



Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

**ÄNDERUNGS- UND FORTSCHREIBUNGSVERFAHREN ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2015**

**im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Heidlein II“
im Bereich Heidlein, Gemarkung Höpfingen**

**Ausgefertigt:
Walldürn, den 22.11.2018**

**Planverfasser
Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim**

.....
Gez. Markus Günther
Verbandsvorsitzender



.....
Dienstsiegel

.....
Planverfasser

BEGRÜNDUNG ZUR
FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
UMWANDLUNG WOHNBAUFLÄCHE ZU GEMISCHTE BAUFLÄCHE
IM GEWANN: „HEIDLEIN“
GEMEINDE HÖPFINGEN

1. Allgemeines

Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim- Walldürn besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan(FNP) vom 21.07.2001 mit der 1. Fortschreibung des FNP vom 30.04.2004 und der 2. Fortschreibung des FNP vom 19.03.2005.

Die Gemeinde Höpfingen beabsichtigt nun im Gewann „Heidlein“ die baurechtlichen Grundlagen für ein weiteres Baugebiet zu schaffen. Der Bebauungsplan erstreckt sich über die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 21.07.2001 vorhandene Wohnbaufläche und gemischte Baufläche im Gewann „Heidlein II“.

Im Flächennutzungsplan ist im Anschluss an das bestehende Wohngebiet in östlicher Richtung ein weiteres Wohngebiet(W) mit einer eingeschlossenen gemischten Baufläche(M) vorgesehen.

Die oben genannte Fläche wird im Osten durch den Feldweg Flst.-Nr. 17012 und im Süden vom Feldweg Flst.-Nr. 13097/1 begrenzt.

Im Westen und Norden schließt das Gebiet an die bestehende Bebauung an.

Aufgrund der gewachsenen Struktur in der lt. Flächennutzungsplan festgelegten Wohnbaufläche, das Gebiet hat sich anders entwickelt als im Flächennutzungsplan vorgesehen, es

haben sich neben Wohngebäuden bereits Gewerbebetriebe, welche das Wohnen nicht stören, angesiedelt, möchte die Gemeinde Höpfingen eine Nutzungsänderung des Gebietes festsetzen.

Anstatt der Wohnbaufläche ca. 0,94 ha mit einer eingeschlossenen gemischten Baufläche ca. 0,50 ha, soll das gesamte Gebiet als gemischte Baufläche(M) im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden.

Durch die Umwandlung zur gemischten Baufläche sollen neben dem Wohnen weitere Flächen für die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geschaffen werden.

Die Änderung der Wohngebietsfläche zur Mischgebietsfläche erstreckt sich auf die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 17028/1, 17028/2, 17028/3, 17028/4, 17013/1, 17013/2, 17013/3, 17013/4, 17024, 17023, 17028/6, 17013/8, 17013/7, 17013,17016/1, 17016/2, 17016/3, 17016/7, 17016/4, 17013/5, 17020, 17022, 17021, 17021/1, 17021/2, 17021/3, 17021/4, 17021/5, 17021/6, 17021/7, 17021/8, 17021/9, 17021/10, 17021/11 (siehe beiliegender Lageplanauszug).

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes, welches im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll, wurde in der Sitzung des Gemeindeverwaltungsverband Höpfingen - Walldürn vom 27.03.2018 behandelt.

Der Gemeindeverwaltungsverband hat in seiner Sitzung vom 27.03.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst, die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen und die notwendigen Verfahrensschritte einzuleiten.

2. Umweltrelevante Aspekte

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird von der Möglichkeit gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht, dass die Belange des Umweltschutzes durch die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Heidlein II“, das im Parallelverfahren zeitgleich aufgestellt wurde, geprüft und bearbeitet wurden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht sowie der Grünordnerische Beitrag und der Fachbeitrag Artenschutz erstellt.

Im Umweltbericht ist das Ergebnis der Umweltprüfung einschl. der Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen festgehalten.

Im Bereich des Gebietes wurden zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen Baum- und Strauchpflanzungen, sowie der Erhalt von bestehenden Bäumen festgesetzt.

Dies reicht jedoch nicht zum Ausgleich des Eingriffes in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere aus, so dass der restliche Ausgleich durch Maßnahmen außerhalb des Gebietes erfolgt.

Die aufgeführten Maßnahmen wie Bodenausgleich, Schaffung von Streuobst-Zwetschgenanlage, Schaffung von Waldrefugium im Hexenwald und im „Ehemaligem Mischwald“, sowie Schaffung von Blühstreifen an diversen Flurstücken auf Gemarkung Höpfingen, sind anteilig zum Ausgleich des Kompensationsdefizites für das Mischgebiet festgesetzt.

Der Umweltbericht des Bebauungsplanverfahrens wird als Anlage der Begründung beigelegt.

3. Bauliche Nutzung

Als Art der Nutzung wird für das Plangebiet eine gemischte Baufläche nach § 1 BauNVO festgesetzt.