



Gemeindeverwaltungsverband  
**HARDHEIM-WALLDÜRN**  
Friedrich-Ebert-Straße 11 | 74731 Walldürn

**Landkreis:** Neckar-Odenwald-Kreis  
**Verband:** GVV Hardheim-Walldürn  
**Gemeinde:** Hardheim  
**Gemarkung:** Bretzingen

Anlage: 1

---

# FNP-ÄNDERUNG

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB

## zum Bebauungsplan „ÖL- UND SCHNEIDMÜHLE“

### Begründung

27.11.2014

---

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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



**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**

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

## **1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde**

### **1.1. Lage und Verbandszugehörigkeit**

Die Gemeinde Hardheim liegt am nordöstlichen Rand des Neckar-Odenwald-Kreises und ist im Regionalplan Rhein-Neckar als Unterzentrum ausgewiesen. Die Gemarkungsfläche beträgt insgesamt 8.703 ha. Davon entfallen auf den Hauptort 2.669 ha. Die Gemeinde besitzt etwa 6.800 Einwohner (Gemeinde Hardheim, März 2013) und besteht aus dem Kernort Hardheim und acht Ortsteilen. Der Ortsteil Bretzingen liegt etwa 3 km südlich von Hardheim und besitzt ca. 400 Einwohner.

Hardheim liegt verkehrsgünstig an der B 27, der Ortsteil Bretzingen ist über die L 514 an den Kernort angebunden. Der nächste Autobahnanschluss befindet sich in 11 km an der A 81. Das Oberzentrum Würzburg liegt etwa 50 km, das Oberzentrum Heidelberg etwa 90 km von Hardheim entfernt.

Zusammen mit der Stadt Walldürn bildet die Gemeinde Hardheim den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn mit Sitz in Walldürn.

## **2. Erforderlichkeit der Planung**

### **2.1. Ziele und Zwecke der Planung - Plausibilitätsprüfung**

Die Fläche des Plangebiets wird bereits seit fast 200 Jahren gewerblich genutzt. Zunächst befand sich hier eine Ölmühle, später kam ein Sägewerk hinzu. Aktuell wird das Sägewerk durch die Firma Alfons Volk GmbH betrieben. Durch einen Großbrand im Sommer 2013 wurde ein Großteil des Werks zerstört. Die Firma Alfons Volk GmbH möchte das Werk wieder aufbauen und im Zuge des Neubaus erweitern und somit langfristig den Betriebsstandort sichern.

Der Standort ist insbesondere deshalb für die Wiedererrichtung des Sägewerks geschaffen, da dort:

- eine ausreichende Flächengröße verfügbar ist,
- einfache topografische Verhältnisse bestehen,
- ein geringer technischer Erschließungsaufwand entsteht,
- eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz vorhanden ist sowie
- eine geringe Konfliktrichtigkeit mit benachbarten Nutzungen gegeben ist.

Insbesondere im Hinblick auf mögliche Immissionen ergeben sich hier im Vergleich zu anderen Standorten die geringsten Konfliktpotenziale, da die Immissionen nicht höher ausfallen als sie bereits durch die bisherige Nutzung waren und die Entwicklungsrichtung von schutzbedürftigen Siedlungszonen wegführt. Durch die periphere Lage und die unproblematische Umgebungsnutzung führt die Emissionsträchtigkeit der Sägemaschinen (Lärm) nicht zu Konflikten bei benachbarten Betrieben und Nutzungen. Für die Firma Alfons Volk GmbH hat die Erweiterung am bisherigen Standort ebenfalls Priorität gegenüber einer Erschließung eines neuen Standorts.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, wird ein Bebauungsplan erstellt, der damit der Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung von wohnortnahen Arbeitsplätzen sowie der Sicherung und Stärkung eines wichtigen örtlichen Gewerbebetriebes dient.

### **2.2. Erforderlichkeit der FNP-Änderung**

Der Gemeindeverwaltungsverband „Hardheim-Walldürn“ verfügt über einen mit Datum vom 21.07.2001 rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplan (FNP). Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bereits zu einem großen Teil als Gewerbefläche dargestellt. Der Bebauungsplan geht jedoch um rund 0,7 ha über diese Abgrenzung hinaus und weist außerdem im Süden ein Mischgebiet aus. Dieser Bereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

Die Planung entspricht damit nur zum Teil dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert, um die bauplanungs-

rechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Ein Aufstellungsbeschluss hierzu ist bereits am 11.12.2013 erfolgt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

### 3. Übergeordnete Planungen

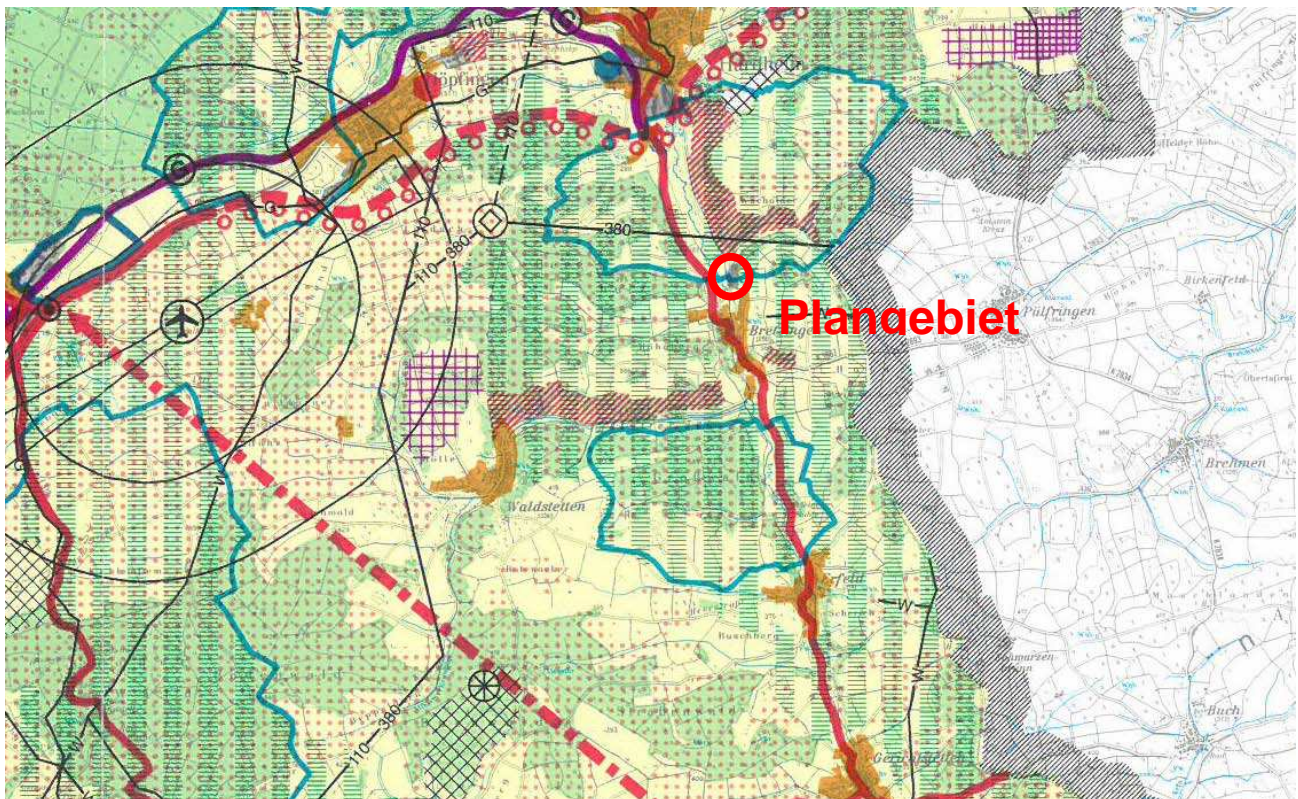
#### 3.1. Regionalplan „Unterer Neckar“

Hardheim ist im Regionalplan als kooperierendes Unterzentrum zusammen mit Walldürn ausgewiesen und liegt an der Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplans entlang der B27: Meckesheim – Waibstadt – Aglasterhausen – Mosbach – Seckach – Buchen – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim). Die Gemeinde zählt laut Landesentwicklungsplan von 2002 zum „ländlichen Raum im engeren Sinne“.

Nach den Vorgaben des Regionalplans ist auf Hardheim als Teil einer Entwicklungsachse und seiner zentralörtlichen Funktion die weitere Gewerbe- und Siedlungsentwicklung zu lenken, soweit dies der Landschaft zuträglich ist. Das Plangebiet ist im noch gültigen Regionalplan „Unterer Neckar“ von 1992 als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen. Dieser Darstellung entspricht auch der neue, noch nicht rechtskräftige Regionalplan Rhein-Neckar, welcher mittlerweile von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen wurde.

Laut den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung hat sich bei der gewerblichen Entwicklung in Gemeinden ohne ausgewiesenen Schwerpunkt, der Bedarf vorrangig an den örtlichen Betrieben zu orientieren. Der Bedarf umfasst dabei alle Erweiterungen an vorhandenen Standorten. Die geplante gewerbliche Entwicklung auf den Flächen des Plangebiets entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan „Unterer Neckar“ (Stand 1992)



## **4. Bestandssituation**

### **4.1. Räumliche Lage der Teiländerung**

Das Plangebiet liegt am äußersten nördlichen Ortsrand von Bretzingen unmittelbar östlich angrenzend an die Erfa. Es umfasst die Flurstücke 567 (tlw.) und 567/2.

### **4.2. Bestehende Nutzungen im Plangebiet und Umgebungssituation**

Das Plangebiet besteht fast vollständig aus den gewerblich genutzten Flächen der Fa. Volk. Im südöstlichen Teil des Areals befinden sich das Wohnhaus sowie weitere Gebäude, die der Verwaltung und dem Verkauf dienen. Unmittelbar angrenzend an die Gebäude liegt das Holzlager, welches sich bis zum nördlichen Plangebietsrand erstreckt. Im nördlichen Bereich befinden sich darüber hinaus auch die Produktionsanlagen des Sägewerks.

Unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet liegt ein Wasserschutzgebiet der Zone II, d.h. bauliche Nutzungen sind hier ausgeschlossen. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich zudem ein FFH-Gebiet. Die Flächen werden bislang als Weidefläche bzw. landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg, an den sich eine bewachsene Böschung anschließt. Im Westen begrenzt die Erfa mit ihrer Uferzone das Plangebiet. Im Süden wird das Plangebiet von der Julius-Heffner-Straße und dem Schneidmühlweg begrenzt, welche auch das Baugebiet „Oberes Ried“ erschließen.

## **5. Umfang der Änderung**

Gemäß der Entwicklungsabsicht bleibt der bisher als „Gewerbefläche“ dargestellte Bereich weiterhin bestehen. Die Fläche wird jedoch um rund 3.500 m<sup>2</sup> erweitert und damit an die bestehende Nutzung angepasst. Darüber hinaus wird südlich angrenzend eine Fläche von rund 4.000 m<sup>2</sup> als gemischte Baufläche ausgewiesen, um hier ebenfalls die bestehenden Nutzungen (Wohnhaus, Büro und Verkaufsfläche) planungsrechtlich zu sichern.

Die weitere Ausformung des städtebaulichen Konzepts sowie die Definition von Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Erschließung erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans. Dementsprechend können detaillierte Aussagen zu diesen Aspekten der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

## **6. Verkehr und technische Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt wie bisher über die Julius-Heffner-Straße und den Schneidmühlweg. Eine zusätzliche verkehrliche Erschließung wird nicht erforderlich. Die Anbindung an vorhandene Leitungsnetze (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) wird im weiteren Verfahren abgeklärt und im Bebauungsplan detailliert dargestellt.

## **7. Eingriff in ein rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet**

Der östliche Bereich des Plangebiets ragt in ein Überschwemmungsgebiet (HQ100) hinein, das sich entlang des Erfa-Ufers erstreckt. Rund 800 m<sup>2</sup> des Gebiets werden als Gewerbe- bzw. Mischbaufläche ausgewiesen und können damit überbaut werden. Um die Ausweisung dieser Nutzungen zu ermöglichen und bauplanungsrechtlich zu sichern, ist eine Zulassung durch die zuständige Wasserwirtschaftsbehörde notwendig. Im Folgenden wird überprüft, ob die hierfür notwendigen Zulassungsvoraussetzungen nach § 78 (2) WHG erfüllt werden:

- Bei den Gewerbeflächen des Sägewerks handelt es sich um bereits seit Jahrzehnten gewerblich genutzte Flächen. Nach einem Großbrand soll das Werk wieder aufgebaut, geringfügig erweitert und somit langfristig als Betriebsstandort gesichert werden. Aufgrund des nördlich angrenzenden Wasserschutzgebietes der Zone II, ist eine Erweiterung in diese Richtung nicht möglich. Nach Osten hin geht das Gelände in einen Steilhang über, der nicht für eine Bebauung mit einem Sägewerk

geeignet ist. Im Süden schließt Wohnbebauung an. Die Ausweitung nach Westen in das Überschwemmungsgebiet hinein ist daher die einzige Alternative. Zulassungsvoraussetzung Nr. 1 wird somit erfüllt.

- Bei den neu auszuweisenden Flächen handelt es sich um bereits gewerblich genutzte Flächen eines Sägewerks, das seit Jahrzehnten an dem Standort tätig ist. Das Plangebiet schließt somit unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an, Zulassungsvoraussetzung Nr. 2 wird demnach erfüllt.
- Die Gefährdung von Leben oder erheblichen Gesundheits- oder Sachschäden kann ausgeschlossen werden, da ausreichende Vorsorgemaßnahmen (Retentionsraumausgleich) über textliche Festsetzungen sichergestellt werden. Zulassungsvoraussetzung Nr. 3 ist damit erfüllt.
- Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurde durch das Büro BGS Wasser ein technischer Bericht erstellt, der die Unbedenklichkeit dieses Eingriffs bescheinigt. Demnach beträgt der gesamte Retentionsraumverlust ca. 300 m<sup>3</sup>. Dieses Volumen soll durch Geländeabtrag in den zur Verfügung stehenden Flächen zwischen Betriebsgelände und Erfa ausgeglichen werden. Um die hydraulische Gleichwertigkeit des Ausgleichs bestmöglich zu gewährleisten, soll dieser erst bei einem Wasserstand wirksam werden, der HQ 50 übersteigt. Die vorgeschlagene Flutmulde, die nachrichtlich im Lageplan des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gekennzeichnet ist, erfüllt diese Bedingungen bei einem Volumen von ca. 330 m<sup>3</sup> und einer Fläche von etwa 1.900 m<sup>2</sup>. Die in dem Bereich vorhandenen Stallungen müssen zurückgebaut werden. Die Errichtung der Flutmulde wurde über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis und der Gemeinde Hardheim gesichert. Damit werden die Zulassungsvoraussetzungen 4 bis 8 erfüllt.
- Der Textteil des Bebauungsplanes enthält darüber hinaus einen Hinweis zur hochwasserangepassten Bauweise, so dass sichergestellt werden kann, dass Bauvorhaben, so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind. Hiermit wird auch Zulassungsvoraussetzung Nr. 9 erfüllt.

## **8. Grünordnung und Artenschutz**

Die Bewältigung des planbedingten Eingriffs und die Definition von grünordnerischen Maßnahmen für das Baugebiet erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Darüber hinaus wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst:

### **8.1. Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung**

Zur Bewertung des vorgefundenen Grünbestands und zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange wurde ein grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt sowie Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in den Planentwurf aufgenommen:

- Schonender Umgang mit Boden.
- Ausschluss unlackierter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen.
- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen bei Stellplatzflächen.
- Getrennte Erfassung von Dachflächenwasser.
- Erhalt des Auwaldstreifens.
- Erhalt der Grünfläche im Osten des Mischgebiets.
- Erhalt der Gehölze an der Böschung im Osten des Gewerbegebiets.
- Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodung und regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bauarbeiten.
- Insektenschonende Beleuchtung.
- Pflanzung von Einzelbäumen am Nordrand des GE.

Auch unter Berücksichtigung der aufgeführten grünordnerischen, ökologisch wirksamen Maßnahmen verbleibt gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplans ein Kompensationsdefizit in folgender Größenordnung:

Beim Schutzgut Pflanzen und Tieren verbleibt ein Defizit von 12.748 Ökopunkten.

Für das Schutzgut Boden verbleibt ein Defizit von 4.164 Ökopunkten.

**Insgesamt entsteht also ein Kompensationsdefizit von 16.912 Ökopunkten.**

Zur Kompensation wird dem Bebauungsplan die Maßnahme 001: Fichtenausstockung an der Erfa aus dem Ökokonto der Gemeinde Hardheim anteilig zugeordnet. Die Maßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Hardheim und dem Landratsamt verbindlich gesichert. Einzelheiten können dem Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung des Bebauungsplanes entnommen werden.

## **8.2. Artenschutz**

Im Rahmen des Planverfahrens ist zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz, betroffen sein können und die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planungsdurchführung berührt werden. Es wurde deshalb zur Planung eine Artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet.

### **Europäische Vogelarten**

Die Vögel im Gebiet wurden bei insgesamt drei Begehungen erfasst und bewertet. Dabei wurden 21 Vogelarten festgestellt. Von diesen wurden 20 Arten als Brutvögel bewertet, lediglich die Rauchschwalbe wurde als Nahrungsgast erfasst. Der Geltungsbereich selbst bietet nur einigen Vögeln zur Brut geeignete Strukturen. Die meisten Frei- und Höhlenbrüter und einige Bodenbrüter brüten im Auwaldstreifen entlang der Erfa. Einige Arten nördlich und östlich des Geltungsbereichs.

Für die Nahrungsgäste können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, da sie Bauarbeiten ausweichen können. Um auch für die Brutvögel Verbotstatbestände auszuschließen, wird eine zeitliche Begrenzung der Baufeldräumungen sowie eine regelmäßige Mahd der Flächen festgesetzt. Auch Umbau- oder Abrissarbeiten an Gebäuden sind auf das Winterhalbjahr zu beschränken bzw. muss nachgewiesen werden, dass keine Vögel brüten.

Vorgezogene CEF-Maßnahmen für den Erhalt bzw. die Neuschaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht erforderlich, da die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

### **Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Berücksichtigt werden hier die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Fast alle nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten können für den Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Nur für einige Fledermausarten und die Zauneidechse konnte nicht ausgeschlossen werden, dass sie den Geltungsbereich zumindest als Teillebensraum nutzen. Für die Feldermäuse können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Bei den Zauneidechsen kann davon ausgegangen werden, dass sie im Geltungsbereich aufgrund der Lage im Überflutungsgebiet der Erfa nicht vorkommen. Verbotstatbestände können demnach ausgeschlossen werden.

Einzelheiten können der Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung des Bebauungsplanes entnommen werden.

## **8.3. FFH-Vorprüfung**

Da das Plangebiet unmittelbar an das FFH-Gebiet „Odenwald und Bauland Hardheim“ angrenzt, ist die Durchführung einer FFH-Vorprüfung notwendig. Auf Grundlage dieser Vorprüfung wird davon ausgegangen, dass vom Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete ausgeht.

Einzelheiten können der Natura 2000-Vorprüfung des Bebauungsplanes entnommen werden.

## 9. Klimaschutz

Klimaschutz hat auch eine städtebauliche Dimension und ist daher bei der Erstellung von Bauleitplänen gem. § 1a (5) BauGB verstärkt zu berücksichtigen. Die klimabezogenen Ermittlungen und Bewertungen sind dabei Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und werden im Umweltbericht, der ein Teil der Begründung ist, ausführlich dargestellt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Art und der Umfang der Planung aufgrund der geringen Größe des Plangebiets als nicht erheblich klimarelevant gewertet werden können.

Die weiteren städtebaulichen Belange wie die Raumbildung und Ortsrandgestaltung sowie die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sind gleichrangig zum Klimaschutz. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu einer lockeren ländlichen Bauweise mit geringer Verdichtung und damit zu einer klimagerechten Bauleitplanung. Eine weitere Optimierung von Festsetzungen (z. B. der Bauweise oder Stellung baulicher Anlagen) im Hinblick auf den Klimaschutz wird deshalb nicht für sinnvoll erachtet. Separate Flächen für den Klimaschutz (Grün- oder andere Freiflächen) werden aufgrund der geringen klimabezogenen Relevanz des Gebiets sowie der Angrenzung an den offenen Landschaftsraum nicht festgesetzt.

Die Kalt- und Frischluftschneise des Erfatals wird angemessen beachtet. Durch die Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird sichergestellt, dass hier eine klimagerechte Entwicklung stattfindet. Im nördlichen Bereich wurde darüber hinaus der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soweit zurückgenommen, dass ein ausreichender Grünpuffer zur Erfa verbleibt, der auch eine klimatische Funktion übernehmen kann.

Laut den Örtlichen Bauvorschriften ist die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie und Dachbegrünung zulässig, so dass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen. Ein weiterer verstärkter Einsatz erneuerbarer Energien über die ohnehin schon strengen fachgesetzlichen Vorgaben hinaus wird an dem Standort für nicht sinnvoll erachtet.

Aufgestellt:

Walldürn, den

Für den GVV:

Günther  
Verbandsvorsitzender

DER PLANFERTIGER

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein – Lysiak – Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: info@ifk-mosbach.de**

### AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Der Inhalt dieser Anlage zur Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Öl- und Schneidmühle“ auf der Gemarkung Bretzingen stimmt mit dem Feststellungsbeschluss der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn vom 27.11.2014 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planänderungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den \_\_\_\_\_

G ü n t h e r  
-Verbandsvorsitzender-

( Siegel )