

Gemeindeverwaltungsverband

Hardheim-Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis



Hardheim



Höpfingen



Walldürn

Flächennutzungsplan 2030

17. Änderung

zum Bebauungsplan „Im Tal“

Gemarkung Glashofen

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 30.04.2024

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 und Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	2
4.	Übergeordnete Planungen	2
4.1	Vorgaben der Raumordnung	2
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Bauflächenbedarfsnachweis	6
6.	Umfang der Planänderungen	6
6.1	Alternativenprüfung [Optional]	6
7.	Auswirkungen der Planung	6
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	6
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	7
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	7
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	7
7.5	Immissionen	7
7.6	Verkehr	7
8.	Angaben zur Planverwirklichung	7
8.1	Zeitplan	7

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Walldürn beabsichtigt die Erschließung eines kleinen Wohngebiets im Stadtteil Glashofen. Im Bereich des geplanten Wohngebiets ist im Flächennutzungsplan eine Mischbaufläche dargestellt. Da innerhalb des Gebietes keine gewerblichen Nutzungen, sondern lediglich eine Wohnnutzung vorgesehen ist, muss im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung einer Wohnbaufläche dient der Deckung des örtlichen Bedarfs nach Wohnbauflächen.

2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Normalverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Parallel zu diesem Verfahren soll der Bebauungsplan „Im Tal“ durch die Stadt Walldürn aufgestellt werden.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 80 m nordwestlich des Ortskerns von Glashofen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,53 ha.



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 29.04.2024)

3.2 Bestandssituation

Am östlichen Plangebietsrand befindet sich ein Wirtschaftsweg. Am Wirtschaftsweg schließt westliche eine größere geschotterte Fläche an. Die bisherigen landwirtschaftlichen Gebäude im Süden wurden bereits abgerissen. Der westliche Teil der Fläche umfasst eine Wiesenfläche mit vereinzelt Bäumen.

Im Norden grenzen Gehölze an das Plangebiet. Im Süden und Westen befinden sich bestehende Wohngebäude. Im Osten grenzt der Kindergarten an den Änderungsbereich. Im Nordosten befindet sich das Ende der Verdolung des Kaltenbachs.



Abb. 2: Luftbild (Quelle: GeoportalBW, abgerufen am 29.04.2024)

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich teilweise im Innenbereich nach § 34 BauGB und zum größten Teil 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

Im Landesentwicklungsplan ist die Große Kreisstadt Mosbach als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Heidelberg - Mosbach - Heilbronn sowie Heidelberg - Mosbach - Würzburg.

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 Wohnbaufläche wird dem Ziel des Landesentwicklungsplanes Rechnung getragen und das eine ehemalige Hofstelle im Stadtteil Glashofen einer neuen Nutzung zugeführt. Hierdurch kann eine alternative Inanspruchnahme bisher baulich unberührter Flächen vermieden werden. Zudem werden angrenzende Flächen mit einbezogen um einen wirtschaftlich vertretbaren Erschließungsaufwand zu schaffen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ sowie zum Teil als Siedlungsbereich Wohnen dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.



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

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

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.

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

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn als Mischbaufläche dargestellt. Die Planung eines allgemeinen Wohngebiets folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

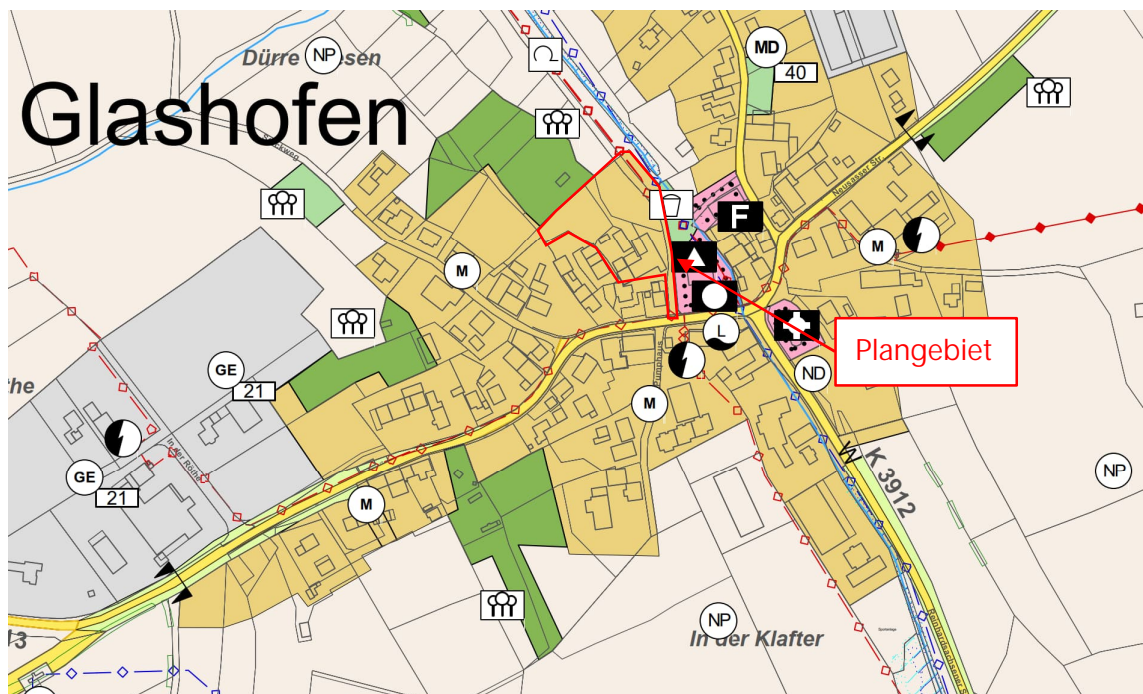


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2030

4.3 Schutzgebiete

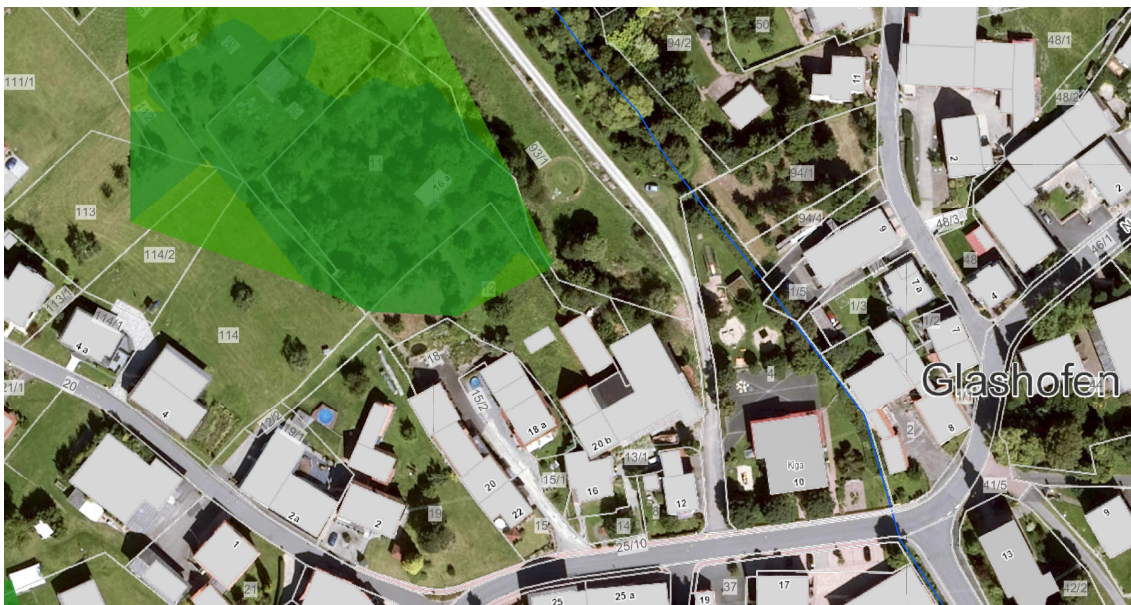


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 29.04.2024)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Biotopverbund

Im Nordwestlichen Bereich des Plangebiets sind Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte betroffen.

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem



Abb. 6: Überschwemmungsflächen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 29.04.2024)

Gemäß der Hochwassergefahrenkarten der LUBW ist das Plangebiet nicht durch Überschwemmungsflächen betroffen.

5. Bauflächenbedarfsnachweis

Gemäß der Wohnbauflächenbedarfsberechnung zum Flächennutzungsplan 2030 hat die Stadt Walldürn den Wohnbauflächenbedarf nicht vollständig ausgeschöpft (vgl. Abb. 7). Demnach ist die Darstellung einer Wohnbaufläche im Umfang von 0,53 ha durch den ermittelten Wohnbauflächenbedarf abgedeckt.

Gemeinde	Wohnbauflächenbedarf	Geplante Ausweisung	Differenz* Ausweisung / Bedarf
Hardheim	11,10 ha – 11,90 ha	11,20 ha	- 0,70 ha
Höpfingen	0 ha – 3,53 ha	7,99 ha	+ 4,46 ha
Walldürn	14,09 ha – 17,07 ha	9,37 ha	- 7,70 ha
Gesamt	25,19 ha – 32,50 ha	28,56 ha	- 3,94 ha

* Ausgehend vom höheren Netto-Wohnbauflächenbedarf gem. dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise bzw. der Berechnungsmethode des VRRN

Abb. 7: Vergleich Wohnbauflächenbedarf geplante Wohnbauflächenausweisung (Quelle: Begründung zum Flächennutzungsplan 2030, S. 39)

6. Umfang der Planänderungen

Im Flächennutzungsplan wird anstatt der bisher dargestellten Mischbaufläche eine geplante Wohnbaufläche im Umfang von 0,53 ha im Rahmen der Alternativenprüfung [Optional]

...

z.B. bei großen Wohngebieten; Prüfung von Standortalternativen bei konfliktträchtigen Nutzungen

7. Auswirkungen der Planung

7.1 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.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

7.2 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.

Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan dokumentiert.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Änderungsbereich umfasst teilweise eine ehemalige Hofstelle und zum Teil Außenbereichsflächen. Mit der Fläche werden somit zum Teil ehemals bebaute Flächen genutzt. Damit wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung zum Teil Rechnung getragen. Weitere klimabezogene Maßnahmen wie z.B. Pflanzgebote, Begrünung der Baugrundstücke, wasserdurchlässige Beläge, etc. werden im Bebauungsplan festgesetzt.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Hochwasser

Das Plangebiet ist nicht durch Überschwemmungsflächen betroffen.

Starkregen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.5 Immissionen

Durch die Planung ergeben sich keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung.

In der näheren Umgebung sind keine beeinträchtigenden Nutzungen vorhanden, die die geplante Wohnnutzung einschränken.

7.6 Verkehr

Durch die Schaffung eines Wohngebiets mit ca. 6 Wohnbauplätzen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehr zu erwarten.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Flächennutzungsplanverfahren soll bis Sommer 2024 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Walldürn, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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