamilienhäuser (MFH) als auch Doppelhäuser (DH), die sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Zur Einbindung in den Landschaftsraum werden am Gebietsrand Grünflächen zur Eingrünung vorgesehen.



Abb. 4: Städtebauliches Konzept – Wohngebiet „Ziegelhüttenstraße II“ (Quelle: IFK-Ingenieure)

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über die Anbindung an bestehende Wohnstraßen. Das Wohngebiet soll über ein Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll überwiegend dezentral im Baugebiet gedrosselt werden und in den Vorfluter geleitet werden. Das Schmutzwasser über die Schmutzwasserkanäle im angrenzenden Wohngebiet abgeleitet.

Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	Anzahl
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	19
Doppelhaushälften [DHH]	6
Mehrfamilienhäuser [MFH]	2
Wohneinheiten (WE)*	53
Bruttowohndichte **	61,8

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH / 1 WE je DHH / 6WE je MFH und 2,1 Einwohner je WE

** Einwohner je Hektar Bruttobauland

Die Angabe der Bruttowohndichte erfolgt zum Nachweis der Einhaltung der raumordnerischen Zielsetzung einer ausreichenden Siedlungsdichte im Sinne einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Die Bruttowohndichte beschreibt die Anzahl der Einwohner je Hektar Brutto(wohn)bau-land. Gemäß Plansatz 1.4.2.7 des Einheitlichen Regionalplans ist für die Gemeinde Limbach – Kleinzentrum im ländlichen Raum – eine Brutto-Wohndichte von 50 Einwohner/ha anzustreben. Mit einer Brutto-Wohndichte von 61,8 Einwohner/ha wird der Dichtewert des einheitlichen Regionalplans deutlich überschritten und damit einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen.

2. Bauflächenbedarfsnachweis

2.1 Bedarfsermittlung

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung der Methodik zur wohnbaulichen Bedarfsermittlung für die Region Rhein-Neckar, die der Planungsausschuss des Verbands in seiner Sitzung am 23.03.2017 beschlossen hat. Diese wird nun als Grundlage für die aktuelle Fortschreibung des Plankapitels 1.4 „Wohnbauflächen“ im Einheitlichen Regionalplan herangezogen.

- Ausgangswert für die Berechnung ist der aktuelle Bevölkerungsstand entsprechend der amtlichen Landesstatistik. Der Bedarf an künftigen Wohneinheiten errechnet sich über eine prozentuale Zuwachsrate auf die zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung vorhandenen Wohneinheiten bzw. Haushalte. Um von der Bevölkerungszahl auf die Haushaltzahl schließen zu können, wird die durchschnittliche Haushaltsgröße aus der BBSR-Prognose (Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung) für die Region von 2,0 EW/HH zugrunde gelegt.
- Die Anzahl der künftig benötigten Wohneinheiten errechnet sich jeweils für einen Zeitraum von fünf Jahren durch die Multiplikation der zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung errechneten Haushalte mit dem für die Gemeinde vorgegebenen Zuwachsfaktor.
- Die somit ermittelten Wohneinheiten werden durch Division durch den entsprechenden regionalplanerischen Siedlungsdichtewert in einen Flächenbedarfswert umgerechnet, von dem die vorhandenen Potentiale abzuziehen sind.
- Im regionalplanerischen Siedlungsdichtewert sind die jeweilige zentralörtliche Funktion sowie die strukturräumliche Lage der Kommune berücksichtigt.

Auf Basis der aktuellen Bevölkerungszahlen ergibt sich für die Gemeinde Limbach folgender Brutto-Wohnbauflächenbedarf:

Gemeinde	Einwohner Ende 2023*	Zuwachsfaktor (für 15 Jahre)	Belegungsdichte (EW je WE)	Siedlungsdichtewert**	Wohnbauflächenbedarf bis 2039
Limbach	4.602	8,4 %	2	25 WE/ha	7,73 ha

* Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich (Quelle: Statistisches Landesamt BW)

** Vorgabe Einheitlicher Regionalplan Region Rhein-Neckar: (25 Wohneinheiten pro ha)

2.2 Vorhandene Flächenpotenziale

Das Flächenpotential wurde mit dem Programm Raum+Monitor erfasst. Die Gemeinde Limbach hat hierzu die Daten aktualisiert.

Baulücken

Die Baulückenerfassung wurde durch die Gemeinde Limbach aktualisiert. Bereits bebaute, im Bau befindliche oder genehmigte Bauvorhaben auf Baulücken wurden herausgenommen. Es handelt sich dabei um Baugrundstücke innerhalb bestehender Bebauungspläne sowie im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Insgesamt wurden in der Gemeinde Limbach 179 Baulücken erfasst. Davon werden 105 Baulücken der Wohnbaufläche, 61 Baulücken der Mischbaufläche und 13 den gewerblichen Bauflächen zugeordnet. Insgesamt haben die Baulücken, welche dem Wohnen zugeordnet werden können (Wohnbaufläche 100 %, Mischbaufläche 50 %) einen Flächenumfang von insgesamt 7,70 ha. Ein großer Teil dieser Baulücken sind auf Grundlage von Eigentümerbefragungen und persönlichen Gesprächen blockiert. Private Interessen verhindern eine Aktivierung dieser Baulücken.

Insgesamt sind 21 Baulücke (Wohnbaufläche) im Umfang von 1,48 ha sowie eine Baulücke (Mischbaufläche) im Umfang von 0,16 ha nicht blockiert.

Bei der Berechnung werden Mischbauflächen zu 50 % angerechnet. Damit ergibt sich bei den Baulücken ein Flächenpotential von 1,56 ha.

Innenentwicklungspotential

Innenentwicklungspotentiale sind im Gegensatz zu den Baulücken größere zusammenhängende Flächen im Innenbereich, welche gem. § 34 BauGB bebaut werden könnten. Beim Innenentwicklungspotential wurden insgesamt 5 Wohnbauflächen und 8 Mischbauflächen im Umgang von Rund 2,34 ha erfasst. Durch private Interessen ist das Innenentwicklungspotential überwiegend nicht aktivierbar.

Im Folgenden werden die Flächen des Innenentwicklungspotentials nach Ortsteilen aufgeschlüsselt:

Balsbach

Das Innenentwicklungspotenzial Nr. 26 „Klosterstraße“ wurde gelöscht und das Baugebiet „Klosterstraße“ mit 4 Bauplätzen generiert. Das Flächenpotential wird daher Grundstücksbezogen im Rahmen der Baulücken erfasst.

Heidersbach

Das Innenentwicklungspotenzial Nr. 4 Gartenstraße, Hohlstraße, Sonnenhalde mit 2.989 m² ist blockiert, da durch verschiedene Grundstückseigentümer ein Erwerb der Flächen nicht möglich ist. Zudem ist die verkehrliche Erschließung aufgrund der Zufahrtsbreite problematisch. Eine Bebauung der Fläche ist von den Eigentümern nicht beabsichtigt.

Krumbach

Das Innenentwicklungspotenzial Nr. 9 Mittelstraße mit 2.371 m² wurde gelöscht, da ein Grundstück inzwischen bebaut worden ist. Das Innenentwicklungspotenzial wurde als Nr. 26 neu angelegt mit einer Restfläche von 1.813 m². Diese Fläche ist weiterhin blockiert, da aufgrund verschiedener Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht. Eine Bebauung der Fläche ist von den Eigentümern nicht beabsichtigt.

Laudenberg

Die Innenentwicklungspotenziale Nr. 6 Einbacher Straße/Falkenweg mit 2.272 m², Nr. 7 Buchweg/Langenelzer Straße mit 2.767 m² und Nr. 8 Buchweg mit 2.877 m² befinden sich in Privateigentum und können nicht erworben werden. Eine Bebauung der Fläche ist von den Eigentümern nicht beabsichtigt.

Limbach

Das Innenentwicklungspotenzial Nr. 11 „Baumgarten“ mit 2.260 m² befindet sich in Privateigentum und kann nicht erworben werden. Für ein geplantes Wohnbauvorhaben eines privaten Grundstückeigentümers in diesem Bereich liegt zwar eine Baugenehmigung vor, bisher ist es jedoch nicht zu einer Bauausführung gekommen. (*Hinweis: Das Bauvorhaben auf dem Bauplatz Nr. 172 im Baumgarten wurde aufgegeben, da in unmittelbarer Nähe eine Flüchtlingsunterkunft des Landkreises Neckar-Odenwaldkreis geplant ist.*) Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt und wird daher mit 0,11 ha angerechnet.

Das Innenentwicklungspotenzial Nr. 12 „Kapellenweg“ mit 690 m² befindet sich in Privateigentum und dient dem Eigentümer als Erweiterung für sein Fuhrunternehmen und steht somit nicht zur Verfügung.

Das Innenentwicklungspotenzial Nr. 13 „Birkenweg/Laudenberger Straße“ mit 2.429 m² befindet sich in Privateigentum und kann nicht erworben werden. Eine Bebauung der Fläche ist von den Eigentümern nicht beabsichtigt.

Das Innenentwicklungspotenzial Nr. 14 „Drosselweg“ mit 3.250 m² befindet sich in Privateigentum und kann nicht erworben werden. Eine Bebauung der Fläche ist von den Eigentümern nicht beabsichtigt.

Das Innenentwicklungspotenzial Nr. 15 „Gewerbliche Fläche im Baumgarten“ mit 6.783 m² befindet sich in Privateigentum und dient dem Grundstückseigentümer als Erweiterungsfläche für seinen angrenzenden gewerblichen Betrieb mit Babybett-Waren/Herstellung. Die Fläche steht nicht zur Verfügung.

Das Innenentwicklungspotenzial Nr. 16 „Tiefenweg“ mit 2.025 m² befindet sich in Privateigentum und kann nicht erworben werden. Eine Bebauung der Fläche ist von den Eigentümern nicht beabsichtigt.

Das Innenentwicklungspotenzial Nr. 23 „Bahnhofstraße“ mit 2.827 m² befindet sich noch nicht vollständig im Besitz der Gemeinde. Grunderwerbverhandlungen für die Restfläche dauern noch an. Die Fläche wird mit 0,28 ha angerechnet.

Das Innenentwicklungspotenzial Nr. 24 „Laudenberger Straße“ mit 9.138 m² befindet sich nicht vollständig im Besitz der Gemeinde. Ein Erwerb der fehlenden Fläche ist nicht

möglich. Das Potenzial reduziert sich auf ca. 5.400 m². Die Fläche wird mit 0,54 ha ange-rechnet.

Insgesamt ergibt sich im Ortsteil Limbach ein Innenentwicklungspotential im Umfang von 0,93 ha.

Scheringen

Das Innenentwicklungspotenzial Nr. 3 „Waldhausener Straße“ mit 5.286 m² (=Weißfläche) befindet sich in Privateigentum. Die Gemeinde ist derzeit mit den Grundstückseigentümern in Verhandlungen. Es ist absehbar, dass die Flächen nicht oder nicht vollständig erworben werden können. Wenn der Erwerb nicht vollständig gelingt, wird die Gemeinde von der Aufstellung eines Bebauungsplans absehen, da keine Wohnbaugrundstücke in privater Hand ohne Bauverpflichtung geschaffen werden sollen.

Die Innenentwicklungspotenziale Nr. 25 „Steinacker“ mit 6.684 m² und Nr. 2 „Märzenweg/Bergstraße“ mit 2.268 m² befinden sich in Privateigentum und können nicht erworben werden. Eine Bebauung der Fläche ist von den Eigentümern nicht beabsichtigt.

Wagenschwend

Das Innenentwicklungspotenzial Nr. 1 Hauptstraße mit 3.652 m² befindet sich in Privat-eigentum. Die Grundstückseigentümer sind zwar seit Jahren verkaufsbereit, haben aber übererteute Preisvorstellungen. Deshalb kam es auch bislang nicht zu einem Verkauf. Da die Fläche im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt ist und Verkaufsbe-reitschaft besteht, wird die Fläche mit 0,18 ha als Flächenpotential angerechnet.

Damit ergibt sich ein Innenentwicklungspotential von 1,11 ha.

Außenreserven

Bei den Außenreserven handelt es sich um Flächen, welche im Flächennutzungsplan als geplante Bauflächen dargestellt sind. Es wurden insgesamt 5 Wohnbauflächen im Um-fang von 5,84 ha und 8 Mischbauflächen im Umfang von 1,43 ha erfasst. Die Aktivierbar-keit gestaltet sich bei einem Großteil der Flächen schwierig.

Neben den Außenreserven enthält der wirksame Flächennutzungsplan die Darstellung von sogenannten Entwicklungsflächen. Entwicklungsflächen sind informelle Entwick-lungsabsichten der Gemeinde dar und können zur Entwicklung von Baugebieten nicht herangezogen werden. Der Flächennutzungsplan wäre demnach zu ändern.

Im Folgenden werden die Außenreserven sowie Entwicklungsflächen nach Ortsteilen auf-geschlüsselt:

Balsbach

Nach der Erschließung der Flächen „Teichweg“ und „Klosterstraße“ sind im Ortsteil Bals-bach keine Außenreserven mehr vorhanden. Die beiden Baugebiete werden nun im Rah-men der Baulücken erfasst.

Der komplette Ortsteil Balsbach ist im Einheitlichen Regionalplan von einem Regionalen Grünzug umgeben. Dies betrifft auch die im Flächennutzungsplan dargestellte und

unverbindliche Entwicklungsfläche im Nordosten. Im Einheitlichen Regionalplan sind keine Weißflächen vorhanden.

Heidersbach

Die Außenreserven Nr. 30 und Nr. 31 befinden sich im Eigentum von örtlichen Gewerbebetrieben und dienen als Erweiterungsflächen. Eine Wohnbebauung ist in diesen Bereich aus Gründen des Immissionsschutzes nicht möglich.

Im Einheitlichen Regionalplan sind am Nordöstlichen Siedlungsrand beidseitig der Bundesstraße B 27 zwei Weißflächen enthalten. Diese befinden sich allerdings in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Gewerbebetrieben und der Bundesstraße. Somit scheiden diese Flächen aus Gründen des Immissionsschutzes aus.

Krumbach

Im Ortsteil Krumbach sind drei Außenreserven erfasst. Die Flächen Nr. 74 und Nr. 75 werden im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen zur Erweiterung des Campingplatzes- Mühlwiesen dargestellt. Diese sind zudem abgesetzt vom eigentlichen Siedlungskörper und bieten sich nicht als Wohnbauflächen an.

Die Außenreserve Nr. 82 „Kirchberg II“ mit 1,56 ha befindet sich zum Teil in Privateigentum. Die Gemeinde Limbach konnte die fehlenden Flächen bisher nicht erwerben. Ein Erwerb ist schwierig. Aufgrund von Eigentümergemeinschaften mit unterschiedlichen Interessen können die Flächen nicht erworben werden und sind daher blockiert. Eine Aufhebung des Bebauungsplanes ist nicht realistisch und umsetzbar, da bereits Teile der Erweiterungsfläche an die Erschließung angrenzen und zu Beiträgen veranlagt sind.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche Wohnen im Gewann „Am großen Stück“ mit 3,16 ha befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde Limbach. Die Fläche ist im Einheitlichen Regionalplan als Weißfläche dargestellt. Allerdings ist die Fläche durch die Eigentümer blockiert. Ein Erwerb durch die Gemeinde Limbach ist nicht möglich.

Laudenberg

Die bisher als Außenreserve Nr. 84 erfasst Fläche wurde bereits mit dem Bebauungsplan „Starkenwiesen“ überplant und die beiden generierten Bauplätze bereits bebaut. Die Fläche wurde daher im Rahmen der Aktualisierung gestrichen.

Die Außenbereichsfläche Nr. 85 an der Langenelzer Straße am Ortsausgang Richtung Langenelz mit 0,21 ha befindet sich im Privateigentum und kann nicht erworben werden.

Die Fläche NOK-29 (geplantes Baugebiet „Kaigewann“ mit ca. 0,76 ha) wurde zwar von Restriktionen freigestellt, steht aber der Gemeinde nicht zur Verfügung, da der Grunderwerb nicht mehr möglich ist.

Die im FNP dargestellte Entwicklungsfläche W im Gewann „Öbengewann“ mit 1,49 ha befindet sich in Privateigentum und kann nicht erworben werden.

Die im FNP dargestellte Entwicklungsfläche W im Gewann „Ranzenfeld“ mit 0,33 ha befindet sich in Privateigentum und kann nicht erworben werden.

Die im Einheitlichen Regionalplan dargestellten Weißflächen im Gewann „Sauwiese“ und im Gewann „Büschele/Alte Wiesen“ befinden sich im Privateigentum und können nicht erworben werden.

Limbach

Die Außenreserven Nr. 6 und Nr. 9 dienen als Arrondierungsflächen für angrenzende Gewerbebetriebe und stehen einer Wohnbauentwicklung nicht zu Verfügung.

Die Außenreserve Nr. 14 mit 876 m² ist noch nicht erschlossen und befindet sich in Privateigentum. Das geplante Bauvorhaben des Eigentümers kommt nicht zur Ausführung. Diese Fläche steht als Außenreserve nicht mehr zur Verfügung.

Die Außenreserve Nr. 15 mit 1.841 m² befindet sich in Privateigentum und kann nicht erworben werden.

Die Außenreserve Nr. 83 „Billäcker VI“ mit 8.936 m² befindet sich in Privateigentum und kann nicht erworben werden. Diese Fläche steht als Außenreserve aktuell nicht zur Verfügung.

Die Außenreserve Nr. 78 „Hirschberg II“ mit 29.778 m² wurde gelöscht und in die Außenreserve Nr. 92 mit 11.290 m² und in die Außenreserve Nr. 93 mit 18.039 m² geändert. Für die beiden Flächen besteht bereits ein Bebauungsplan. Beide Flächen werden von den Eigentümern aktuell als Wald genutzt. Verkaufsbereitschaft besteht seitens der Eigentümer nicht. Die Außenreserve Nr. 93 kann höchstwahrscheinlich auch aus erschließungstechnischen Gründen wirtschaftlich nicht umgesetzt werden. Bei einer Realisierung der beiden Flächen Nr. 92 und 93 wären eine Waldumwandlung und Ersatzaufforstung erforderlich. Um den erforderlichen Waldabstand einzuhalten, wären zusätzlich Flächen in die Waldumwandlung einzubeziehen. Die Gemeinde kann aktuell keine Flächen für eine Ersatzaufforstung bereitstellen. Eine Realisierung ist daher nicht absehbar. Die beiden Außenreserven Nr. 92 und 93 im Umfang von 2,93 ha werden daher nicht angerechnet. Die Gemeinde strebt aktuell eine Aufhebung bzw. Teilaufhebung des Bebauungsplans an. Hierzu soll es in einem ersten Schritt eine Abstimmung mit den Grundstückseigentümern im 4. Quartal 2025 geben.

Die im FNP dargestellte Entwicklungsfläche W „Hirschberg“ mit 5,4 ha wird im Einheitlichen Regionalplan als Weißfläche dargestellt. Die Grundstückseigentümer sind zwar verkaufsbereit, fordern aber als Gegenleistung von der Gemeinde die Zuteilung von Bauplätzen ohne Bauverpflichtung. Bei Realisierung würden sich mehr als die Hälfte der geplanten Bauplätze in Privathand befinden und vorerst keiner Bebauung zugeführt werden. Aus diesem Grund hat die Gemeinde vom Grunderwerb/Umsetzung Abstand genommen und diese Fläche komplett für die Bebauung aufgegeben. Die Schaffung von Baulücken soll damit vermieden werden. Die Fläche wird daher als Flächenpotential nicht angerechnet.

Eine weitere Weißfläche wird im Einheitlichen Regionalplan am südlichen Ortseingang im Bereich des Sportplatzes dargestellt. Diese Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und grenzt an den gewerblichen Schwerpunkt des Ortsteils Limbach. Eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich scheidet daher aus.

Scheringen

Die Außenreserven Nr. 23 mit 2.647 m², Nr. 87 mit 2.468 m² und Nr. 88 mit 2.014 m² befinden sich in Privateigentum und können nicht erworben werden.

Die Außenreserve Nr. 89 mit 4.574 m² befindet sich teilweise (ein Drittel) in Privateigentum. Derzeit erfolgt die Erschließung der Abt-Theobald-Straße. Es werden 6 Bauplätze generiert, 2 in Privateigentum und 4 im Eigentum der Gemeinde.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche Wohnen im Gewann „Brunnenwiese“ mit 1,26 ha kann als Wohnbaufläche nicht herangezogen werden, da sich die Fläche komplett im Landschaftsschutzgebiet „Elzbachtal“ befindet.

Im Ortsteil Scheringen sind somit 0,46 ha an Außenreserven anzurechnen.

Wagenschwend

Die Außenreserven Nr. 39 mit 1.187 m², Nr. 40 mit 917 m², Nr. 90 mit 720 m² und Nr. 91 mit 3.455 m² befinden sich in Privateigentum und können nicht erworben werden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche W „Krummacker“ mit 1,68 ha befindet sich in Privateigentum und kann nicht erworben werden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche G „Aspengewann“ mit 0,9 ha befindet sich in Privateigentum und kann nicht erworben werden.

Im Einheitlichen Regionalplan sind keine Weißflächen vorhanden. Die oben genannten Entwicklungsflächen befinden sich zudem im Regionalen Grüngürtel und können dementsprechend nicht als Baugebiete entwickelt werden.

Insgesamt stehen nur 0,46 ha Außenreserven für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

2.3 Ergebnis Flächenbedarf

Der Brutto-Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Limbach beläuft sich auf 7,73 ha (vgl. Kap. 1.1). Dem Brutto-Wohnbauflächenbedarf sind die ermittelten Flächenpotentiale gegenüberzustellen.

Die vorhandenen Flächenpotentiale haben einen Umfang von 3,13 ha (vgl. Kap. 1.2).

Baulücken	1,56 ha
Innenentwicklungspotential	1,11 ha
Außenreserven	0,46 ha
Insgesamt	3,13 ha

Nach Abzug der Flächenpotentiale besteht für die Gemeinde Limbach eine Netto-Wohnbauflächenbedarf von 4,60 ha.

3. Vorgaben der Regionalplanung

Sowohl das geplante Wohngebiet „Klingenfeld II“ im Ortsteil Limbach als auch das geplante Wohngebiet „Ziegelhüttenstraße II“ im Ortsteil Heidersbach befinden sich in einem Regionalen Grüngzug sowie in einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

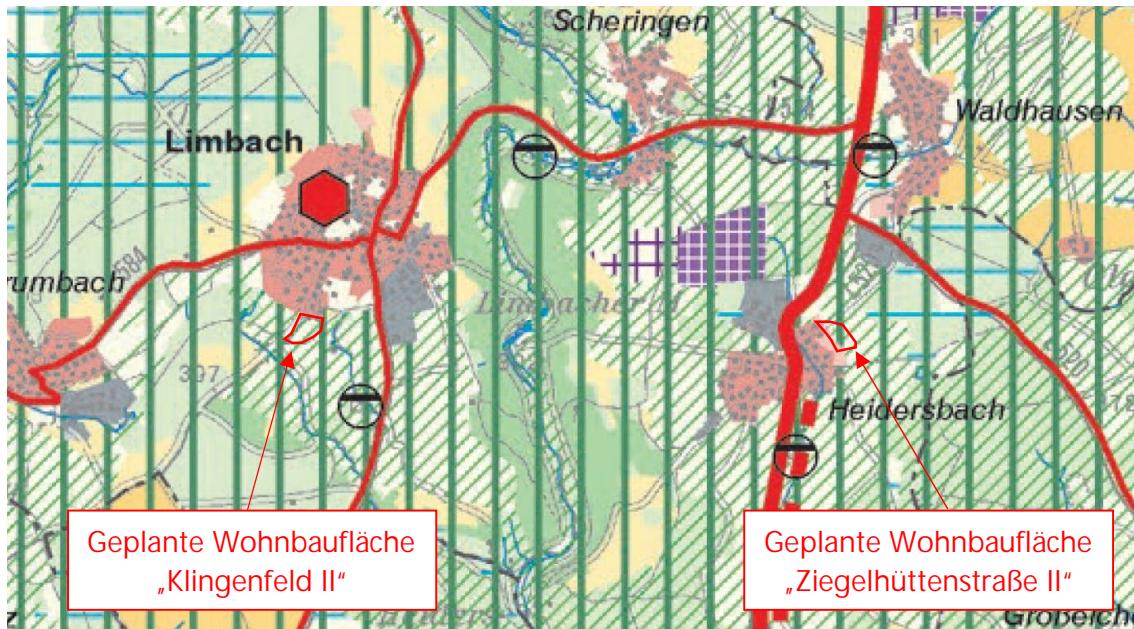


Abb. 5: Raumnutzungskarte Blatt Ost – Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

3.1 Abweichung von der Zielfestlegung „Regionaler Grüngzug“

Regionale Grüngüge dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktion Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung“. Gemäß Plansatz 2.1.3 darf in den Regionalen Grüngügen und in den Grünzäsuren in der Regel nicht gesiedelt werden. Demnach ist aktuell eine Bebauung in diesen Bereichen ausgeschlossen.

Ortsteil Limbach – Klingenfeld II

Die Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt Ost des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar kennzeichnet die Fläche, für die eine Zulassung einer Zielabweichung beantragt wird, als „Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung“ sowie als „Bedeutender Raum für den regionalen Biotopverbund“ bewertet (vgl. Abb. 8: Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt Ost).

Ortsteil Heidersbach – Ziegelhüttenstraße II

Die Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt Ost des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar kennzeichnet die Fläche, für die eine Zulassung einer

Zielabweichung beantragt wird als „Bedeutender Raum für den regionalen Biotopverbund“ bewertet (vgl. Abb. 8: Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt Ost).

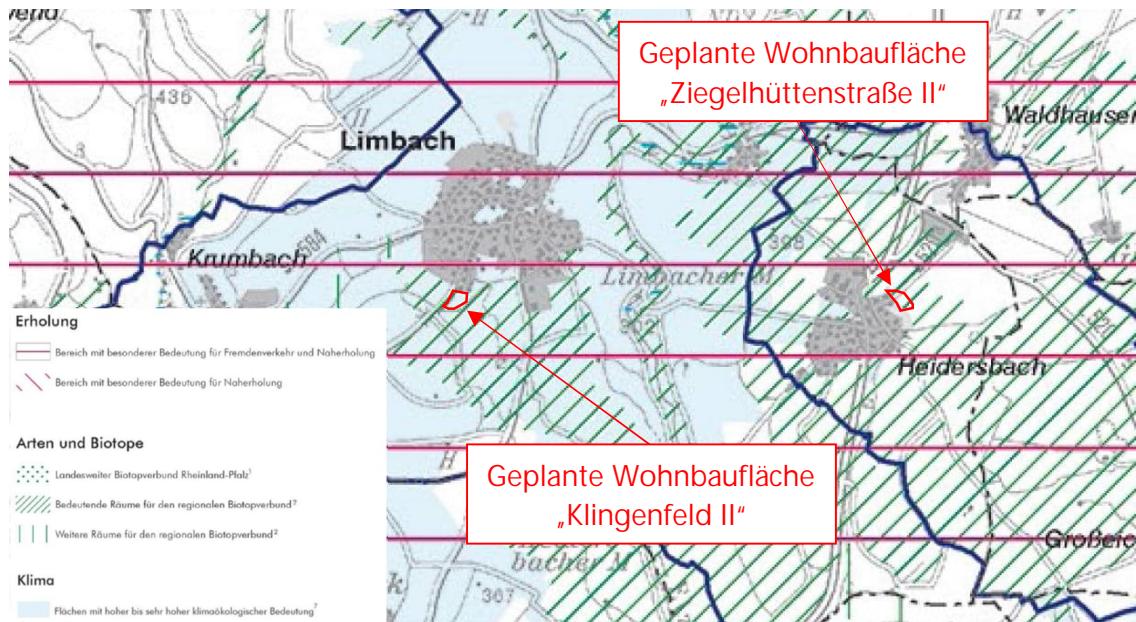


Abb. 6: Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt Ost
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren, werden in beiden Wohngebieten Maßnahmen zur ökologischen Integration und nachhaltigen Entwicklung des Wohngebiets umgesetzt. Dazu zählen insbesondere:

- Eingrünung des Wohngebiets, um eine harmonische Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum sicherzustellen und die Biotopvernetzung zu stärken.
- Soweit möglich eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung innerhalb des Baugebietes, um die Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser zu fördern und das Mikroklima zu stabilisieren.
- Photovoltaik-Pflicht gemäß den gesetzlichen Vorgaben in Baden-Württemberg, um eine nachhaltige Energieversorgung zu gewährleisten.
- Sparsamer Umgang mit Boden durch die Umsetzung einer moderaten verdichteten Wohnbebauung (Überschreitung der Brutto-Wohndichte).

Diese Maßnahmen tragen dazu bei, klimaökologische Funktionen weitestgehend zu erhalten und die Auswirkungen der Bebauung auf das lokale Ökosystem zu reduzieren.

3.2 Abweichung von der Zielfestlegung „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“

Auf den Flächen, für die die Zielabweichung beantragt wird, wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar jeweils auch ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Diese werden als „Bedeutender Raum für den regionalen Biotopverbund“ gekennzeichnet (vgl. Abb. 8: Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt Ost).

In den „Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege“ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Sie dienen der Erhaltung und Entwicklung heimischer Pflanzen- und freilebender Tierarten mit dem Ziel der Sicherung der Biodiversität.

Beide Flächen werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt und haben daher eine eher untergeordnete Bedeutung für den Biotopverbund. Durch die Eingrünung der geplanten Wohngebiete können Biotopstrukturen geschaffen werden, welche die Biotopvernetzung stärken.

4. Umwelt

Ortsteil Limbach:

Durch das Vorhaben werden keine Schutzgebiete oder -objekte des Natur- und Landschaftsschutzes unmittelbar berührt. An die geplante Wohnbaufläche grenzt im Süden das Landschaftsschutzgebiet „Elzbachtal“ an. Um einen landschaftsgerechten Übergang zwischen dem geplanten Wohngebiet und der freien Landschaft zu schaffen, wird bereits im Städtebaulichen Konzept eine Eingrünung des Wohngebietes vorgesehen.

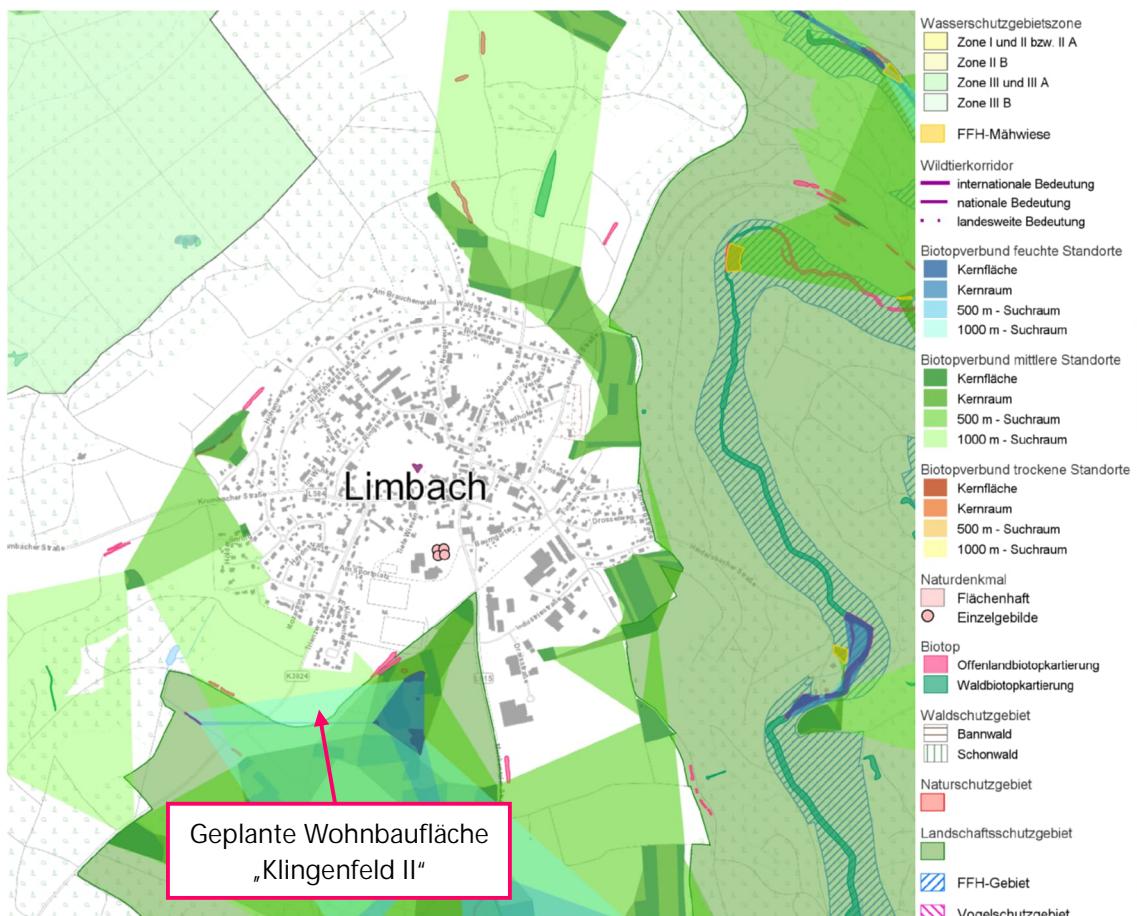


Abb. 7: Schutzgebietskulisse – Ortsteil Limbach (Quelle: LUBW)

Innerhalb der geplanten Wohnbaufläche werden ganz bzw. teilweise Suchräume des landesweiten Biotopverbunds mittlerer und feuchter Standorte dargestellt. Durch die Eingrünung des Wohngebietes können Grünstrukturen geschaffen werden, die den Biotopverbund stärken. Zudem ist am südwestlichen Rand der geplanten Fläche eine größere Grünfläche vorgesehen, die für Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden kann.

Ortsteil Heidersbach:

Innerhalb der geplanten Wohnbaufläche werden ein Suchraum sowie ein Kernraum des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte dargestellt. Durch die Eingrünung des Wohngebietes können Grünstrukturen geschaffen werden, die den Biotopverbund stärken.

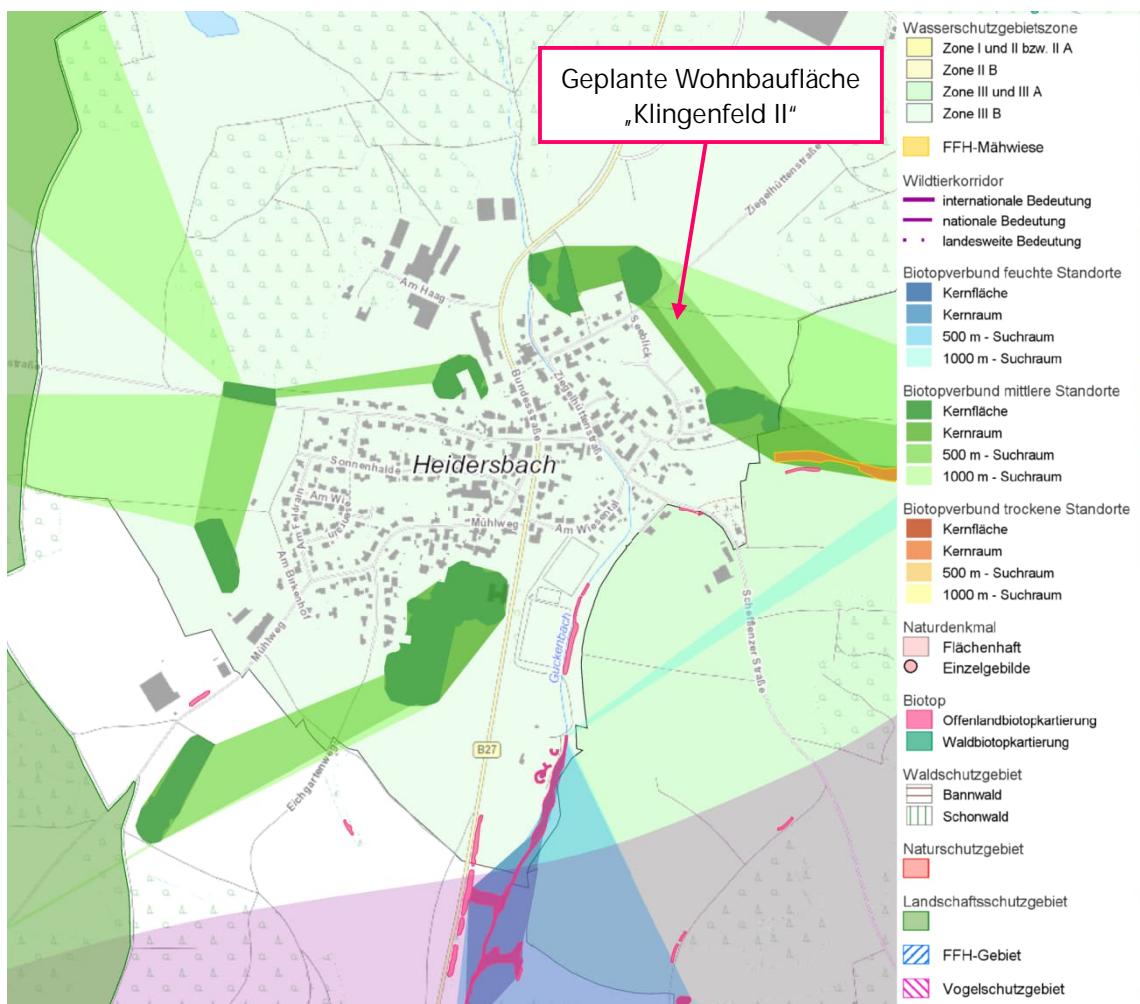


Abb. 8: Schutzgebietskulisse – Ortsteil Heidersbach (Quelle: LUBW)

Zur Bewertung der Umweltbelange wurden vorab für die beiden Flächen in Limbach und Heidersbach jeweils ein Umweltbericht als vorläufige Fassungen erstellt, um die Umweltauswirkungen sowie den überschlägigen Ausgleichbedarf bereits jetzt zu ermitteln. Die beiden Umweltberichte sind Bestandteil des Antrags auf Zulassung einer Zielabweichung.

Fazit:

Durch eine ökologische und nachhaltige Planung können negative Auswirkungen minimiert und teilweise durch positive Effekte ausgeglichen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vertiefend behandelt. Durch die Umwandlung einer bisherigen Ackerfläche in ein Wohngebiet werden insbesondere die Bodenfunktionen stark beeinträchtigt. Entsprechende Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs werden auf Ebene der Bebauungsplanung festgelegt.

5. Standortalternativenprüfung

Ortsteil Limbach

Insgesamt wird der gesamte Ort Limbach von einem Regionalen Grüngüg umschlossen. Im Süden reicht zudem ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an den Siedlungsrand. Im Norden und Nordosten grenzen Vorbehaltsgesetze für die Landwirtschaft an den Siedlungsrand. Lediglich am westlichen Ortsrand ist im Einheitlichen Regionalplan eine Fläche restriktionsfrei dargestellt. In diesem Bereich hat die Gemeinde Limbach bereits versucht ein Wohngebiet zu realisieren. Da die Eigentümer auf unbestimmte Zeit keine Verkaufsbereitschaft der Fläche gezeigt haben, wurden die Bemühungen seitens der Gemeinde Limbach eingestellt. Es konnte nicht sichergestellt werden, dass bei einer Realisierung zahlreiche Baulücken entstehen. Die einzige Möglichkeit einer Siedlungsentwicklung im Bereich Wohnen ist damit auf nicht absehbare Zeit blockiert. Mit der Lage in Flächen des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte und aufgrund vorhandener Streuobstbestände und Heckenstrukturen ist mit einer erhöhten Ausgleichserfordernis zu rechnen. Die Fläche ist ökologisch wertvoller einzustufen als die angedachte Wohnbauentwicklung am südlichen Siedlungsrand.



Abb. 9: Lageplan zur Prüfung von Standortalternativen – Ortsteil Limbach
(Quelle: Eigene Darstellung / Datengrundlage: www.openstreetmap.org)

Ortsteil Heidersbach

Der Ortsteil Heidersbach ist fast vollständig von einem Regionalen Grüngürtel und einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege umgeben. Lediglich am nördlichen Siedlungsrand ist eine Fläche nördlich und südlich der Bundesstraße B 27 restriktionsfrei. Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet und zur Bundesstraße und den daraus resultierenden Immissionskonflikten ist die Fläche für eine Wohnbebauung nicht geeignet. Zudem sind südlich der B 27 Streuobstbestände vorhanden, die eine Fläche von über 1.500 m² umfassen und demnach nach § 33a NatSchG geschützt sind.

Der gesamte Ortsteil ist somit von Restriktionen umgeben. Neben den raumordnerischen Belangen schränken Immissionskonflikte und Flächen des Biotopverbundes eingeschränkt. Im Ortsteil Heidersbach ergeben sich somit aktuell keine Möglichkeiten für die Wohnbauentwicklung.

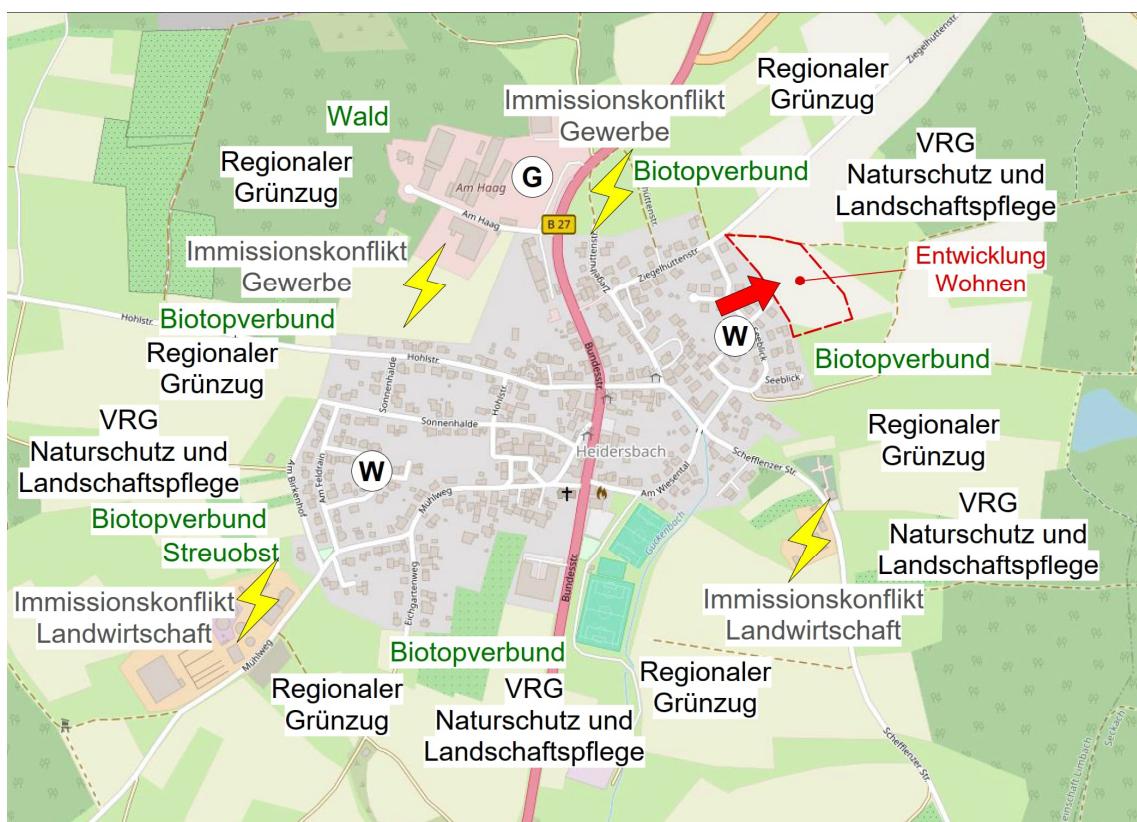


Abb. 10: Lageplan zur Prüfung von Standortalternativen – Ortsteil Heidersbach
 (Quelle: Eigene Darstellung / Datengrundlage: www.openstreetmap.org)

6. Kommunale Bauleitplanung

Die Gemeinde Limbach und die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach befürworten die geplanten Wohngebiete an den vorgesehenen Standorten.

Bebauungsplan

Die Gemeinde Limbach strebt die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs an. Hierzu soll der Bebauungsplan „Klingenfeld II“ im Ortsteil Limbach und der Bebauungsplan „Ziegelhüttenstraße II“ im Ortsteil Heidersbach aufgestellt werden.

Flächennutzungsplan

Die Änderungsbereiche sind in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2006 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach als landwirtschaftliche Flächen dargestellt (vgl. Abb. 9 und 10). Die Planungen folgen demnach nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und die erforderlichen Wohnbauflächen dargestellt werden.

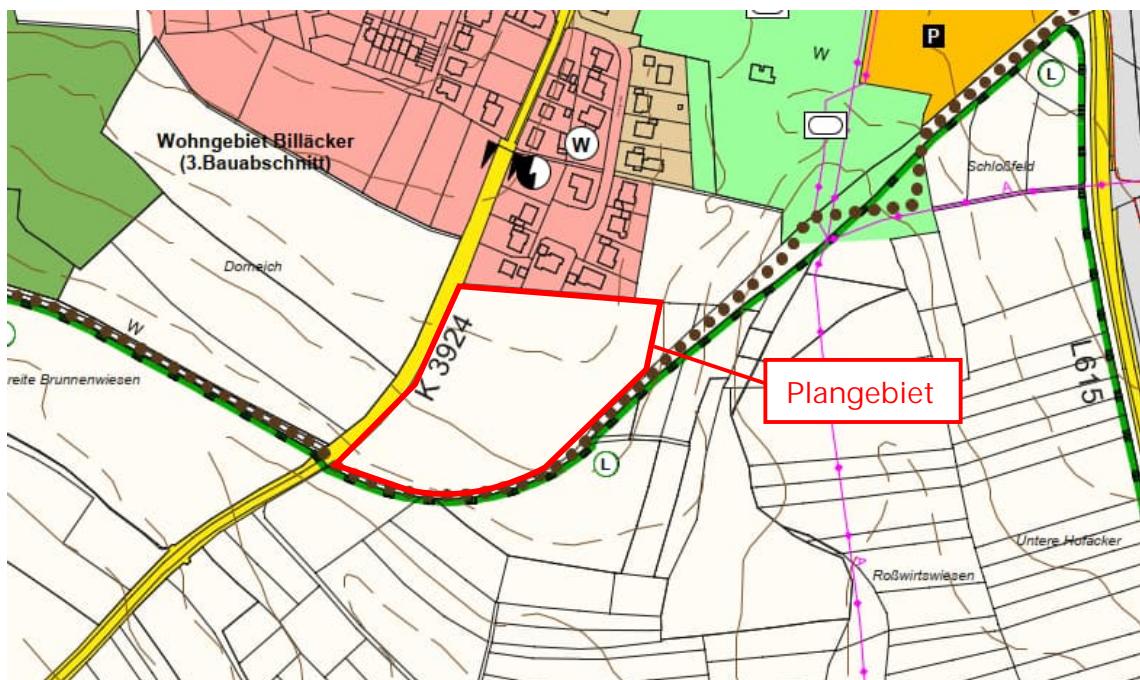


Abb. 11: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans – Ortsteil Limbach
(Quelle: vVG Limbach-Fahrenbach)

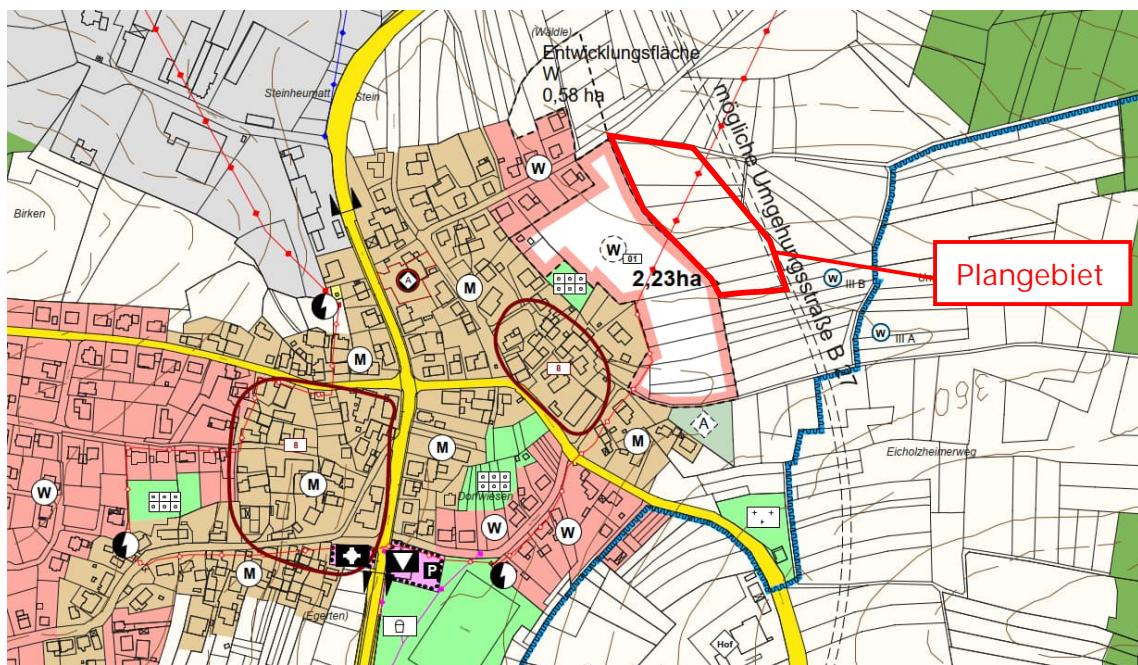


Abb. 12: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans – Ortsteil Heidersbach
(Quelle: vVG Limbach-Fahrenbach)

7. Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens zum Regionalen Grüngzug und zum Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege

Die Entwicklung von Wohngebieten steht den raumordnerischen Belangen zunächst entgegen. Die Gemeinde Limbach hat allerdings keine Möglichkeiten den ermittelten Wohnbauflächenbedarf an anderer Stelle zu decken.

Folgende Ziele des Einheitlichen Regionalplans sind durch das Vorhaben betroffen:

- Regionaler Grüngzug
- Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege

Eine Abweichung von Zielen der Raumordnung kann von der höheren Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium) gemäß § 24 LpIG zugelassen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Raumordnungsplanung nicht verletzt werden.

Vereinbarkeit mit den Grundzügen der Raumordnung

Die Grundzüge der Raumordnung umfassen insbesondere die Sicherung der Freiraumfunktionen, die geordnete Siedlungsentwicklung sowie die Berücksichtigung ökologischer Belange.

Die Städtebaulichen Konzepte der geplanten Wohnbauflächen „Klingenfeld II“ und „Ziegelhüttenstraße II“ überschreiten die im Regionalplan geforderte Bruttowohndichte deutlich und tragen damit zu einer flächensparenden und nachhaltigen

Siedlungsentwicklung bei. Durch Maßnahmen wie die Eingrünung der Baugebiete, die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, die Einhaltung der Photovoltaikpflicht sowie die Berücksichtigung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen wird eine behutsame Einbindung in den Landschaftsraum gewährleistet.

Die Eingriffe in die Freiraumfunktionen werden durch die geplanten Maßnahmen zur ökologischen Integration (Biotopvernetzung, Grünstrukturen, Ausgleichsflächen) gemindert. Die Grundzüge der Raumordnung werden somit nicht verletzt, sondern durch eine nachhaltige und maßvolle Entwicklung gewahrt.

Raumordnerische Vertretbarkeit der Abweichung

Die raumordnerische Vertretbarkeit ergibt sich aus folgenden Aspekten. Die Gemeinde Limbach hat nachweislich keine realisierbaren Alternativen zur Wohnbauentwicklung außerhalb der betroffenen Zielgebiete. Alle anderen potenziellen Flächen sind durch Eigentumsverhältnisse, ökologische Restriktionen oder Immissionskonflikte blockiert. Der ermittelte Netto-Wohnbauflächenbedarf von 4,60 ha kann mit den vorhandenen Potenzialen nicht gedeckt werden, sodass die beantragten Flächen zur Bedarfsdeckung erforderlich sind. Beide Wohngebiete grenzen direkt an bestehende Siedlungsbereiche und sind verkehrlich gut erschlossen, was eine kompakte und funktionale Erweiterung der Ortsstruktur ermöglicht. Die geplanten Maßnahmen zur ökologischen Integration und die sorgfältige Standortwahl unterstreichen die raumordnerische Vertretbarkeit der Zielabweichung. Die geplanten Maßnahmen zur Eingrünung, zur ökologischen Einbindung und zur Ausgleichsregelung zeigen, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert und teilweise kompensiert werden können.

Angesichts der engen Umgrenzung der Siedlungsbereiche durch regionale Grünzüge und Schutzgebiete ist die Entwicklungsperspektive der Gemeinde Limbach stark eingeschränkt. Die beantragte Zielabweichung stellt daher eine raumordnerisch vertretbare Ausnahme dar, die unter Berücksichtigung der kommunalen Entwicklungserfordernisse und der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen gerechtfertigt ist.

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach sowie die Gemeinde Limbach beantragen daher die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 24 LpIG für das Planvorhaben.

8. Zusammenfassung und Fazit aus kommunaler Sicht

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft beabsichtigt, in den Ortsteilen Limbach und Heidersbach jeweils eine Wohnbaufläche zur Deckung des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs im Flächennutzungsplan auszuweisen. Die Gemeinde Limbach möchte zeitnah zur Entwicklung der Gebiete die erforderlichen Bebauungspläne aufstellen.

Zu diesem Zweck ist die Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlichen Regionalplans für die Metropolregion Rhein-Neckar“ erforderlich, da die Raumnutzungskarte für die Flächen einen „Regionalen Grünzug“ sowie ein „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausweist.

Die Erläuterungskarte verdeutlicht die Schwerpunkte und Hintergründe der in der Raumnutzungskarte vorgenommenen Darstellung. Erkennbar ist hier eine Abstufung der thematisch gesetzten Prioritäten. Eine Betrachtung der zu berücksichtigenden Schutzgüter dokumentiert die Verträglichkeit der geplanten Wohnbauflächen und Zulassung einer Zielabweichung. Voraussetzung hierfür ist, wie beschrieben, eine behutsame bauliche Entwicklung und Ausgestaltung der Fläche sowie eine umfangreiche Eingrünung der Baufläche.

Für die Gemeinde Limbach hat das Einfügen der Wohnbauflächen in das Landschaftsbild allerhöchste Priorität. So werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Vorgaben wie z.B. Grünflächen, Pflanzgebote, Regenwasserbewirtschaftung und örtliche Bauvorschriften verbindlich vorgegeben, die dieses gewährleisten.

In die Beurteilung und Abwägung insbesondere auch einzubeziehen ist der Umstand, dass die Gemeinde Limbach keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Wohnen hat. Die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Limbach Richtung Süden und im Ortsteil Heidersbach Richtung Osten ist alternativlos (siehe Kap. 3, 4 und 5).

Zusammenfassend ist die beantragte Zielabweichung sowohl mit den Grundzügen der Raumordnung vereinbar als auch unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Die Voraussetzungen für eine Zulassung gemäß § 24 LpLG sind nach Einschätzung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft sowie der Gemeinde erfüllt.

Aufgestellt:

Limbach, den 16.10.2025