

Gemeindeverwaltungsverband

# Hardheim-Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis



Hardheim



Höpfingen



Walldürn

## Flächennutzungsplan 2030

### 1. Änderung

zum Bebauungsplan „Hafengrube“

Gemarkung Hardheim

### Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Feststellung

Planstand: 04.11.2024

**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.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	2
2.	Verfahren	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Umfang der Planänderung	6
6.	Auswirkungen der Planung	6
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	6
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	7
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
6.4	Landwirtschaft	8
6.5	Hochwasserschutz	8
6.6	Immissionen	8
7.	Angaben zur Planverwirklichung	8
7.1	Zeitplan	8

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Nördlich von Hardheim wurde von 1960 bis 1992 von der Nato bzw. der US-Army eine mit NIKE-, später mit HAWK-Raketen ausgerüstete Flugabwehrstellung betrieben. Der Abschussbereich wurde nach der Schließung der Raketenstellung im Jahr 1992 über Jahre nicht mehr genutzt. Mit der Freigabeerklärung unterliegt die ehemals militärisch genutzte Fläche (Konversionsfläche) wieder der kommunalen Planungshoheit und soll, entsprechend den städtebaulichen Absichten der Gemeinde Hardheim, wieder dem Wirtschaftskreislauf bzw. einer zivilen Nachnutzung zugeführt werden.

Die Hollerbach-Gruppe, ein seit Jahrzehnten ortsansässiges Unternehmen, ist seit ein paar Jahren im Besitz der Grundstücksflächen der ehemaligen NIKE-Raketenstellung und des südlich angrenzenden, noch unbebauten Grundstücks. Das Unternehmen beabsichtigt mittelfristig die Betriebsverlagerungen der zur Hollerbach-Gruppe zählenden Firmen und einzelner Partnerunternehmen an möglichst einen Standort. Mit der Standortkonzentration können Synergieeffekte genutzt, Transportwege vermieden und dadurch Fixkosten gesenkt werden. Mit der ehemaligen Raketenstellung in Hardheim wurde ein Gelände in unmittelbarer Nachbarschaft ihres jetzigen Standorts gefunden, das aufgrund der flächenmäßigen Ausdehnung und der bereits vorhandenen Infrastruktur den Vorstellungen der Hollerbach-Gruppe entsprach.

Die Flächen werden bereits durch die Fa. Hollerbach Bau GmbH als Firmengelände – Lagerung von Baustoffen und Baumaschinen – genutzt. Eine zusätzliche Lagerhalle wurde in jüngster Vergangenheit bereits errichtet; das Gelände weist allerdings noch etliche bauliche Anlagen aus der ehemaligen Nutzung auf. Ein Bauplanungsrecht für diesen Bereich liegt bis dato allerdings noch nicht vor.

Zur Schaffung des Planungsrechts stellt die Gemeinde Hardheim aktuell den Bebauungsplan „Hafengrube“ auf. Mit der planungsrechtlichen Umstrukturierung des ehemals militärisch genutzten Areals unter Miteinbeziehung einer südlich gelegenen Fläche soll im Bebauungsplan nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung eine gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO entsprechend den Vorgaben des jetzigen Eigentümers in Abstimmung mit der Gemeinde Hardheim entstehen.

Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan 2030 als gewerbliche (G) und gemischte (M) Baufläche dargestellt. Eine Teilnutzung des Plangebiets als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und der damit verbundenen Möglichkeit der Wohnnutzung ist nicht vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Die dargestellte Mischbaufläche soll zukünftig als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 – Hafengrube

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Städte und Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 2 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder fortzuschreiben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan „Hafengrube“ soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt.

Ziel der Planung ist zum einen die Konversion der ehemaligen Raketenstellung in eine gewerblich genutzte Baufläche. Zum anderen soll mit der Gebietsausweisung die gewerbliche Weiterentwicklung in Hardheim unterstützt werden. Mit der Bereitstellung der notwendigen Gewerbeflächen können die Bau- und Umstrukturierungsabsichten der ortsansässigen Hollerbach-Gruppe realisiert sowie der Unternehmensstandort einschließlich der damit verbundenen Arbeitsplätze in Hardheim gesichert werden.

Die Hollerbach-Gruppe hat ein Struktur- und Entwicklungskonzept mit räumlicher Gliederung verschiedener gewerblicher Nutzungen erarbeitet. Die räumliche Gliederung von gewerblichen Gebietskategorien erfolgte auch im Hinblick auf die Bewältigung von Nutzungskonflikten, insbesondere immissionsschutzrechtlicher Art und wird im Bebauungsplan festgesetzt.

## 2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Normalverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Parallel zu diesem Verfahren wird der Bebauungsplan „Hafengrube“ aufgestellt.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt nordwestlich von Hardheim.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans enthalten ist. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,9 ha.

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 – Hafengrube

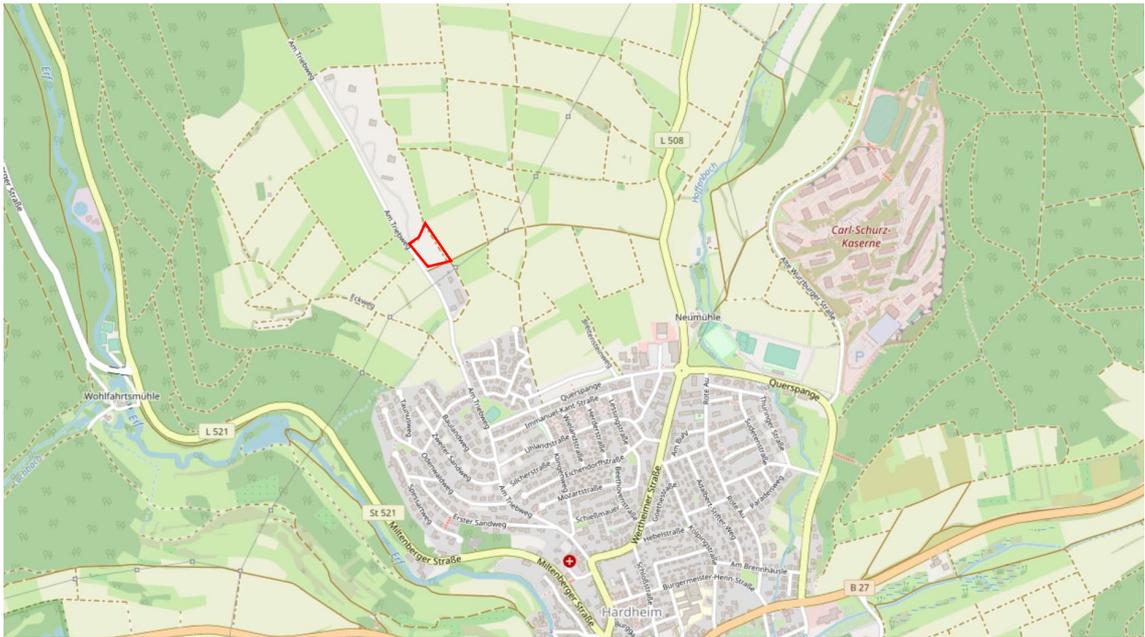


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org))

### 3.2 Bestandssituation

Der ca. 0,9 ha umfassende Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt nördlich von Hardheim im Gewann Hafengrube. Die Entfernung vom südlichen Rand des Plangebiets zum Ortsrand (Wohngebiet) beträgt ca. 300 m. Der Planbereich ist sowohl aus Richtung Süden über die Hardheimer Ortsstraße „Am Triebweg“ mit Anbindung an die Bundesstraße B 27 als auch aus Richtung Osten über eine Gemeindeverbindungsstraße mit Anbindung an die Landesstraße L 508 erreichbar.

Im Plangebiet befinden sich Abstell- und Lagerflächen sowie ungenutzte Grünflächen. In den Randbereichen sind vereinzelt Feldgehölze vorhanden.

### 3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan zeigt die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für die Region Rhein-Neckar / Region Unterer Neckar auf. Der Neckar-Odenwald-Kreis mit all seinen Gemeinden wird dem ländlichen Raum im engeren Sinn zugeordnet.

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 – Hafengrube

Hardheim liegt auf der Landesentwicklungsachse Meckesheim – Mosbach – Adelsheim / Osterburken – Buchen – Walldürn / Hardheim (– Tauberbischofsheim) (– Würzburg).

Im Landesentwicklungsplan sind folgende Aussagen enthalten:

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Mit der geplanten Konversion der ehemaligen Nike-Stellung wird dem Ziel des Landesentwicklungsplans Rechnung getragen und das brachliegende Areal einer neuen Nutzung zugeführt. Hierdurch kann eine alternative Inanspruchnahme bisher baulich unberührter Flächen vermieden werden.

#### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

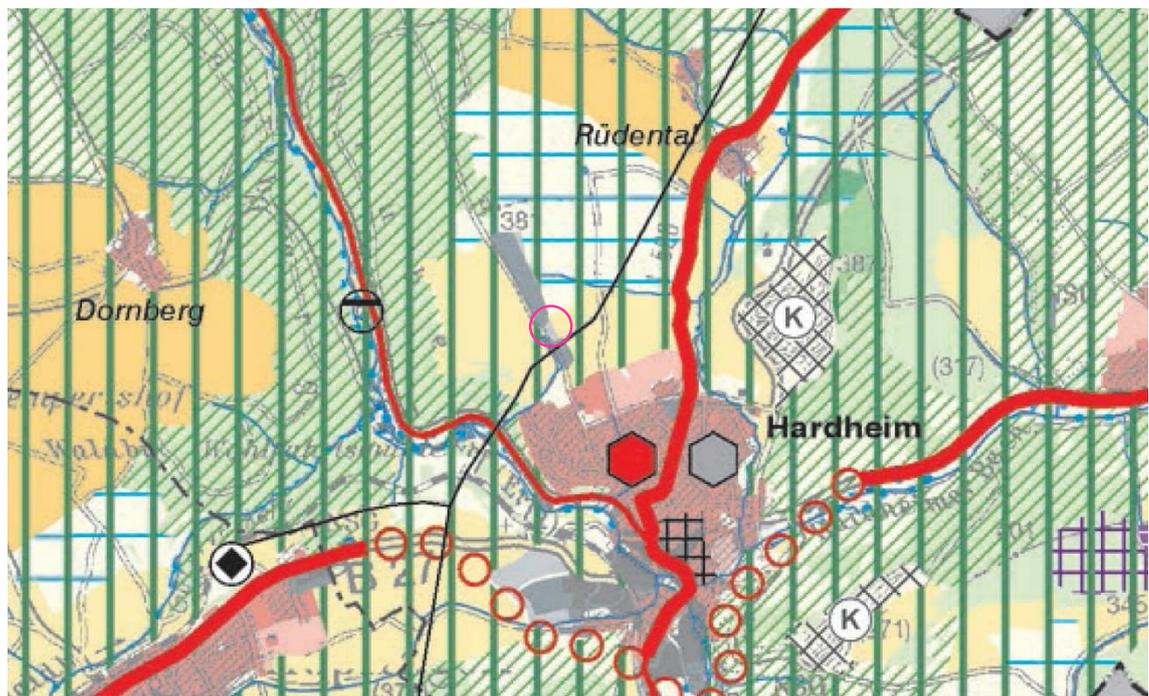


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Gemäß Plansatz 1.5.1.1 (Ziel) sind die verfügbaren Flächenpotentiale im Siedlungsbestand, wie z.B. Brach- und Konversionsflächen, vorrangig vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen.

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 – Hafengrube

Gemäß Plansatz 1.6.1.2 (Grundsatz) sollen auf kommunaler und regionaler Ebene raumstrukturell verträgliche und entwicklungsfördernde Folgenutzungen angestrebt werden, die zu einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung beitragen.

Gemäß Plansatz 1.6.2.2 (Ziel) ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig auf militärischen Konversionsflächen zu decken, wenn diese für eine gewerbliche Nutzung städtebaulich und raumordnerisch geeignet sind.

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Konversionsfläche und entspricht daher den genannten raumordnerischen Zielen und Grundsätzen. Die städtebauliche Verträglichkeit kann durch den Bebauungsplan gesichert werden, entgegenstehende raumordnerische Belange sind nicht erkennbar.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Hafengrube“ mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets, der aktuell von der Gemeinde Hardheim aufgestellt wird, folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird parallel im Zuge einer Änderung gem. § 8 Abs. 3 BauGB dahingehend geändert.

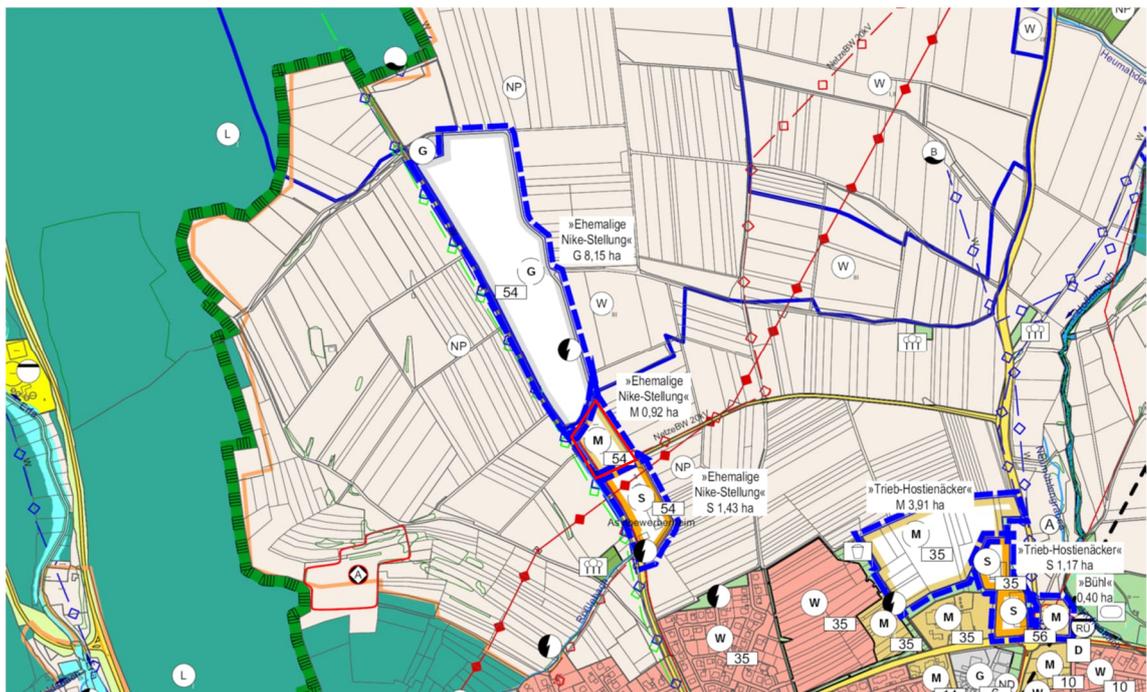


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2030

### 4.3 Schutzgebiete



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

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

Im Nordwesten grenzt das Wasserschutzgebiet Zone III „Paulusbodenquelle“ (Datum der Rechtsverordnung: 02.11.1992) an das Plangebiet an.

## 5. Umfang der Planänderung

Die bisher dargestellte Mischbaufläche wird in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt, um die geplante Nutzung realisieren zu können. Eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen.

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

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. Das Ausgleichskonzept wird auf Ebene der Bebauungsplanung ausgearbeitet.

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 – Hafengrube

Details zur Bewertung des Eingriffs und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren „Hafengrube“ als gesondertem Teil der Begründung entnommen werden.

Der Kompensationsbedarf beträgt gemäß der im Umweltbericht dargestellten Bilanzierung 292.315 Ökopunkte. Zur Kompensation des Defizits beabsichtigt die Gemeinde Hardheim den Erwerb von Ökopunkten, durch deren Zuordnung die Eingriffe ausgeglichen werden sollen.

Ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Hardheim und einer Privatperson aus 979053 Königheim, als Verkäufer der Ökopunkte, wird der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgelegt.

Der Verkauf der Ökopunkte und der Übertrag an die Gemeinde Hardheim wurde mit dem Landratsamt des Main-Tauber-Kreises bereits abgestimmt.

Für die Zuordnung ist eine dauerhafte Sicherung entsprechend des öffentlich-rechtlichen Vertrags im Grundbuch für die Grundstücke Fl.St.Nrn. 8107 und 15928 auf der Gemarkung Königheim zu Gunsten der Gemeinde Hardheim erforderlich.

### 6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird 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.

Der Fachbeitrag „Artenschutz“ als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durch das Büro Klärle – Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH aus Weikersheim erstellt. Zur Abschätzung des Artenpotentials und zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wurden Erhebungen / Erfassungen der Lebensräume, der vorkommenden Fauna sowie vorhandener Strukturen in mehreren Vorort-Begehungen zwischen November 2020 und August 2021 durchgeführt und alle nachgewiesenen sowie aufgrund der ökologischen Ausstattung des Gebiets möglicherweise vorkommenden Arten auf Potentialebene behandelt.

Im Rahmen der Überprüfung der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich und national streng geschützter Arten wurde das Hauptaugenmerk auf die mögliche Betroffenheit von Säugetieren (Fledermäuse), Reptilien, Amphibien und Vögeln hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gelegt.

Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzuhalten, dass Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität erforderlich werden.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt.

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 – Hafengrube

### 6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der Umnutzung einer ehemaligen militärischen Fläche wird durch den sparsamen Umgang mit Fläche dem Klimaschutz Rechnung getragen. Weitere Maßnahmen werden im Bebauungsplan „Hafengrube“ festgesetzt.

### 6.4 Landwirtschaft

Durch die Umnutzung einer ehemaligen militärischen Fläche werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

### 6.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

### 6.6 Immissionen

Im Süden grenzt an das Plangebiet eine Sonderbaufläche, in der sich eine Asylantenunterkunft befindet. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist diese Fläche einer Wohnbaufläche gleichzusetzen. Der Nutzungskonflikt wird auf Ebene der Bebauungsplanung gelöst.

Im Bebauungsplan „Hafengrube“ wird der südliche Teilbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Das firmenspezifische Nutzungskonzept sieht in diesem Gebietsteil nur Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude vor, also Nutzungen, die das Wohnen in der südlich angrenzenden Sonderbaufläche (S) nicht wesentlich stören. Schädliche Umwelteinwirkungen (Gewerbelärm) auf die benachbarte Sonderbaufläche (S) werden mit der gewerblichen Einschränkung vermieden. Der südliche in der Nutzung eingeschränkte Gebietsteil (GEe) dient des Weiteren zur Sicherung des räumlichen Abstands (ca. 200 m) der Sonderbaufläche zum gewerblich ohne Einschränkungen genutzten mittleren Gebietsteil (GE), dessen Nachbarschaft zur Sonderbaufläche aufgrund seines Emissionsverhaltens unter Umständen zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen könnte.

## 7. Angaben zur Planverwirklichung

### 7.1 Zeitplan

Das Flächennutzungsplanverfahren soll Ende 2024 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Walldürn, den

DER GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER  
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: info@ifk-mosbach.de