

Gemeindeverwaltungsverband

# Hardheim-Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis



Hardheim



Höpfingen



Walldürn

## Flächennutzungsplan 2030

Zieljahr 2033

### Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a BauGB

Planstand: 21.06.2022

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



## **INHALT**

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung</b>	<b>1</b>
2.1	Verfahrensdaten	2
<b>3.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Geprüfte Planungsalternativen</b>	<b>4</b>

## 1. Allgemeines

Für den Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheimi-Walldürn wurde in der Verbandsversammlung am 03.02.2022 der Feststellungsbeschluss gefasst. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2. Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung

Aufgabe der Bauleitpläne ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke entsprechend § 1 (1) BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Nach Maßgabe des § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Die jetzige Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll als vorbereitender Bauleitplan (§ 1 (2) BauGB) bis Ende 2030 Grundlage für die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne § 8 (2) BauGB) sein.

Inhaltlich trifft der Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtentwicklung einer Gemeinde die grundsätzliche Entscheidung darüber, in welcher Weise und für welchen Nutzungszweck (Bebauung, Verkehr, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Erholung, Naturschutz, Erneuerbare Energien, Klimaschutz usw.) die vorhandenen Flächen genutzt werden sollen. Er erzeugt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten, stellt aber für die Verwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkreten Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet.

Flächennutzungspläne haben von ihrer Aussage, Prognose und Bauflächenausweisung etwa eine Geltungsdauer von 10 – 15 Jahren. Bei der Aufstellung, Fortschreibung oder Änderung eines Flächennutzungsplans sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung zu beachten.

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund seines besonderen Rechtscharakters nicht als Satzung, sondern durch einfachen Feststellungs- bzw. Wirksamkeitsbeschluss erlassen. Er ist daher seiner Form nach keine Rechtsnorm und enthält keine für jedermann verbindlichen Regelungen. Er verleiht keinen Anspruch auf Umsetzung seiner Darstellungen, z.B. in einen Bebauungsplan. Nur im Rahmen der Bauleitplanung, also gegenüber der Gemeinde, besitzt er über das Entwicklungsgebot des § 8 (2) 1 BauGB Verbindlichkeit. Gleiches gilt nach Maßgabe des § 7 BauGB gegenüber den Planungen anderer Planungsträger.

## 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

**Verfahrensdaten**

Beschluss zum Flächennutzungsplans 2030 Freigabe für die frühzeitige Beteiligung (in der Verbandsversammlung)	17.10.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	vom 13.08.2018 bis zum 17.09.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	vom 13.08.2018 bis zum 17.09.2018
Entwurfsbeschluss (in der Verbandsversammlung)	28.05.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom 29.06.2020 bis zum 08.08.2020
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom 29.06.2020 bis zum 08.08.2020
Beschluss zur erneuten Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB (in der Verbandsversammlung)	30.06.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom 16.08.2021 bis zum 24.09.2021
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom 16.08.2021 bis zum 24.09.2021
Feststellung des Flächennutzungsplans 2030 (in der Verbandsversammlung)	03.02.2022
Genehmigung des Flächennutzungsplans 2030 durch das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis (gem. § 6 BauGB)	07.06.2022
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	
Gemeinde Hardheim	—.—.—
Gemeinde Höpfingen	—.—.—
Stadt Walldürn	—.—.—
Wirksamwerden des Flächennutzungsplans 2030	—.—.—

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Darstellung neuer Flächen soll vor allem der große Wohnraumbedarf, der Erweiterungsbedarf ansässiger Gewerbebetriebe sowie der Bedarf für erforderliche Versorgungs- und Pflegeeinrichtungen gedeckt werden.

Insgesamt werden acht Wohnbauflächen, zwei Gewerbebauflächen, elf Mischgebietsflächen, drei Sondergebietsflächen neu bzw. als Umnutzung dargestellt. Bei einer Gewerbebaufläche wird eine Grünfläche neu dargestellt.

Die neuen Darstellungen umfassen insgesamt eine Fläche von rd. 13,07 ha. Davon entfallen 4,16 ha auf Wohnbauflächen, 1,19 ha auf Gewerbeflächen, 5,12 ha auf Mischgebietsflächen, 2,05 ha auf Sondergebietsflächen und 0,55 ha auf die Grünfläche.

Von der Darstellung sind teilweise besonders geschützte Biotop direkt oder randlich betroffen.

Keine der geplanten Bauflächen liegt in oder angrenzend an ein Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiet.

Einige Bauflächen liegen in der Nähe von FFH-Gebieten. Im Zuge nachgelagerter Verfahren müssen ggf. Vorprüfungen zur Natura 2000 Verträglichkeit gemacht werden.

Andere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegen in ausreichender Entfernung und sind nicht betroffen.

Beim besonderen Artenschutz sind voraussichtlich die Artengruppe der Vögel, Fledermäuse und Reptilien betroffen. Auch eine Betroffenheit von Haselmäusen und des Nachtkerzenschwärmers kann in einer Baufläche nicht ausgeschlossen werden.

Zwei Bauflächen liegen in Wasserschutzgebieten. Teilweise liegen Gewässerrandstreifen innerhalb der Bauflächen. Eine Baufläche liegt kleinflächig im Überschwemmungsgebiet des Mühlgrabens.

Es werden überwiegend Wiesen- und Weideflächen (rd. 7,91 ha), davon 0,81 ha mit Streuobst bestanden, Ackerflächen (rd. 3,3 ha), Garten- und Grünflächen (rd. 0,6 ha), Ruderalvegetation (rd. 1,1 ha) sowie rd. 0,32 ha Hecken und sonstige Gehölzbestände beansprucht. Eine Waldfläche von rd. 0,09 ha liegt innerhalb einer neu dargestellten Grünfläche und wird erhalten. Rd. 0,83 ha innerhalb der neu dargestellten Flächen sind bereits bebaut oder versiegelt.

Die Umweltauswirkungen werden im Einzelnen beschrieben. Besonders betroffen sind die Schutzgüter Boden wegen der umfänglichen Möglichkeit zur Überbauung und Versiegelung, Pflanzen und Tiere und das Landschaftsbild.

Es werden Möglichkeiten aufgezeigt, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden, die allerdings erst im nachgelagerten Verfahren ergriffen werden können.

Der entstehende Ausgleichsbedarf wird hoch sein.

## 4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Offenlegung sowie der erneuten Offenlegung Anregungen und Bedenken zu Altlasten, zum Wohnbauflächenbedarf, zu Zielen der Raumordnung, zu Streuobstwiesen, zu einem Naherholungsraum, zur Innenentwicklung, zur Bevölkerungsentwicklung, zu Ausgleichsflächen, zum Immissionsschutz, zur Demographie, zum Biotopverbund, zum Landschaftsplan, zum Klimaschutz und erneuerbaren Energien, zur Infrastruktur, zu Entwicklungsflächen, zum Naturpark, zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, zur Darstellung einer Mischbaufläche und zu Wasserschutzgebieten geäußert.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Offenlegung sowie der erneuten Offenlegung Anregungen und Bedenken zum Umfang der Flächenausweisung, zu Zielen der Raumordnung, zur Denkmalpflege, zu Überschwemmungsgebieten, zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, zum Immissionsschutz, zum Einzelhandel, zum Abstand zu Friedhöfen, zu militärischen Belangen, zur Umweltprüfung, zum Klimaschutz, zum Artenschutz, zur FFH- und Vogelschutzgebieten (Natura 2000) und zu FFH-Lebensraumtypen, zum Naturpark, zum Biotopschutz, zur Eingriffsregelung, zum Biotopverbund, zu Streuobstbeständen, zum Landschaftsplan, zum Bodenschutz und Altlasten, zum Landschaftsbild, zur Wasserwirtschaft und Entwässerung, zum Grundwasser und Wasserschutzgebieten, zur Gewässerordnung, zur Anbaubeschränkung an Straßen, zum Bauflächenbedarf, zur Geotechnik, zu Waldflächen, zur Leitungsinfrastruktur sowie zu Telekommunikationstrassen geäußert.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und zum Teil in die Planunterlagen übernommen. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der Behandlungsübersicht der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Offenlegung entnommen werden.

## 5. Geprüfte Planungsalternativen

Alternative Standorte für potentielle Bauflächen wurden geprüft und sind u.a. aufgrund erschließungstechnischer Gründe sowie naturschutzrechtlichen und raumordnerischen Belangen bereits im Vorfeld ausgeschieden. Eine umfangreiche Alternativenprüfung ist in der Begründung zum Flächennutzungsplan enthalten.