Anlage 1

Gemeindeverwaltungsverband

Hardheim-Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis

Hardheim Höpfingen Walldürn

Flächennutzungsplan 2030

Zieljahr 2035

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Erneute Offenlegung *(Änderungen sind rot markiert)*

Planstand: 30.06.2021

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

INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

INHALT

1. Allgemeines 1
1.1 Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung 1
1.2 Erforderlichkeit der Fortschreibung 1
1.3 Planungsgebiet und Planungszeitraum 2
2. Verfahrensdaten 3
3. Übergeordnete Planungsvorgaben 4
3.1 Landesplanung 4
3.2 Regionalplanung 5
3.3 Bevölkerungsprognose 6
4. Wohnbauflächenbedarf 7
4.1 Berechnungsmethodik – Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise 7
4.2 Berechnungsmethodik – Verband Region Rhein-Neckar 11
4.3 Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale 12
4.4 Fazit Wohnbauflächenbedarf 18
5. Gewerbeflächenbedarf 19
5.1 Vorhandene Gewerbeflächenpotentiale 19
5.2 Fazit Gewerbeflächenbedarf 21
6. Sonstiger Flächenbedarf 21
6.1 Gemeinbedarf 21
6.2 Grünflächen 21
6.3 Sonderbauflächen 21
7. Flächenbilanz 23
8. Erläuterung der einzelnen Bauflächen 26
8.1.1 Gemeinde Hardheim 26
8.1.2 Gemeinde Höpfingen 31
8.1.3 Stadt Walldürn 33
8.2 Bauflächenausweisung im Planungsraum – Fazit 38
9. Gebietsbezogene Flächensteckbriefe 40
9.1 Hardheim 40
9.2 Höpfingen 80
9.3 Walldürn 97
10. Umwelt und Landschaftsplanung 129
11. Naturpark „Neckartal-Odenwald“ 129

12. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen 130

13. Alternativenprüfung 131

13.1 Hardheim 131
13.2 Höpfingen 132
13.3 Walldürn 132

14. Klimaschutz und Erneuerbare Energien 135

15. Infrastruktur 137

15.1 Straßenverkehr 137
15.2 Öffentlicher Personennahverkehr 139
15.3 Rad- und Wanderwege 139
15.4 Flugverkehr 139
15.5 Wasserversorgung 140
15.6 Abwasserbeseitigung 140
15.7 Abfallbeseitigung 140
15.8 Energieversorgung 141
15.9 Abgrabungen und Aufschüttungen 141
15.10 Hochwasserschutz 141

16. Einzelhandel 142

17. Berichtigungen gem. § 13a und § 13b BauGB 144

18. Anpassung der Bauflächendarstellung 145

19. Angaben zur Planverwirklichung 147

1. Allgemeines

1.1 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.

1.2 Erforderlichkeit der Fortschreibung

Der Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands „Hardheim-Walldürn“ wurde mit der Bekanntmachung am 21.07.2001 wirksam. Zwischenzeitlich wurden zahlreiche Änderungen des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan 2015 war auf das Zieljahr 2015 ausgelegt. Da die städtebauliche Entwicklung des Verwaltungsraums kontinuierlich weiterverfolgt werden soll und die neuen gesetzlichen Anforderungen an die Flächennutzungsplanung zum Thema Klimaschutz und regenerative Energien im Planwerk zu integrieren sind, ist eine

flächendeckende Fortschreibung des Flächennutzungsplans auf aktualisierter Grundlage erforderlich. Eine erhöhte Erforderlichkeit der Planung ist zudem wegen der aktuell stark gestiegenen Zuwanderung durch Migranten gegeben. Die Gesamtfortschreibung soll den Planungszeitraum bis zum Jahr 2033 abdecken. Das Verfahren zum neuen Flächennutzungsplan 2030 wurde durch den Aufstellungsbeschluss am 17.10.2017 eingeleitet.

Inhaltlich sind insbesondere die übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsplan 2002 und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar) sowie die neuesten Kennzahlen des statistischen Landesamts (2019: Bevölkerungsvorausrechnung bis zum Jahr 2035) mit teilweise deutlich steigenden Wachstumsprognosen zu berücksichtigen.

1.3 Planungsgebiet und Planungszeitraum

Das Plangebiet umfasst die Gemarkungen der nachfolgenden Gemeinden:

Teilverwaltungsraum (TVR) Hardheim

Hauptort Hardheim mit den Ortsteilen Bretzingen, Dornberg, Erfeld, Gerichtstetten, Rüdental, Rütschdorf, Schweinberg und Vollmersdorf

TVR Höpfingen

Hauptort Höpfingen mit dem Ortsteil Waldstetten

TVR Walldürn

Stadt Walldürn mit den Stadtteilen Altheim, Gerolzahn, Glashofen mit Neusaß, Gottersdorf, Hornbach, Reinhardsachsen mit Kaltenbrunn, Rippberg und Wettersdorf.

Die Gesamtfläche beträgt 22.339 ha mit einer Einwohnerzahl Ende des Jahres 2018 von 21.161 Einwohnern. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 95 Einwohner/km^2. Die Flächenanteile und die Bevölkerung verteilen sich wie folgt auf die Teilverwaltungsräume:

TVR Hardheim	8.702 ha	(39,0 %)	6.682 Einw.	(31,6 %)
TVR Höpfingen	3049 ha	(13,6 %)	2.961 Einw.	(14,0 %)
TVR Walldürn	10.588 ha	(47,4 %)	11.518 Einw.	(54,4 %)

Der Planungszeitraum umfasst einen Zeitraum von 15 Jahren bis Ende 2033.

2. 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)	__.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom __.__.____ bis zum __.__.____
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom __.__.____ bis zum __.__.____
Feststellung des Flächennutzungsplans 2030 (in der Verbandsversammlung)	__.__.____
Genehmigung des Flächennutzungsplans 2030 durch das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis	__.__.____
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	
Gemeinde Hardheim	__.__.____
Gemeinde Höpfingen	__.__.____
Stadt Walldürn	__.__.____
Wirksamwerden des Flächennutzungsplans 2030	__.__.____

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 (LEP 2002):

- Die Gemeinden Hardheim und Höpfingen sowie die Stadt Walldürn gehören zum „Ländlichen Raum im engeren Sinne".
- Der Verwaltungsraum liegt auf den Landesentwicklungsachsen „Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim)" und „Walldürn/Hardheim (– Miltenberg).
- Der Verwaltungsraum ist dem Mittelbereich Buchen zugeordnet.

Für den ländlichen Raum im engeren Sinne enthält der Landesentwicklungsplan folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden. (G)
- Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen. (G)
- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern. (G)
- Günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden. (G)
- Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken. (G)
- Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können. (Z)
- Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern. (Z)
- Großflächige Freiräume sollen als Grundlage für eine leistungsfähige und ihre Funktionen erfüllende Land- und Forstwirtschaft erhalten werden; Flächen mit land- oder forstwirtschaftlich gut geeigneten Böden sind zu sichern. (G)

- Ökologisch bedeutsame Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigung zu schützen und in ökologisch wirksamen, großräumig übergreifenden Zusammenhängen zu sichern. (G).
- Teile von Freiräumen, die für Naherholung, Freizeit und Tourismus besonders geeignet sind, sollen in ihrer landschaftlichen Attraktivität bewahrt und im Freizeit- und Erholungswert verbessert werden. (G)

3.2 Regionalplanung

Die Ziele des Landesentwicklungsplans werden im Regionalplan weiter kartographisch und inhaltlich konkretisiert. Für den Verwaltungsraum ist hierzu der seit 2014 gültige Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar heranzuziehen. Als wesentliche zu beachtende Grundsätze für die Siedlungsentwicklung und -gestaltung, Ausweisung zur Siedlungssteuerung und zum Freiraumschutz wurden darin festgelegt:

- Hardheim, Höpfingen und Walldürn werden dem ländlichen Raum zugeordnet.
- Der Verwaltungsraum wird von den großräumigen Entwicklungsachsen „Heidelberg – Neckargemünd – Meckesheim – Waibstadt/Neckarbischofsheim – Aglasterhausen – Mosbach – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim)“ sowie „(Miltenberg –) Walldürn – Buchen (Odenwald) – Osterburken – Adelsheim (– Möckmühl)“ durchzogen. (Z)
- Hardheim/Walldürn sind als gemeinsames Unterzentrum ausgewiesen und erfüllen die qualifizierte Grundversorgung für ihren Verflechtungsbereich. (Z)
- Hardheim-Kernort sowie Walldürn-Kernstadt sind als Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) im Bereich Wohnen und Gewerbe ausgewiesen. Hier soll sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen. (Z)
- Das Industriegebiet „VIP“ (Verbandsindustriepark) ist als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen. (Z)
- Der Außenbereich im Verwaltungsraum wird überwiegend von Regionalen Grünzügen belegt. (Z)
- Vorranggebiete für die Landwirtschaft befinden sich vor allem im nördlichen und zentralen Verwaltungsraum. (Z)
- Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege werden im nördlichen Verwaltungsraum vor allem im Bereich von Waldflächen ausgewiesen. Umfasst wird zudem das Erfatal im östlichen Verwaltungsraum. Im zentralen Verwaltungsraum werden südlich von Walldürn (Kernstadt) und Höpfingen (Kernort) und um den Ortsteil Waldstetten weitere Vorranggebiete ausgewiesen. (Z)
- Vorbehaltsgebiete und Vorranggebiete für den Rohstoffabbau befinden sich nordwestlich von Walldürn (Kernstadt) und in der Gemeinde Hardheim südlich des Ortsteils Schweinberg. (G/Z)
- In Walldürn (Kernstadt) und in Hardheim (Kernort) werden jeweils ein zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. (Z)

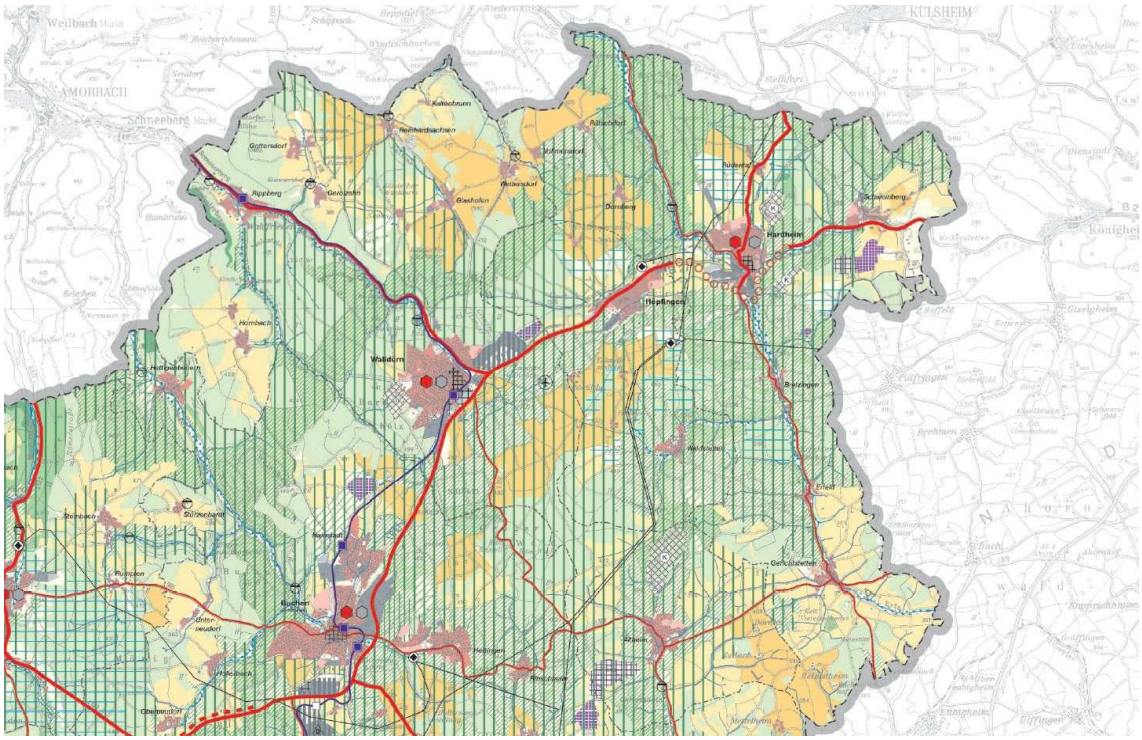

Abb. 1 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

3.3 Bevölkerungsprognose

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs stieg im Jahr 2018 bereits auf etwas mehr als 11,06 Mill. an. Damit hat sich – vor allem aufgrund des Zustroms an Migranten – der Trend der letzten Jahre mit steigenden Zuwanderungszahlen nochmals erheblich verstärkt. Im Jahr 2014 zogen per Saldo knapp 90.000 Personen in den Südwesten, im Jahr 2013 waren es rund 70.000. Dagegen war noch in den Jahren 2008 und 2009 die Einwohnerzahl des Landes aufgrund geringer Wanderungsgewinne und eines negativen Geburtensaldos (weniger Geburten als Sterbefälle) rückläufig. Die Einwohnerzahl im dritten Quartal des Jahres 2019 bestätigt mit ca. 11,10 Mill. diesen ansteigenden Trend.

Vor dem Hintergrund der derzeit bestehenden besonders großen Unsicherheiten im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Zuwanderung hat das Statistische Landesamt im Jahr 2019 eine neue Bevölkerungsprognose mit zwei Vorausrechnungsvarianten erstellt. Nach der so genannten Hauptvariante, die auch in den kommenden Jahren von einer relativ hohen Zuwanderung ausgeht, könnte die Einwohnerzahl des Landes noch bis zum Jahr 2035 um rund 270.000 Personen auf dann rund 11,37 Mill. Einwohner ansteigen.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (Juni 2019), die sich auf den Zeitraum von Ende 2017 bis 2035 bezieht, geht für den gesamten Verwaltungsraum für das Jahr 2035 von einer Einwohnerzahl von 21.861 Einwohnern aus. Gegenüber dem Einwohnerstand von 2017 ist dies ein Bevölkerungswachstum von rund 615 Einwohnern bzw. 2,89 %.

Die vierteljährliche Fortschreibung der Bevölkerungszahl durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg liegt für alle drei Verbandsgemeinden leicht unter der aus der Bevölkerungsvorausberechnung hervorgehenden Bevölkerungsentwicklung.

4. Wohnbauflächenbedarf

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurden sowohl die Berechnungsmethode gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017 als auch die Berechnungsmethode des Verbands Region Rhein-Neckar herangezogen und abschließend verglichen.

4.1 Berechnungsmethodik – Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt nachfolgend unter Beachtung des Hinweispapiers zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017.

Der grundsätzliche Flächenbedarf leitet sich ab aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Eigenbedarf aufgrund des Belegungsdichterückgangs.

Das Hinweispapier des Landes ist nicht als starres Regelwerk zu sehen. Nach Angaben des MVI sind örtliche und regionalbedingte Besonderheiten mit einzubeziehen. Nach Angaben des Gemeindetags Baden-Württemberg kann z.B. aufgrund regionaler bzw. örtlicher Besonderheiten eine abweichende Bevölkerungsentwicklung geltend gemacht werden.

Prognostizierte Einwohnerentwicklung

Als Grundlage für die Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung wird die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg herangezogen. Am 18.06.2019 wurde eine überarbeitete Bevölkerungsvorausberechnung vom Statistischen Landesamt veröffentlicht. Für die Berechnung wurde ein Entwicklungskorridor mit einer Hauptvariante sowie einer Nebenvariante angesetzt. Ausgangswert ist die tatsächliche Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Die zu Beginn der Planaufstellung aktuellen zur Verfügung stehenden Daten sind von Ende 2018 und geben für die Stadt Walldürn eine Einwohnerzahl von 11.518 EW, für die Gemeinde Hardheim 6.682 EW und für die Gemeinde Höpfingen 2.961 EW an.

Die prognostizierte Einwohnerentwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Bevölkerungsentwicklung Hauptvariante Stand 2033	Nebenvariante Stand 2033
Hardheim	6.990 EW + 308 EW*	6.908 EW + 226 EW*
Höpfingen	3.073 EW + 112 EW*	3.034 EW +73 EW*
Walldürn	11.789 EW + 271 EW*	11.649 EW + 131 EW*

**Ausgangswert Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich Ende 2018 (Statistisches Landesamt)*

Eigenbedarf

Ein weiterer Neubau- und damit Flächenbedarf ergibt sich aus dem weiter anhaltenden Trend zu einer höheren Wohnfläche pro Kopf bzw. einem Rückgang der Belegungsdichte. Entsprechend dem Hinweispapier des Landes kann dieser Trend durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 % pro Jahr abgebildet werden.

Für die Gemeinde des Gemeindeverwaltungsverbands ergibt sich durch den erwartbaren Rückgang der Belegungsdichte damit bis zum Jahr 2033 folgende fiktive Zuwächse:

Hardheim	+ 308 EW
Höpfingen	+ 112 EW
Walldürn	+ 518 EW

Besonderheiten

Gemäß dem Hinweispapier zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise" des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur sind örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf oder auch minderem Bedarf führen können, sowie ggf. regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung mit in die Bewertung einzubeziehen.

<u>Stadt Walldürn:</u>

- Die Stadt Walldürn rechnet aufgrund der voraussichtlichen Ausweitung des Bundeswehrstandorts Walldürn mit einem weiteren Einwohnerzuwachs. Aktuelle Pressemitteilungen sprechen für den Erhalt des Bundeswehrstandorts Walldürn. Zudem sei geplant, den Standort in Zukunft personell aufzustocken. Eine endgültige Entscheidung wurde allerdings noch nicht offiziell bekanntgegeben. Die gewonnene Planungssicherheit führt dazu, dass bereits jetzt zahlreiche Soldaten den Wunsch geäußert haben, mit ihren Familien nach Walldürn zu ziehen. Da bisher keine Zahlen

bzgl. der Aufstockung des Standorts offiziell bekannt sind, kann der Einwohnerzuwachs noch nicht konkret abgeschätzt werden. Die Stadt geht davon aus, dass sich durch die Sicherung des Bundeswehrstandorts ca. 150 EW zusätzlich in Walldürn ansiedeln werden.

- Im Januar 2019 wurde vom Bundesministerium der Verteidigung verkündet, dass das Munitionsdepot Altheim für die Zwecke der Bundeswehr dauerhaft benötigt wird. Hierfür sollen ab 2021 ca. 60 militärische und zivile Dienstposten geschaffen sowie ca. 12 Millionen Euro für die Wiederinbetriebnahme investiert werden. Die Stadt geht davon aus, dass durch die Sicherung des Bundeswehrstandorts ca. 50 EW zusätzlich in Walldürn ansiedeln werden.
- Neben dem Munitionsdepot Altheim wurde Ende 2018 und Anfang 2019 ebenfalls vom Bundesministerium der Verteidigung verkündet, dass sowohl die Carl-Schurz-Kaserne (ca. 500 Dienstposten) als auch das Materiallager (ca. 90 Dienstposten) in Hardheim dauerhaft für die Zwecke der Bundeswehr benötigt werden. Neben dem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Hardheim wird auch für die umliegenden Kommunen ein positiver Effekt auf die Einwohnerzahl zu erwarten sein.
- Mit einem weiteren Einwohnerzuwachs rechnet die Stadt Walldürn aufgrund der voraussichtlichen Erweiterung des Unternehmens Procter & Gamble am Standort Walldürn. Für die zukünftige Entwicklung wird aktuell eine gewerbliche Baufläche im Umfang von rund 10 ha im Rahmen eines Änderungsverfahrens in den Flächennutzungsplan aufgenommen, um dem Unternehmen Procter & Gamble mittel- bis langfristig Erweiterungsmöglichkeiten zu geben. Zur Sicherung des Unternehmensstandorts ist diese Erweiterungsfläche zwingend erforderlich. Genaue Daten zur Beschäftigungsentwicklung werden vom Unternehmen Procter & Gamble nicht gemacht. Die Stadt geht davon aus, dass sich durch die Erweiterung des Unternehmensstandorts auf rund 10 ha weitere 150 EW in Walldürn ansiedeln.
- Die Stadt Walldürn geht aufgrund der oben genannten Besonderheiten davon aus, dass sich ca. 350 EW zusätzlich ansiedeln werden. Gemäß der Berechnungsmethode des Einheitlichen Regionalplans ergibt sich so ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von 5,8 ha für die Stadt Walldürn.

<u>Gemeinde Hardheim:</u>

- Die Gemeinde Hardheim rechnet aufgrund der Reaktivierung des Bundeswehrstandorts mit einem weiteren Einwohnerzuwachs. Der Standort Hardheim wird neue Heimat des neuen 6. Panzerbataillons der Bundeswehr. 500 Soldaten werden in Hardheim stationiert. Zudem wird der Bund rund 20 Millionen Euro in die Carl-Schurz-Kaserne investieren. Aktuell wird die Kaserne durch eine dem Kommando Spezialkräfte unterstellte Führungsunterstützungskompanie genutzt. Des Weiteren wurde im Januar 2019 vom Bundesministerium der Verteidigung verkündet, dass das Hardheimer Materiallager für die Zwecke der Bundeswehr dauerhaft benötigt wird. Hierfür sollen ab 2021 ca. 90 militärische und zivile Dienstposten geschaffen sowie ca. 15 Millionen Euro für die Wiederinbetriebnahme investiert werden.

  Der zusätzliche Bevölkerungszuwachs, der durch die oben genannte örtliche Besonderheit entsteht, kann nur abgeschätzt werden. Es wird angenommen, dass sich zusätzlich ca. 450 Einwohner in der Gemeinde ansiedeln werden. Gemäß der

Berechnungsmethode des Einheitlichen Regionalplans ergibt sich so ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von 7,5 ha für die Gemeinde Hardheim.

Gemeinde Höpfingen:

Für die Gemeinde Höpfingen ist nicht auszuschließen, dass auch sie von den zusätzlich zu erwartenden Einwohnerzuwächsen in Walldürn und Hardheim profitiert. Daher sollen in erster Linie die bestehenden geplanten Wohnbauflächen aus dem bereits rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen werden sowie kleinere Abrundungen vorgenommen werden.

Ergebnis Brutto-Wohnbauflächenbedarf

Wohnbauflächenbedarfsberechnung auf Grundlage der Hauptvariante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts:

	Hardheim	Höpfingen	Walldürn
Ausgangsbevölkerung (Ende 2018)	6.682	2.961	11.518
Prognose Bevölkerung (bis 2033)	6.990	3.073	11.789
Einwohnerentwicklung (bis 2033)	+ 308	+ 112	+ 271
Rückgang Belegungsdichte	+ 301	+ 133	+ 518
Einwohnerzuwachs	+ 609	+ 245	+ 789
Bruttoflächenbedarf* (ha)	**10,15**	**6,13**	**13,15**

* *Vorgabe Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar: Hardheim und Walldürn 60 EW/ha; Höpfingen 40 EW/ha*

Die genannten Entwicklungen gehören zu den vorhersehbaren Bedürfnissen und Entwicklungen der Gemeinde, die nach § 5 Abs. 1 BauGB im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen sind. Für die Stadt Walldürn und die Gemeinde Hardheim ergeben sich somit folgende abweichende Bevölkerungsentwicklungsprognose und der daraus resultierende abweichende Wohnbauflächenbedarf:

Gemeinde	Wohnbauflächenbedarf bis 2033	Zusätzlicher Einwohnerzuwachs	Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf	Gesamt
Hardheim	10,15 ha	+ 450 EW	+ 7,5 ha	17,65 ha
Höpfingen	6,13 ha	-	-	6,13 ha
Walldürn	13,15 ha	+ 350 EW	+ 5,8 ha	18,95 ha

Das vorhandene Innenentwicklungspotential wird in Kapitel 4.3 erläutert.

4.2 Berechnungsmethodik – Verband Region Rhein-Neckar

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung der neuen Methodik zur wohnbaulichen Bedarfsermittlung für die Region Rhein-Neckar, die der Planungsausschuss des Verbands in seiner Sitzung am 23.03.2017 beschlossen hat. Diese wird nun als Grundlage für die aktuelle Fortschreibung des Plankapitels 1.4 „Wohnbauflächen" im Einheitlichen Regionalplan herangezogen. Bezugsebene für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ist die Flächennutzungsplanung. Da dem Gemeindeverwaltungsverband drei Kommunen angehören, werden die Bedarfswerte auf Gemeindeebene ermittelt.

- Ausgangswert für die Berechnung ist der jeweils aktuelle Bevölkerungsstand entsprechend der amtlichen Landesstatistik. Der Bedarf an künftigen Wohneinheiten errechnet sich über eine prozentuale Zuwachsrate auf die zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung vorhandenen Wohneinheiten bzw. Haushalte. Um von der Bevölkerungszahl auf die Haushaltszahl schließen zu können, wird die durchschnittliche Haushaltsgröße aus der BBSR-Prognose (Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung) für die Region von 2,0 EW/HH zugrunde gelegt.
- Die Anzahl der künftig benötigten Wohneinheiten errechnet sich jeweils für einen Zeitraum von fünf Jahren durch die Multiplikation der zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung errechneten Haushalte mit dem für die Gemeinde vorgegebenen Zuwachsfaktor.
- Die somit ermittelten Wohneinheiten werden durch Division durch den entsprechenden regionalplanerischen Siedlungsdichtewert in einen Flächenbedarfswert umgerechnet, von dem die vorhandenen Potentiale abzuziehen sind.
- Im regionalplanerischen Siedlungsdichtewert sind die jeweilige zentralörtliche Funktion sowie die strukturräumliche Lage der Kommune berücksichtigt.

Wie bereits in Kapitel 3.3 erläutert, wurde bei der neuesten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts (Dezember 2018) die aktuelle Entwicklung der Zuwanderung berücksichtigt. Es ergibt sich somit auf Basis der aktuellen Bevölkerungszahlen für die drei Kommunen folgender aus Zuwanderung und Eigenbedarf resultierender Brutto-Wohnbauflächenbedarf:

Gemeinde	Einwohner Ende 2018*	Zuwachsfaktor (für 15 Jahre)	Belegungsdichte (EW je WE)	Siedlungsdichtewert**	Wohnbauflächenbedarf bis 2032
Hardheim	6.682	8,4 %	2	30 WE/ha	9,35 ha
Höpfingen	2.961	2,4 %	2	20 WE/ha	1,78 ha
Walldürn	11.518	8,4 %	2	30 WE/ha	16,13 ha

** Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich (Quelle: Statistisches Landesamt BW)*
*** Vorgabe Einheitlicher Regionalplan Region Rhein-Neckar: (20 bzw. 30 Wohneinheiten pro ha)*

Besonderheiten

Für den baden-württembergischen Teilraum der Metropolregion Rhein-Neckar entspricht der errechnete Flächenbedarf einem regionalplanerischen Grundsatz („Orientierungswert"). Eine Ausweisung zusätzlicher Wohnbaufläche durch die Flächennutzungs-

planung der Kommunen ist nur zulässig, wenn ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf nachgewiesen wird.

Für die Gemeinde Hardheim und die Stadt Walldürn ergeben sich folgende abweichende Bevölkerungsentwicklungsprognose und der daraus resultierende abweichende Wohnbauflächenbedarf (vgl. ausführliche Beschreibung in Kap. 4.1):

Gemeinde	Wohnbauflächenbedarf bis 2032	Zusätzlicher Einwohnerzuwachs	Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf	Gesamt
Hardheim	9,35 ha	+ 450 EW	+ 7,5 ha	16,85 ha
Höpfingen	1,78 ha	-	-	1,78 ha
Walldürn	16,13 ha	+ 350 EW	+ 5,8 ha*	21,93 ha

** Vorgabe Einheitlicher Regionalplan Region Rhein-Neckar: (30 Wohneinheiten pro ha)*

Das vorhandene Innenentwicklungspotential wird im nachfolgenden Kapitel 4.3 erläutert.

4.3 Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale

Gemäß den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung sind Innenentwicklungspotentiale vorrangig zu entwickeln und werden vom Brutto-Wohnflächenbedarf abgezogen. Im Gemeindeverwaltungsverband gibt es folgende Innenentwicklungspotentiale:

Innenentwicklung

Die Stadt Walldürn und die Gemeinden Höpfingen und Hardheim fördern seit Jahren in allen Stadtteilen bzw. Ortsteilen die Innenentwicklung und bedienen sich dabei entsprechender Förderprogramme (Stadtsanierung, ELR). Die Schließung von Baulücken und die Behebung von Gebäudeleerständen wird als kommunale Daueraufgabe verstanden.

Das Innenentwicklungspotential wurde für alle drei Kommunen mit Hilfe des Programms „Raum+Monitor“ vom Verband Region Rhein-Neckar im Frühjahr 2019 erfasst. Als Grundlage diente unter anderem eine Abfrage der Eigentümer von Baulücken zum Verkaufsinteresse. Im Rahmen des Programms wird zwischen Baulücken und Innenentwicklungspotentialen unterschieden. Baulücken sind unbebaute Grundstücke. Innenentwicklungspotentiale sind dagegen größere zusammenhängende Flächen, welche auch mehrere Flurstücke umfassen können. Die sogenannten Außenreserven werden im Flächennutzungsplan als geplante Bauflächen dargestellt und somit bereits in der Flächenbilanz berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des Innenentwicklungspotentials werden Mischbauflächen entsprechend der einzuhaltenden Nutzungsmischung zur Hälfte angerechnet.

Im Folgenden werden die Potentialflächen der einzelnen Verbandsgemeinden und deren Aktivierbarkeit erläutert:

<u>Gemeinde Hardheim:</u>

Die Gemeinde Hardheim versucht mit verschiedenen Maßnahmen, das Innenentwicklungspotential zu aktivieren. Dazu steht die Gemeinde immer wieder mit den Eigentümern in Kontakt, um Kaufinteressenten zu vermitteln. Die Gemeinde Hardheim hat dabei

die Erfahrung gemacht, dass kaum ein Verkaufsinteresse vorhanden ist. Über das Sanierungsgebiet „Ried" im Kernort in Hardheim wird zudem ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung geleistet. Das Sanierungsprogramm läuft seit Februar 2016 und wurde von den Anwohnern sehr gut angenommen. Mit der innerörtlichen Umgestaltung soll sich die Attraktivität des Ortskerns als Wohngebiet erhöht werden. Zudem wurden in der Vergangenheit einzelne Baumaßnahmen im Innenbereich durch ELR-Fördermittel unterstützt.

Im Rahmen des Programms „Raum+Monitor" des Verbands Region Rhein-Neckar hat die Gemeinde Hardheim das Innenentwicklungspotential im Frühjahr 2019 erfasst. Das Innenentwicklungspotential stellt sich wie folgt dar:

In der Gemeinde Hardheim befinden sich ca. 97 Baulücken im Privateigentum. Davon sind gemäß der Eigentümerabfrage 37 Baulücken blockiert, da von Seiten der Eigentümer auf unbestimmte Zeit kein Verkaufsinteresse besteht. Lediglich 17 Eigentümer haben Verkaufsinteresse signalisiert. Diese 17 Baulücken im Umfang von 0,98 ha werden vollständig als Innenentwicklungspotential angerechnet. Von 43 Eigentümern gab es keine Rückmeldung. Die Aktivierungsrate des theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotentials ist trotz der Unterstützung durch die Kommune eher gering. Hauptgrund ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer; auch vor dem Hintergrund der heutigen Finanzsituation (niedriges Zinsniveau). Des Weiteren verhindern schwierige Grundstücksverhältnisse, Immissionskonflikte oder artenschutzrechtliche Hindernisse im Einzelfall eine bauliche Innenentwicklung. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die Aktivierungsrate für die kommenden Jahre bei ca. 25 % des Innenentwicklungspotentials liegt. Die 43 Baulücken im Umfang von 2,88 ha werden somit zu einem Viertel, also 0,72 ha, als Innenentwicklungspotential angerechnet.

Neben den Baulücken gibt es neun größere Flächen, die gemäß dem Programm „Raum+Monitor" der Kategorie Innenentwicklungspotential zugeordnet werden. Für eine Fläche besteht seitens des Eigentümers auf unbestimmte Zeit kein Verkaufsinteresse. Diese Fläche wird nicht angerechnet. Zu den weiteren acht Flächen wurden von den Eigentümern keine Angaben gemacht. Die acht Flächen im Umfang von 1,22 ha werden ebenfalls zu einem Viertel, also 0,31 ha, als Innenentwicklungspotential angerechnet.

Für den westlichen Teilbereich der Fläche „Trieb-Hostienäcker" wurde mittlerweile ein Bebauungsplan aufgestellt, der mit Bekanntmachung vom 18.12.2019 wirksam wurde. Das Baugebiet wird aktuell erschlossen. Die unbebauten 73 Wohnbaugrundstücke mit rund 3,40 ha werden vollständig dem Innenentwicklungspotential zugeordnet. Weitere 12 Mischbaugrundstücke mit rund 0,68 ha werden zur Hälfte dem Innenentwicklungspotential zugeordnet. Insgesamt werden somit weitere 3,74 ha Wohnbauflächen berücksichtigt.

Insgesamt lässt sich durch das vorhandene Innenentwicklungspotential in etwa eine Bruttobaufläche in der Größe von etwa **5,75 ha** in der Außenentwicklung „einsparen".

<u>Gemeinde Höpfingen:</u>

Die Gemeinde Höpfingen versucht mit verschiedenen Maßnahmen, das Innenentwicklungspotential zu aktivieren. Dazu steht die Gemeinde immer wieder mit den Eigentümern in Kontakt, um Kaufinteressenten zu vermitteln. Die Gemeinde Höpfingen hat dabei

die Erfahrung gemacht, dass kaum ein Verkaufsinteresse vorhanden ist. Über das Sanierungsgebiet „Ortskern II“ im Hauptort Höpfingen mit einer Größe von rund 6,5 ha wird zudem ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung geleistet. Das Sanierungsprogramm läuft noch bis Ende 2020. Zudem wurden in der Vergangenheit einzelne Baumaßnahmen im Innenbereich durch ELR-Fördermittel unterstützt.

Im Rahmen des Programms „Raum+Monitor“ des Verbands Region Rhein-Neckar hat die Gemeinde Höpfingen das Innenentwicklungspotential im Frühjahr 2019 erfasst. Das Innenentwicklungspotential stellt sich wie folgt dar:

In der Gemeinde Höpfingen befinden sich ca. 30 Baulücken im Privateigentum. Davon sind gemäß der Eigentümerabfrage 18 Baulücken blockiert, da von Seiten der Eigentümer auf unbestimmte Zeit kein Verkaufsinteresse besteht. Lediglich drei Eigentümer haben Verkaufsinteresse signalisiert. Diese drei Baulücken im Umfang von 0,14 ha werden vollständig als Innenentwicklungspotential angerechnet. Von neun Eigentümern gab es keine Rückmeldung. Die Aktivierungsrate des theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotentials ist trotz der Unterstützung durch die Kommune eher gering. Hauptgrund ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer; auch vor dem Hintergrund der heutigen Finanzsituation (niedriges Zinsniveau). Des Weiteren verhindern schwierige Grundstücksverhältnisse, Immissionskonflikte oder artenschutzrechtliche Hindernisse im Einzelfall eine bauliche Innenentwicklung. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die Aktivierungsrate für die kommenden Jahre bei ca. 25 % des Innenentwicklungspotentials liegt. Die neun Baulücken im Umfang von 0,46 ha werden somit zu einem Viertel, also 0,12 ha, als Innenentwicklungspotential angerechnet.

Neben den Baulücken gibt es keine Flächen die gemäß dem Programm „Raum+Monitor“ der Kategorie Innenentwicklungspotential zugeordnet werden.

Für einen Teilbereich der Fläche „Heidlein-Erweiterung“ wurde mittlerweile ein Bebauungsplan aufgestellt, der mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 30.09.2019 wirksam wurde. Die unbebauten 20 Wohnbaugrundstücke mit rund 1,47 ha werden vollständig dem Innenentwicklungspotential zugeordnet. Weitere rund zehn Mischbaugrundstücke mit rund 1,73 ha werden zur Hälfte dem Innenentwicklungspotential zugeordnet. Insgesamt werden somit weitere 2,34 ha Wohnbauflächen berücksichtigt.

Insgesamt lässt sich durch das vorhandene Innenentwicklungspotential in etwa eine Bruttobaufläche in der Größe von etwa **2,60 ha** in der Außenentwicklung „einsparen“.

<u>Stadt Walldürn:</u>

Die Stadt Walldürn betreibt bereits seit Ende der 1990er Jahre ein aktives Flächenmanagement im Rahmen der Nachverdichtung der Innenstadt. Dies fand nicht nur im Rahmen der Städtebauförderung und Ausweisung von geförderten Sanierungsgebieten statt, sondern auch auf freiwilliger Basis durch die Stadt Walldürn. Es wurden seit Ende der 1990er Jahre innerstädtisch eine Vielzahl an attraktiven Wohnquartieren geschaffen. Hierzu zählen Gebiete wie z.B. „Areal Volkweg“, „Areal Dr.-August-Stumpf-Straße“, „Areal ehemals Kerzen-Günther“ oder „Areal Böhrer“.

Es handelt sich hierbei um Einzelhäuser bis hin zum mehrgeschossigen Wohnungsbau. Bei diesen Projekten lag der Schwerpunkt auf der Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage.

Aktuell befinden sich weitere Innenentwicklungsflächen in der Umsetzung bzw. stehen für eine Nachverdichtung zur Verfügung:

- Für das „Areal ehemals Aldi" in der Dr. Trautmann-Straße liegen derzeit aktuelle Planungen zur Nachverdichtung vor, die noch im Jahre 2021 umgesetzt werden sollen. Hier ist vorgesehen, bis Herbst 2021 insgesamt sechs Wohnbauplätze zu schaffen und einen bestehenden öffentlichen Parkplatz in Teilen zu erhalten.
- Für das „Areal Anwesen Pernpaintner" ist der private Grundstückseigentümer äußerst bemüht, die Fläche einer Bebauung durch einen Investor zuzuführen. Hierzu wird diese Fläche auch aktiv beworben.
- Das „Areal ehemals Leis" wurde von der Stadt Walldürn mittlerweile erworben. Im östlichen Teil des Areals wird zeitnah Geschosswohnungsbau umgesetzt, der in Walldürn dringend erforderlich ist. Auf einem anderen Teil der Fläche des Gesamtareals wurde ein ehemaliges Bürogebäude mit Betriebsinhaberwohnungen in eine Wohnnutzung in Form einer Anschlussunterbringung für Asylbewerber umgenutzt. Der südliche Teilbereich des Areals wird derzeit für eine Wohnbauentwicklung beworben, hierzu ist die Stadt Walldürn mit Investoren im Gespräch.
- Das Areal „Ehemaliges Parkhaus Bettendorfring" wurde mittlerweile abgerissen und es entsteht ein großzügiges Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage, das Anfang 2022 bezugsfertig sein soll.
- Ebenso soll beim Areal „Ehemaliges NKD-Gebäude" baldmöglichst die Umsetzung eines großzügigen Wohn-, Geschäfts- und eventuell Ärztehauses realisiert werden. Das Baugenehmigungsverfahren läuft hierzu bereits, da der Investor noch in 2021 mit dem Bau beginnen möchte.
- In der Bonnstraße konnte mittlerweile zusammen mit dem ehemaligen Eigentümer ein Investor für den Um- und teilweise Neubau einer ehemaligen Gewerbebrache zu Wohnnutzung gefunden werden.
- Eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle in der Prügelgasse wurde mittlerweile von der Stadt Walldürn erworben und die Verwaltung ist mit Investoren in Gesprächen, auch hier Mehrgeschosswohnungsbau anzusiedeln.

Bei allen genannten Innenentwicklungsflächen war und ist das vordringliche Ziel die Entwicklung von Einzel- und Doppelhausbebauung sowie mehrgeschossiger Wohnungsbau, um den überlasteten Wohnungsmarkt zu entlasten, da Wohnraum in Walldürn äußerst knapp ist.

Bei den zuvor genannten und den derzeit in der Umnutzung stehenden Projekten liegt bzw. lag der Schwerpunkt auf der Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage und somit auch auf der Nachverdichtung im Kernbereich. Weitere neuere Projekte werden momentan vordringlich aufgearbeitet. Hierzu lässt die Stadt Walldürn neben aktuellen Städtebaumaßnahmen in Form von Sanierungsgebieten auch eine städtebauliche Feinuntersuchung im zentralen Stadtkernbereich durchführen, die Grundlage weiterer Nachverdichtungs- und Wohnbaumaßnahmen sein wird.

Die Stadt Walldürn versucht auch weiterhin mit verschiedenen Maßnahmen und Anreizen, das Innenentwicklungspotential zu aktivieren. Dazu steht die Stadt immer wieder mit den Eigentümern in Kontakt, um Kaufinteressenten zu vermitteln. Die privaten

Eigentümer von Baulücken wurden zudem von der Stadt angeschrieben und auf ein Verkaufsinteresse befragt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass kaum Verkaufsinteresse vorhanden ist. Aufgrund der aktuellen Zinssituation werden Baugrundstücke als eine sichere Wertanlage gesehen.

Im Rahmen des Programms „Raum+Monitor" des Verbands Region Rhein-Neckar hat die Stadt Walldürn das Innenentwicklungspotential im Frühjahr 2019 erfasst. Das Innenentwicklungspotential stellt sich wie folgt dar:

In der Stadt Walldürn befinden sich 237 Baulücken. Davon liegen 110 Baulücken in der Kernstadt und 127 Baulücken in den Ortsteilen.

Von 110 Baulücken in der Kernstadt sind insgesamt sechs nicht blockiert, d.h. eventuell bebaubar, 104 Baulücken sind blockiert (Privateigentümer nicht verkaufsbereit).

Von 127 Baulücken in den Ortsteilen sind insgesamt 23 nicht blockiert, d.h. eventuell bebaubar, 104 Baulücken sind blockiert (Privateigentümer nicht verkaufsbereit).

Insgesamt ergibt sich dementsprechend ein Baulückenpotential von 2,17 ha. Baulücken, die im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt sind, werden zur Hälfte angerechnet.

Neben den Baulücken gibt es 24 größere Flächen, die gemäß dem Programm „Raum+Monitor" der Kategorie Innenentwicklungspotential zugeordnet werden. Davon befinden sich 6 Innenentwicklungspotentialflächen in der Kernstadt und 18 Innenentwicklungspotentialflächen in den Ortsteilen.

Von 6 Innenentwicklungspotentialflächen in der Kernstadt ist insgesamt eine Fläche nicht blockiert, d.h. bebaubar. Von 18 Innenentwicklungspotentialflächen der Ortsteile sind insgesamt 4 Flächen nicht blockiert.

Insgesamt sind sechs der 18 Flächen im Eigentum der Stadt Walldürn, aber durch „einen anderen Grund" nicht realisierbar (Bezeichnung aus Raum+Monitor), d.h. derzeit nicht bebaubar wegen z.B. steiler Topographie und kostenintensiver Erschließung, zu geringer Nachfrage Bauwilliger etc.

Die aktivierbaren Innenentwicklungspotentialflächen haben einen Umfang von 0,92 ha. Innenentwicklungspotentialflächen, die im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt sind, werden zur Hälfte angerechnet.

Die Baulücken sowie die Innenentwicklungspotentialflächen ergeben zusammen somit ein Potential von rund 3,09 ha.

Die Mischbaufläche „Leinenkugel" wird im Entwurf als Bestandsfläche dargestellt. Die Fläche ist bereits erschlossen und kann gem. § 34 BauGB dem Innenbereich zugeordnet werden. Die Mischbaufläche mit rund 2,38 ha wird daher zur Hälfte dem Innenentwicklungspotential zugeordnet. Insgesamt werden somit weitere 1,19 ha Wohnbauflächen berücksichtigt.

Insgesamt lässt sich durch das vorhandene Innenentwicklungspotential in etwa eine Bruttobaufläche in der Größe von etwa **4,28 ha** in der Außenentwicklung „einsparen".

Konversionsflächen

Im Hinblick auf die notwendige interkommunale und regionale Abstimmung bei der Um- bzw. Nachnutzung militärischer Konversionsflächen wird ausdrücklich auch auf Plansatz G 1.6.1.3 „Kommunale und regionale Abstimmung" des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar verwiesen.

Sowohl in Höpfingen als auch in Hardheim können die ehemaligen Nike-Stellungen als militärische Konversionsflächen angesehen werden. Diese wurden im Rahmen der großräumigen Luftverteidigung Europas während der Zeit des Kalten Kriegs von den 1960er bis 1980er Jahren durch die US-Streitkräfte genutzt. Die Nike-Stellung in Höpfingen wird bereits gewerblich genutzt. Ein Teil der Fläche soll nun als Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die Nike Stellung in Hardheim wurde zum Großteil von einem örtlichen Bauunternehmen erworben, um dort den neuen Firmenstandort zu errichten. Der südliche Teil der Fläche wird bereits als Asylantenunterkunft genutzt.

In der Stadt Walldürn befindet sich in der Kernstadt die ehemalig militärisch genutzte Konversionsfläche „Leinenkugel" (vgl. Kap. 8.1.3), welche zum Teil bereits einer gemischten Nutzung zugeführt wurde. Der nördliche Teilbereich im Umfang von ca. 2,8 ha wird im Flächennutzungsplan nun als geplante gemischte Baufläche dargestellt und beim Flächenbedarf zu 50 % berücksichtigt.

Für die Bundeswehrstandorte Munitionsdepot Altheim und Materiallager Hardheim wurde im Januar 2019 vom Bundesministerium der Verteidigung verkündet, dass beide Standorte für die Zwecke der Bundeswehr dauerhaft benötigt werden. Gleiches gilt für die Carl-Schurz-Kaserne in Hardheim. Im Dezember 2018 wurde vom Bundesministerium für Verteidigung bekanntgegeben, dass in Hardheim das neue 6. Panzerbataillon stationiert werden soll. Die Zukunft des Bundeswehrstandorts Hardheim ist somit dauerhaft gesichert. Diese Flächen können daher nicht mehr als Konversionsfläche gewertet werden.

Bestehende Baugebiete in rechtskräftigen Bebauungsplänen

In den Teilverwaltungsräumen befinden sich folgende noch nicht erschlossene Baugebiete:

<u>TVR Hardheim</u>

- Wohnbaufläche „Vordere Steinig III" im Umfang von 2,3 ha (OT Gerichtstetten)

  Für die Wohnbaufläche „Vordere Steinig III" gibt es bereits seit dem Jahr 2006 einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Da die Erschließung wirtschaftlich nicht darstellbar ist, wurde das Wohngebiet bisher nicht entwickelt. Eine weniger aufwendige Erschließung ist für die südlich angrenzende rund 1,8 ha große Fläche möglich. Nach dem Beschluss des Gemeinderats soll deshalb zunächst der südlich gelegene Bereich realisiert werden. Eine Erschließung „Vordere Steinig III" wird dagegen zurückgestellt. Die Fläche soll daher erst nach vollständiger Aufsiedlung der geplanten Wohnbaufläche „Vordere Steinig IV" entsprechend dem dann bestehenden Bedarf entwickelt werden. Die Fläche „Vordere Steinig III" wird daher nicht als Innenentwicklungspotential angerechnet.

TVR Höpfingen

- -

TVR Walldürn

- Wohnbaufläche „Gütleinsäcker IV" mit 7,91 ha (OT Altheim)

  Für die Wohnbaufläche „Gütleinsäcker IV" gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Aufgrund des aktuell eher geringen Wohnbauflächenbedarfs im Stadtteil Altheim ist eine Erschließung der Fläche langfristig nicht vorgesehen. Aufgrund möglicher Entschädigungsansprüche kann der Bebauungsplan nicht aufgehoben werden. Da eine Erschließung des Wohngebiets langfristig ausgeschlossen werden kann, wird die Fläche „Gütleinsäcker IV" nicht als Innenentwicklungspotential angerechnet.
- Wohnbaufläche „Steinacker-Auerberg II" im Umfang von 5,8 ha (OT Walldürn)

  Für die Wohnbaufläche „Steinacker-Auerberg II" gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Das seit mehreren Jahren laufende Umlegungsverfahren konnte nicht erfolgreich abgeschlossen werden. Daher wurde das Wohngebiet noch nicht erschlossen. Aufgrund möglicher Entschädigungsansprüche kann der Bebauungsplan nicht aufgehoben werden. Da eine Erschließung des Wohngebiets langfristig ausgeschlossen werden kann, wird die Fläche „Steinacker-Auerberg II" nicht als Innenentwicklungspotential angerechnet.

4.4 Fazit Wohnbauflächenbedarf

Laut den beiden Berechnungsmethoden ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf im Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn bis zum Jahr 2033 von 40,5 ha bis 51,6 ha Bruttobauland. Bei den Berechnungsmethoden ergeben sich für die Gemeinde Hardheim und die Gemeinde Höpfingen deutliche Unterschiede beim ermittelten Wohnbauflächenbedarf. Der Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Walldürn unterscheidet sich dagegen nur geringfügig.

Gemeinde	Brutto-Wohnbauflächenbedarf bis 2033 gem. Berechnungsmethode Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise	Brutto-Wohnbauflächenbedarf bis 2032 gem. Berechnungsmethode Verband Region Rhein-Neckar
Hardheim	17,65 ha	16,85 ha
Höpfingen	6,13 ha	1,78 ha
Walldürn	18,95 ha	21,93 ha
Gesamt	**42,73 ha**	**40,56 ha**

Selbst bei Abzug des anhand des Programms „Raum+Monitor" ermittelten Innenentwicklungspotentials verbleibt im Verwaltungsraum ein **Netto-Bauflächenbedarf von 27,35 ha bis 29,52 ha**. Für die Gemeinde Hardheim ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von 11,10 ha bis 11,90 ha. Die Gemeinde Höpfingen weist einen Wohnbauflächenbedarf von 0 ha bis 3,53 ha auf. Für die Stadt Walldürn besteht ein Wohnbauflächenbedarf von 14,09 ha bis 17,07 ha.

Gemeinde	Netto-Wohnbauflächenbedarf bis 2033 gem. Berechnungsmethode Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise	Netto-Wohnbauflächenbedarf bis 2032 gem. Berechnungsmethode Verband Region Rhein-Neckar
Hardheim	11,90 ha	11,10 ha
Höpfingen	3,53 ha	- 0,82 ha
Walldürn	14,09 ha	17,07 ha
Gesamt	**29,52 ha**	**27,35 ha**

Gemäß BauGB ist u.a. als Ziel der Aufstellung der Bauleitpläne „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse […]" zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Die Gemeinden des GVV Hardheim-Walldürn sehen es somit als Ziel an, arbeitsplatznahe Wohnstandorte zu schaffen. Hier ist die oben dargelegte Arbeitsplatzentwicklung bei der Wohnbauflächenentwicklung zu berücksichtigen. Die Gemeinden sind sich dabei bewusst, dass hier aufgrund des Gebots der Flächenersparnis auch ein verdichteter Wohnungsbau vorzusehen ist.

5. Gewerbeflächenbedarf

Gemäß den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums für Baden-Württemberg gibt es für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs keinen pauschalen Flächenansatz. Dies ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht sinnvoll. Deshalb wird auch für den Gemeindeverwaltungsverband „Hardheim-Walldürn" auf eine rechnerische Bedarfsermittlung verzichtet.

Die konkreten Flächenanmeldungen werden verbal-argumentativ insbesondere mit konkreten Ansiedlungsinteressen begründet und wurden zusätzlich aus den regional-planerischen Vorgaben abgeleitet.

5.1 Vorhandene Gewerbeflächenpotentiale

Gemäß den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung sind Innenentwicklungspotentiale vorrangig zu entwickeln. Im Gemeindeverwaltungsverband gibt es folgende Innenentwicklungspotentiale:

Innenentwicklung

Im Einheitlichen Regionalplan sind die Bundeswehrstandorte in Hardheim und das Depot in Altheim bereits als Konversionsflächen dargestellt. Die Sondergebiete des Bundes sollen nach aktuellen Informationen noch auf unbestimmte Zeit genutzt werden, sodass eine Anrechnung als Flächenpotential zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen kann.

Als Konversionsfläche kann lediglich die ehemalige Nike-Stellung in Hardheim betrachtet werden. Die Fläche ist bereits im Besitz eines örtlichen Bauunternehmens und wird von diesem bereits als Lagerfläche genutzt. Aufgrund der dort geplanten Errichtung der

neuen Unternehmenszentrale soll für die Fläche in naher Zukunft ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Sonstige größere Brach- oder Konversionsflächen existieren nicht.

Noch vorhandene gewerbliche Bauplätze in bestehenden Baugebieten werden im Folgenden aufgeführt.

Bestehende Baugebiete in rechtskräftigen Bebauungsplänen

In den Teilverwaltungsräumen befinden sich folgende noch nicht vollständig aufgesiedelte Baugebiete:

TVR Hardheim

- Gewerbegebiet „Tieferweg / Theobaldsgraben" mit 4 Baulücken im Umfang von 1,33 ha (OT Hardheim)

Weitere noch nicht bebaute gewerbliche Baugrundstücke sind bereits in privater Hand und dienen als Erweiterungsflächen für bestehende Unternehmen.

TVR Höpfingen

- *Keine gewerblichen Baugrundstücke vorhanden.*

TVR Walldürn

- Gewerbegebiet „Spangel" mit einer Baulücke im Umfang von 0,8 ha (OT Walldürn)
- Industriegebiet „VIP II" mit 2 Baulücken im Umfang von 1,6 ha (OT Walldürn)

Weitere noch nicht bebaute gewerbliche Baugrundstücke sind bereits in privater Hand und dienen als Erweiterungsflächen für bestehende Unternehmen. Bauanträge wurden zum Teil bereits eingereicht oder werden aktuell vorbereitet.

Geplante Neuausweisungen

In den Teilverwaltungsräumen werden folgende gewerbliche Bauflächen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

TVR Hardheim

- „Am Mühlgraben II" im Ortsteil Hardheim im Umfang von 0,86 ha

Die Fläche „Am Mühlgraben II" bildet eine Arrondierung der bestehenden Gewerbeflächen. Nördlich, westlich und östlich wird die Fläche von gewerblich genutzten Flächen eingerahmt. Im Süden grenzt eine Mischbaufläche an.

TVR Höpfingen

- *Keine Neuausweisung geplant.*

TVR Walldürn

- „Betriebserweiterung Zimmerei Bundschuh" in Glashofen im Umfang von 0,33 ha

Die Fläche „Betriebserweiterung Zimmerei Bundschuh" dient als Erweiterungsfläche für den ortsansässigen Zimmereibetrieb und ist damit zweckgebunden. Für die Fläche soll zeitnah ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

- „Tiefenweg“ im Stadtteil Altheim

Die Fläche „Tiefenweg“ wird aufgrund raumordnerischer Belange nicht weiterverfolgt.

- „Löschenäcker“ im Stadtteil Walldürn

Die Fläche „Löschenäcker“ wird aus ökologischen und bedarfstechnischen Gründen nicht weiterverfolgt.

5.2 Fazit Gewerbeflächenbedarf

Aufgrund des vorliegenden Bedarfs werden zwei Neuausweisungen in den Flächennutzungsplan im Umfang von rund 1,19 ha zusätzlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die noch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten gewerblichen Bauflächen im Umfang von 38,74 ha werden unverändert übernommen. Diese dienen zum Teil als Erweiterungsflächen für ortsansässige Betriebe und zum anderen Teil zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Die Flächenausweisungen werden in Kapitel 8 detailliert begründet.

Des Weiteren wird die Fläche „Schöner Busch“ im Umfang von 14,0 ha als geplante gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt. Diese wird aktuell im Rahmen eines Änderungsverfahrens in den Flächennutzungsplan aufgenommen und dient als Erweiterungsfläche für das Unternehmen Procter & Gamble.

6. Sonstiger Flächenbedarf

6.1 Gemeinbedarf

~~TVR Hardheim~~

- ~~Feuerwehr~~

Der bisher vorgesehene neue Feuerwehrstandort kann an dieser Stelle nicht realisiert werden. Ein alternativer Standort wurde noch nicht festgelegt.

6.2 Grünflächen

TVR Hardheim

- Sportplatzerweiterung

Die geplante Grünfläche für sportliche Zwecke wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen. Die Flächenausweisung wurde mit den Vereinen im Vorfeld abgestimmt und entspricht dem erforderlichen Erweiterungsbedarf.

6.3 Sonderbauflächen

<u>TVR Hardheim</u>

- Ehemalige Nike-Stellung: Asylantenunterkunft

Entsprechend der bereits realisierten Asylantenunterkunft wird eine geplante Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung in den Flächennutzungsplan

aufgenommen. Für die Asylantenunterkunft befindet sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung. Dieser wurde noch nicht zur Rechtskraft geführt.

TVR Höpfingen

- Sonderbaufläche „Einzelhandel“ (Bestand)

Die Sonderbaufläche „Einzelhandel“ wurde bereits im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Dementsprechend wird die Sonderbaufläche aus Bestandsfläche dargestellt.

- Ehemalige Nike-Stellung: Photovoltaikanlage

Für eine Teilfläche der ehemaligen Nike-Stellung in Höpfingen wird aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt. Dazu wurde am 19.03.2018 im Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Höpfingen“ gefasst. Geplant ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie. Um die Erneuerbaren Energien zu fördern, bietet sich diese Konversionsfläche an. Daher wird diese Fläche als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

- Sonderbaufläche „Seniorenzentrum“ (Bestand)

Der Bedarf für ein Seniorenzentrum begründet sich durch zunehmende Alterungstendenzen innerhalb der Gemeinde Höpfingen. Der Anteil der über 60-Jährigen an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Höpfingen lag im Jahr 2017 bei rund 27 %. Entsprechend der Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Höpfingen liegt der Anteil der über 60-Jährigen im Jahr 2035 bei rund 38 %. (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg). Dementsprechend geht der Seniorenbericht für den Neckar-Odenwald-Kreis (Fortschreibung Stand Juni 2018) bis zum Jahr 2030 von einem Orientierungswert von 39 benötigten Dauerpflegeplätzen für die Gemeinde Höpfingen aus.

Für die Sonderbaufläche „Seniorenzentrum“ wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt. Das Seniorenzentrum wurde bereits errichtet. Dementsprechend wird die Sonderbaufläche aus Bestandsfläche dargestellt.

TVR Walldürn

- Golfplatzerweiterung

Die Sonderbaufläche „Golfplatzerweiterung“ wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

- Westernpark

Die geplante Sonderbaufläche „Westernpark“ wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

7. Flächenbilanz

Die Nummerierung der einzelnen Flächen wurde aus den letzten Fortschreibungsverfahren aus den Jahren 2001 und 2003 übernommen. Für neu aufgenommenen Flächen wird die Nummerierung weitergeführt. Die Nummerierung wird im gesamten Verfahren beibehalten. Die Tabelle zeigt die aus dem Flächennutzungsplan 2015 übernommenen Flächen (Altplanung) und die neu geplanten Flächenausweisungen (Neuplanung) untergliedert nach den einzelnen Kommunen. Am Ende findet sich eine Gesamtbilanz des Gemeindeverwaltungsverbands. *(Änderungen sind rot markiert.)*

		Alt planung	Neu planung	W	M	G	SO	Sonst.
TVR Hardheim								
Bretzingen								
41	Hecken-Schleifwehr-Erweiterung	**X**		1,23				
57	Erftalstraße		**X**		0,53			
Dornberg								
58	Nördlich Kirschweg		**X**		0,14			
59	Dornberger Straße		**X**		0,23			
Erfeld								
	Keine Ausweisungen							
Gerichtstetten								
~~60~~	~~Vordere Steinig IV~~		~~**X**~~	~~1,80~~				~~0,19*~~
61	Westlich Gerleinstraße		**X**	0,12				
62	Kranzbergweg		**X**	1,59				
Hardheim								
35	Trieb-Hostienäcker	**X**			3,91		1,17	
34	Theobaldsgraben	**X**				7,76		
38	Hofackergärten	**X**			2,35			
39	Sportplatzerweiterung	**X**						2,26*
56	Bühl (vorher Feuerwehr)	**X**			0,40			~~0,40**~~
54	Ehemalige Nike-Stellung	**X**			0,92	8,15	1,43	
63	Am Mühlgraben II		**X**			0,86		
Rüdental								
45	Rüdental Süd	**X**			0,50			
Rütschdorf								
~~64~~	~~Rütschdorf Nord~~		~~**X**~~		~~0,38~~			
65	Rütschdorf Ost		**X**		0,34			
66	Rütschdorf Süd		**X**		0,38			
Schweinberg								
46	Achtzehn Morgen II	**X**		3,14				
43	Kapellenäcker	**X**				0,99		

		Alt planung	Neu planung	W	M	G	SO	Sonst.
Vollmersdorf								
67	Vollmersdorf Südwest		**X**		0,28			
68	Vollmersdorf Südost		**X**		0,25			
TVR Hardheim gesamt				6,08	10,23	17,76	2,60	2,26
TVR Höpfingen								
Höpfingen								
16	Anschlussbebauung an B 27	**X**			1,06			
17	Mantelsgraben	**X**				Bestand		
19	Schießmauer	**X**			3,12			
20	Heidlein-Erweiterung	**X**		4,61				
26	Nahversorgung Lebensmittel		**X**				Bestand	
27	Ehemalige Nike-Stellung		**X**				0,92	
30	Seniorenzentrum		**X**				Bestand	
Waldstetten								
22	Unterdorf	**X**		0,34				
25	Hofacker	**X**			1,03			
~~28~~	~~Waldstetten Nordost~~		~~**X**~~		~~0,06~~			
29	Glöckle III		**X**	0,44				
TVR Höpfingen gesamt				5,39	5,21	0,47	0,92	-
TVR Walldürn								
Altheim								
54	Gütleinsäcker IV	**X**			0,92			
~~74~~	~~Tiefenweg~~		~~**X**~~			~~1,85~~		
Gerolzahn								
75	Hintere Steinäcker		**X**	1,37				
Glashofen / Neusaß								
76	Im Steinig II		**X**	0,46	0,48			
88	Betriebsweiterung Zimmerei Bundschuh		**X**		0,06	0,33		0,55
~~77~~	~~Neusaß Südost~~		~~**X**~~	~~0,36~~				
62	Golfplatz Erweiterung	**X**					3,33	
64	Westernpark	**X**					35,66	
Gottersdorf								
69	Hebwiesen	**X**			0,56			
78	Nördlich Friedhof		**X**	0,65				
Hornbach								
~~79~~	~~Großhornbach Nord~~		~~**X**~~	~~0,69~~				
80	Kleinhornbach West		**X**	0,26				
Kaltenbrunn								
	Keine Ausweisungen!							

		Alt planung	Neu planung	W	M	G	SO	Sonst.
Reinhardsachsen								
81	Rainweg		**X**	0,43				
82	Reinhardsachsen West		**X**	0,43				
Rippberg								
	Keine Ausweisungen!							
Wettersdorf								
57	Hausacker	**X**			(0,75)			
83	Geisberg		**X**	0,69				
Walldürn								
45	Ziegelhütte	**X**			0,82	4,33		
51	Neuer Wasen	**X**		4,17	0,35			
72	VIP III	**X**				17,04		
~~84~~	~~Vorderer Wasen II~~		~~**X**~~	~~8,08~~				
~~85~~	~~Roter Weg~~		~~**X**~~	~~0,65~~				
86	Leinenkugel		**X**		Bestand			
~~87~~	~~Löschenäcker~~		~~**X**~~			~~14,89~~		
TVR Walldürn gesamt				8,46	3,19	21,70	38,99	0,55
GESAMTBILANZ				**28,01**	**18,57**	**39,93**	**42,51**	**2,81**

** Grünflächen*
*** Gemeinbedarfsfläche*
( ) in Klammer gesetzte Flächengrößen werden bei der Gesamtbilanz nicht berücksichtigt. Die Begründung erfolgt im Rahmen der Erläuterung zu den einzelnen Bauflächen unter Kapitel 8.

8. Erläuterung der einzelnen Bauflächen

Im Folgenden werden die einzelnen Bauflächen nach Kommunen genauer erläutert und begründet. Bereits genehmigte geplante Bauflächen bzw. noch nicht vollständig aufgesiedelte Baugebiete werden aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 übernommen und deshalb lediglich kurz begründet.

8.1.1 Gemeinde Hardheim

Es sollen im Rahmen des Flächennutzungsplans 2030 insgesamt 13 Neuausweisungen von Bauflächen erfolgen:

- Fläche 57: „Erftalstraße" in Bretzingen, geplante M-Fläche, 0,53 ha

Die Bauflächenausweisung bildet eine kleine Arrondierung entlang der L 514. Nördlich als auch südlich der Fläche grenzt die Bestandsbebauung an. Der Flächenzuschnitt wurde im westlichen Bereich so gewählt, dass durch die Bauflächenausweisung kein Eingriff in das Überschwemmungsgebiet HQ_{100} erfolgt. Die Fläche liegt im Randbereich der Überschwemmungsfläche HQ_{extrem} und greift in diese nur minimal (< 10 m^2) ein. Ein erheblicher Eingriff in das HQ_{extrem} entsteht somit nicht. Im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens kann durch Eingrünung und Beibehaltung des Geländeniveaus ein Eingriff vermieden werden. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden durch die Planung nicht berührt. Der Planbereich wird aktuell als Lagerfläche für Baustoffe und als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

- Fläche 58: „Nördlich Kirschweg" in Dornberg, geplante M-Fläche, 0,14 ha

Die Bauflächenausweisung umfasst maximal ein bis zwei Bauplätze zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Schutzgebietsausweisungen werden durch die Planung nicht berührt. Die Fläche wird aktuell als Wiesenfläche mit kleineren Gehölzstrukturen landwirtschaftlich genutzt. Nordöstlich und östlich des Planbereichs befindet sich der Ortskern mit landwirtschaftlich genutzten Höfen. Im Süden befindet sich in direkter Anbindung ein Wohnhaus. Im Westen grenzen der „Kirschweg" und dahinter landwirtschaftlich genutzte Bereiche an die Fläche an. Die Fläche wird im Zusammenhang mit der Fläche 59 ausgewiesen, um dem Ortsteil eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit zu geben.

- Fläche 59: „Dornberger Straße" in Dornberg, geplante M-Fläche, 0,23 ha

Die Bauflächenausweisung umfasst maximal drei Bauplätze zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Schutzgebietsausweisungen werden durch die Planung nicht berührt. Die Fläche wird aktuell als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Westlich und nördlich der Fläche befinden sich bestehende Wohnhäuser. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an die geplante Baufläche. Die Fläche wird im Zusammenhang mit der Fläche 58 ausgewiesen, um dem Ortsteil eine angemessene Entwicklungs-möglichkeit zu geben. Die Fläche befindet sich im Randbereich eines Regionalen Grünzugs sowie im Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Durch eine intensive Eingrünung der Baufläche kann eine Beeinträchtigung des Vorranggebiets sowie des Regionalen Grünzugs vermieden und eine Vereinbarkeit hergestellt werden. Im Rahmen einer Vorabstimmung mit der Unteren Landwirtschaftsbehörde wurden von dieser keine Bedenken zur Ausweisung

dieser Fläche vorgebracht. Durch die Flächenausweisung wird der südliche Ortsrand abgerundet. Eine Auskragung in die Landschaft erfolgt nicht.

- Fläche 60: „Vordere Steinig IV“ in Gerichtstetten, ~~geplante W-Fläche, 1,80 ha~~

Die Fläche wird nicht weiterverfolgt.

- Fläche 61: „Westlich Gerleinstraße“ in Gerichtstetten, geplante W-Fläche, 0,12 ha

Die Bauflächenausweisung umfasst maximal ein bis zwei Bauplätze und bildet einen Lückenschluss in der bestehenden Bebauung. Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Die Fläche wird aktuell als Wiesenfläche genutzt. Die Fläche ist im Westen, Norden und Osten von Wohngebäuden umgeben. Im Süden rahmt ein Wirtschaftsweg die Fläche ein. Durch die Bauflächenausweisung wird der Siedlungsrand abgerundet.

- Fläche 62: „Kranzbergweg“ in Gerichtstetten, geplante W-Fläche, 1,59 ha

Die Bauflächenausweisung umfasst etwa 12 Bauplätze und soll den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen decken. Die Fläche wird aktuell als Wiesen- und Ackerfläche mit wenigen Gehölzen genutzt. Im Norden und Osten grenzt der bestehende Ortskern an die Fläche. Im Westen wird der Bereich durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen eingerahmt. Gemäß der LUBW-Kartierung zum Biotopverbund befindet sich die Fläche teilweise in einer Kernfläche mittlerer Standorte. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt.

- Fläche 63: „Am Mühlgraben II“ in Hardheim, geplante G-Fläche, 0,86 ha

Die Bauflächenausweisung „Am Mühlgraben II“ stellt eine Arrondierung der bestehenden gewerblichen Baufläche dar. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und besteht im westlichen Bereich aus einer Ackerfläche, im östlichen Bereich aus einer Wiesenfläche und im zentralen Bereich aus einer Gehölzstruktur. Der Bereich wird im Westen, Norden und Osten von einer gewerblichen Bebauung und im Süden von einer gemischt genutzten Bebauung umrahmt. Am südlichen Gebietsrand verläuft der Mühlgraben (Gewässer II. Ordnung). Zu diesem ist der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen einzuhalten. Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Die Fläche dient zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen.

- Fläche 64: „Rütschdorf Nord“ in Rütschdorf, ~~geplante M-Fläche, 0,38 ha~~

Die Fläche wird nicht weiterverfolgt.

- Fläche 65: „Rütschdorf Ost“ in Rütschdorf, geplante M-Fläche, 0,34 ha

Die Bauflächenausweisung umfasst maximal drei bis vier Bauplätze und soll den örtlichen Bedarf an gemischt genutzten Bauflächen decken. Östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Die Fläche selbst wird ebenfalls als Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich befindet sich teilweise gemäß der LUBW-Kartierung zum Biotopverbund im Kernraum mittlerer Standorte. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Die Fläche wird im Zusammenhang mit der Fläche 66 ausgewiesen, um dem Ortsteil eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit zu geben.

- Fläche 66: „Rütschdorf Süd“ in Rütschdorf, geplante M-Fläche, 0,38 ha

Die Bauflächenausweisung umfasst maximal drei bis vier Bauplätze und soll den örtlichen Bedarf an gemischt genutzten Bauflächen decken. Im Norden grenzt die bestehende Bebauung des Ortsteils an die geplante Baufläche. Südlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Die Fläche selbst wird ebenfalls als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie angrenzend ein Regionaler Grünzug dargestellt.

Die Baufläche befindet sich im Randbereich des Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege sowie des Generalwildtierkorridors (landesweite Bedeutung). Durch eine intensive Eingrünung der Baufläche kann eine Beeinträchtigung des Vorranggebiets vermieden und eine Vereinbarkeit hergestellt werden. Flächen des landesweiten Biotopverbunds werden nicht tangiert. Durch eine intensive Eingrünung kann dieser allerdings in seiner Funktion gestärkt werden. Der Generalwildtierkorridor hat in diesem Bereich eine Breite von 1.000 m und grenzt direkt an die bestehende Bebauung an. Die geplante Baufläche ragt lediglich um 40 m in den Korridor hinein. Südlich des Generalwildtierkorridors schließt zudem erst in einer Entfernung von über 500 m der nächste Siedlungsbereich des Ortsteils Dornberg an. Die Funktion des Generalwildtierkorridors wird durch den zusätzlichen Puffer Richtung Süden und die intensive Eingrünung der Baufläche nicht beeinträchtigt.

Die Fläche wird im Zusammenhang mit der Fläche 65 ausgewiesen, um dem Ortsteil eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit zu geben.

- Fläche 67: „Vollmersdorf Südwest“ in Vollmersdorf, geplante M-Fläche, 0,28 ha

Die Bauflächenausweisung umfasst maximal zwei bis drei Bauplätze und soll den örtlichen Bedarf an gemischt genutzten Bauflächen decken. Die Fläche ist nordwestlich und nordöstlich von landwirtschaftlicher Bebauung umgeben. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an die geplante Baufläche an. Die Baufläche selbst wird aktuell ebenfalls landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Gemäß der LUBW-Kartierung zum Biotopverbund liegt der südwestliche Teil der Baufläche im Suchraum mittlerer Standorte. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen einer Vorabstimmung mit der Unteren Landwirtschaftsbehörde wurden lediglich ein potentieller Immissionskonflikt angemerkt. Dieser ist im Rahmen nachgelagerter Verfahren bei der konkreten Festlegung der Nutzung zu prüfen. Die Fläche wird im Zusammenhang mit der Fläche 68 ausgewiesen, um dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb eine Entwicklungsmöglichkeit zu schaffen.

- Fläche 68: „Vollmersdorf Südost“ in Vollmersdorf, geplante M-Fläche, 0,25 ha

Die Bauflächenausweisung umfasst maximal zwei bis drei Bauplätze und soll den örtlichen Bedarf an gemischt genutzten Bauflächen decken. Die Fläche weist eine umfassende Gehölzstruktur auf und wird als Wiesenfläche genutzt. Im Norden und Westen wird die Baufläche durch die Vollmersdorfer Straße eingerahmt. Westlich grenzt die bestehende Bebauung an den Planbereich an. Im Süden befinden sich weitere Wiesenflächen.

Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen einer Vorabstimmung mit der Unteren Landwirtschaftsbehörde wurden lediglich ein potentieller Immissionskonflikt angemerkt. Dieser ist im Rahmen nachgelagerter Verfahren bei der konkreten Festlegung der Nutzung zu prüfen. Die Fläche wird im Zusammenhang mit der Fläche 67 ausgewiesen, um dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb eine Entwicklungsmöglichkeit zu schaffen.

Folgende geplante Bauflächen werden aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 komplett bzw. in geänderter Form übernommen:

- Fläche 41: „Hecken-Schleifwehr-Erweiterung" in Bretzingen,
  geplante W-Fläche, 1,23 ha

Die geplante Wohnbaufläche dient der Deckung des örtlichen Bedarfs und soll bei vorhandener Nachfrage erschlossen werden. Die Fläche wird gemäß der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans übernommen.

- Fläche 35: „Trieb-Hostienäcker" in Hardheim, geplante M-Fläche, 3,91 ha

Für einen Teilbereich der Fläche wurde der Bebauungsplan „Trieb" aufgestellt. Der Bereich des Bebauungsplans wird als Bestandsfläche dargestellt und die unbebauten Baugrundstücke dem Innenentwicklungspotential zugerechnet. Die Restfläche wird weiterhin zur Deckung des ermittelten Bedarfs als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Fläche 34: „Theobaldsgraben" in Hardheim, geplante G-Fläche, 7,76 ha

Die geplante gewerbliche Baufläche dient der Deckung des örtlichen Bedarfs und soll bei entsprechender Nachfrage erschlossen werden, sobald die Gemeinde keine gewerblichen Bauplätze mehr anbieten kann. Die Fläche wird gemäß der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans übernommen.

- Fläche 38: „Hofackergärten" in Hardheim, geplante M-Fläche, 2,35 ha

Die geplante Mischbaufläche dient der Deckung des örtlichen Bedarfs und bildet ein Innentwicklungspotential. Sie soll bei entsprechender Nachfrage und dem erforderlichen Flächenzugriff erschlossen werden. Die Fläche wird gemäß der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans übernommen. Bereits bebaute Flächen werden als Bestandsfläche dargestellt.

- Fläche 39: „Sportplatzerweiterung" in Hardheim, geplante Grünfläche, 2,26 ha

Die geplante Grünfläche für sportliche Zwecke wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen. Die Flächenausweisung wurde mit den Vereinen im Vorfeld abgestimmt und entspricht dem erforderlichen Erweiterungsbedarf.

- Fläche 56: „Bühl" in Hardheim, geplante Mischbaufläche, 0,40 ha

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die bisher geplante Errichtung des neuen Feuerwehrhauses an diesem Standort ist aufgrund des benötigten Flächenbedarfs nicht möglich. Die Fläche wurde zudem aufgrund des östlich geplanten Regenrückhaltebeckens neu abgegrenzt. Sie wird ent-

sprechend der bisher vorgesehenen geplanten Nutzung als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Fläche 54: „Ehemalige Nike-Stellung“ in Hardheim,
  geplante G-Fläche, 8,15 ha / M-Fläche 0,92 ha / S-Fläche 1,43 ha

Die Konversionsfläche ist im Bereich der gewerblichen und der gemischten Baufläche im Besitz eines örtlichen Bauunternehmens, welches an diesem Standort seine neue Firmenzentrale errichten will. Die Fläche wird bereits als Lagerfläche genutzt. Im Bereich der geplanten Sonderbaufläche befindet sich das bereits realisierte Asylbewerberheim.

- Fläche 45: „Rüdental Süd“ in Rüdental, geplante M-Fläche, 0,50 ha

Im Rahmen des Vorentwurfs wurde die geplante Mischbaufläche von 0,22 ha auf 0,75 ha vergrößert. Aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug wird die Fläche auf 0,50 ha reduziert und zurückgenommen. Damit wird entlang des nördlichen Wegs eine Bauzeile ermöglicht. Die Flächenausweisung dient der Deckung des örtlichen Bedarfs und soll dem Ortsteil eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit schaffen.

Die Baufläche grenzt an den südlichen Ortsrand von Rüdental und ist bereits zum Teil mit landwirtschaftlich genutzten Hallen bebaut. Die restliche Fläche wird als Wiesenfläche, teilweise mit Streuobstbestand, genutzt. Im Westen wird die Baufläche durch die L 508 begrenzt. Im Süden und Osten der Fläche befinden sich überwiegend Streuobstwiesen. Gemäß der LUBW-Kartierung zum Biotopverbund befindet sich die Fläche in einer Kernfläche. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Die Fläche befindet sich gemäß dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar im Randbereich eines Regionalen Grünzugs. Durch eine intensive Eingrünung der Baufläche kann eine Beeinträchtigung des Regionalen Grünzugs vermieden und eine Vereinbarkeit hergestellt werden.

- Fläche 46: „Achtzehn Morgen II“ in Schweinberg, geplante W-Fläche, 3,14 ha

Die Fläche soll entsprechen der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan war die Fläche bisher als gemischte Baufläche dargestellt. Die Fläche dient der Deckung des örtlichen Bedarfs nach Wohnbauland und soll bei entsprechender Nachfrage bedarfsgerecht erschlossen werden.

Die Fläche grenzt an eine Mischbaufläche an. In dieser befindet sich in einer Entfernung von über 100 m aktuell noch eine Hofstelle.

Gemäß den synthetischen Wind- und Ausbreitungsklassenstatistiken der LUBW liegt die Hauptwindrichtung im Südwesten. Die geplante Wohnbaufläche ist über 100 m von der Hofstelle entfernt. Da der Wind also hauptsächlich Richtung Nordosten weht, ist davon auszugehen, dass für das geplante Wohngebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen bestehen. Andere Beispiele zeigen bei vergleichbaren Windstatistiken, dass die Geruchstundenhäufigkeit in Prozent der Jahresstunden westlich und südwestlich der jeweiligen Hofstelle rasch abnehmen und die Schwelle von 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete eingehalten werden können.

Im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens wäre dann eine Geruchsimmissionsprognose zu erstellen. Sollten geringfügige Überschreitungen vorliegen, könnten diese Flächen durch die Ausweisung einer Grünfläche von einer Wohnbebauung ausgenommen werden. Zudem könnte der Betriebsinhaber eine Reduzierung oder einen

Verzicht erklären, sollte er dazu bereit sein. Bei dem ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb kann aktuell ein auslaufender Betrieb vermutet werden. Der Konflikt kann somit im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens gelöst werden. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der landwirtschaftlichen Nutzung für nachgelagerte Verfahren wird in den gebietsbezogenen Flächensteckbrief aufgenommen.

- Fläche 43: „Kapellenäcker" in Schweinberg, geplante G-Fläche, 0,99 ha

Die geplante gewerbliche Baufläche dient als Erweiterungsfläche für einen örtlichen Gewerbebetrieb. Die Fläche wird gemäß der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans übernommen.

8.1.2 Gemeinde Höpfingen

Es sollen im Rahmen des Flächennutzungsplans 2030 insgesamt 3 Neuausweisungen von Bauflächen erfolgen:

- Fläche 26: „Nahversorgung Lebensmittel" in Höpfingen, S-Fläche, Bestand

Die Sonderbaufläche dient der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts (siehe Kap. 16). Der Standort bietet sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der B 27 an. Das Bebauungsplanverfahren sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren sind bereits abgeschlossen. Die Baufläche wird als Bestandsfläche dargestellt.

- Fläche 27: „Ehemalige Nike-Stellung" in Höpfingen, geplante S-Fläche, 0,92 ha

Die geplante Sonderbaufläche dient der Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie. Der Standort liegt im Bereich der ehemaligen Nike-Stellung und ist somit als Konversionsfläche anzusehen. Die Baufläche liegt aktuell brach. Im Osten wie auch im Westen befinden sich gewerbliche Bauflächen. Die westlich gelegene Baufläche wird als Lagerplatz genutzt. Östlich der geplanten Baufläche befindet sich eine Biogasanlage. Die Photovoltaikanlage ergänzt somit die Nutzung von Erneuerbaren Energien. Nördlich wird die Baufläche durch die Straße „An den Rübenäckern" begrenzt. Im Süden befinden sich umfangreiche Gehölzstrukturen und das Biotop „Ehemaliger Steinbruch südlich von Höpfingen". Gemäß der LUBW-Kartierung zum Biotopverbund befindet sich die Baufläche in einem Suchraum. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt.

- Fläche 28: „Waldstetten Nordost" in Waldstetten, ~~geplante M-Fläche, 0,06 ha~~

Die bisher vorgesehene Neuausweisung der Mischbaufläche wird nicht weiterverfolgt.

- Fläche 29: „Glöckle III" in Waldstetten, geplante W-Fläche, 0,44 ha

Die Wohnbauflächenausweisung dient der Deckung des örtlichen Bedarfs. Die Fläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Waldstetten und schließt direkt nördlich an das Wohngebiet „Glöckle II" an. Die geplante Baufläche wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Westen wird die Baufläche durch die Schönstattstraße begrenzt. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an die Baufläche an. Der Bereich eignet sich aufgrund der attraktiven Lage und der einfachen Erschließung für eine Ausweisung als Wohnbaufläche. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Die Fläche befindet sich zudem im Randbereich eines Regionalen Grünzugs.

Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Der Eingriff im Randbereich der voran genannten Ausweisungen des Einheitlichen Regionalplans wird erforderlich, da eine Erschließung der anderen beiden geplanten Bauflächen „Unterdorf" (22) und „Hofacker" (25) aufgrund schwieriger topographischer Gegebenheiten, des bestehenden Gehölzbestands und einer aufwendigen technischen Erschließung langfristig nicht vorgesehen ist. Um dem Ortsteil eine moderate Wohnbauentwicklung zu ermöglichen, ist die Wohnbauflächenausweisung für die Gemeinde Höpfingen daher erforderlich. Durch eine intensive Eingrünung der Baufläche sowie Vorgaben zur Gestaltung der Bebauung kann eine Beeinträchtigung des Vorranggebiets und des Regionalen Grünzugs vermieden und eine Vereinbarkeit hergestellt werden. Eine intensive Eingrünung dient in dem bisher als ackerbauliche genutzten Bereich zudem der Stärkung des Biotopverbunds. So können die westlich und nordwestlich des Siedlungsbereichs gelegenen Kernflächen direkter miteinander verbunden werden.

- Fläche 30: „Seniorenzentrum" in Höpfingen, S-Fläche, Bestand

Für das Seniorenzentrum wurde mittlerweile ein Bebauungsplan aufgestellt und die Sonderbaufläche bereits bebaut. Die Sonderbaufläche wird entsprechend als Bestandsfläche dargestellt.

Folgende geplante Bauflächen werden aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 komplett bzw. in geänderter Form übernommen:

- Fläche 16: „Anschlussbebauung an B 27" in Höpfingen, geplante M-Fläche, 1,06 ha

Die Fläche wird in reduziertem Umfang aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen, da eine Teilfläche als Sonderbaufläche für die Realisierung eines Lebensmittelmarkts ausgewiesen wird (siehe Kap. 8.1.2; Fläche 26). Die Fläche bietet sich weiterhin an, da somit eine Art Lückenschluss nördlich der B 27 realisiert werden kann.

- Fläche 16: „Mantelsgraben" in Höpfingen, geplante M-Fläche, 1,06 ha

Für die bereits im noch wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene geplante gewerbliche Baufläche wurde mittlerweile ein Bebauungsplan aufgestellt. Die gewerbliche Baufläche wird entsprechend dem Bebauungsplan als Bestandsfläche dargestellt.

- Fläche 19: „Schießmauer" in Höpfingen, geplante M-Fläche, 3,12 ha

Die geplante gemischte Baufläche dient als Erweiterungsfläche für den örtlichen Bedarf. Die Fläche wird gemäß der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans übernommen.

- Fläche 20: „Heidlein-Erweiterung" in Höpfingen, geplante W-Fläche, 4,61 ha

Für einen Teilbereich der Fläche wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bereich des bereits wirksamen Bebauungsplans wird als Bestandsfläche dargestellt. Die restliche geplante Wohnbaufläche im östlichen Teilbereich wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen. Die Fläche dient der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs und wird bei entsprechender Nachfrage bedarfsgerecht erschlossen.

- Fläche 22: „Unterdorf“ in Waldstetten,
  geplante W-Fläche, 0,34 ha

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung nun als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund denkmalpflegerischer Belange in Form einer visuellen Beeinträchtigung des Ensembles aus Kirche, Pfarrhaus und Rathaus wird die geplante Baufläche im Westen zurückgenommen. Um die Erschließung der nördlich gelegenen Mischbaufläche Hofacker zu gewährleisten, wird durch einen Korridor eine Verbindung zwischen den beiden Bauflächen dargestellt. Die Erschließung der Baufläche ist aufgrund des bestehenden Gehölzbestands und einer aufwendigen technischen Erschließung zunächst nicht vorgesehen und erfolgt nur entsprechend einem konkreten vorliegenden Bedarf.

Östlich der Fläche befindet sich ein Kindergarten. Der Betrieb des Kindergartens ist mit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets vereinbar.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von über 140 m das ehemalige Schulgebäude. Das Gebäude wird von einem Unternehmen genutzt, welches Elektronik herstellt. Da bereits jetzt an bestehenden Immissionsorten in Wohngebieten, welche sich mit unter 100 m deutlich näher an der gewerblichen Nutzung befinden, die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden müssen, sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen zu erwarten.

Im Süden grenzen die Kirche sowie der örtliche Friedhof an die Fläche an. Glockengeläut stellt regelmäßig keine schädliche oder erhebliche Belästigung dar und ist auch in einer säkularisierten Gesellschaft eine zumutbare sozialadäquate Einrichtung. Hält sich der Wirkpegel der Einzelgeräusche im Rahmen der TA-Lärm und bewegt sich das Glockengeläut auch im Übrigen - insbesondere nach Zeit und Dauer - im Rahmen des Herkömmlichen, muss dies vom Nachbarn hingenommen werden.

Nutzungskonflikte sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erkennbar, aber nicht gänzlich auszuschließen. Ggf. sind potentielle Konflikte im Rahmen nachfolgender Verfahren zu untersuchen.

- Fläche 25: „Hofacker“ in Waldstetten, geplante M-Fläche, 1,03 ha

Die geplante gemischte Baufläche dient als Erweiterungsfläche für den örtlichen Bedarf. Die Fläche wird gemäß der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans übernommen. Eine Erschließung der Baufläche ist aufgrund schwieriger topographischer Gegebenheiten, des bestehenden Gehölzbestands und einer aufwendigen technischen Erschließung langfristig nicht vorgesehen. Eine Erschließung der Fläche kann zudem nur über die Fläche 22 „Unterdorf“ erfolgen.

8.1.3 Stadt Walldürn

Es erfolgen im Rahmen des Flächennutzungsplans 2030 14 Neuausweisungen von Bauflächen:

- Fläche 74: „Tiefenweg“ in Altheim, ~~geplante G-Fläche, 1,85 ha~~

Die Fläche „Tiefenweg“ in Altheim wird aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug nicht weiterverfolgt. Eine Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan bedarf aufgrund

der Betroffenheit raumordnerischer Ziele eines Zielabweichungsverfahrens. Voraussetzung für dieses Zielabweichungsverfahren ist eine konkrete Erweiterungsabsicht des ansässigen Unternehmens. Da es bisher keine konkreten Erweiterungsabsichten gibt, besteht aktuell kein Anlass, die Fläche fortzuführen.

- Fläche 75: „Hintere Steinäcker" in Gerolzahn, geplante W-Fläche, 1,37 ha

Die Wohnbauflächenausweisung schmiegt sich an den nordwestlichen Ortsrand von Gerolzahn und dient zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Die Erschließung der Fläche soll abschnittsweise entsprechend dem vorhandenen Bedarf erfolgen. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Baufläche wird im Norden von der Lindenstraße und im Süden von der Schafgasse begrenzt. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. In nördlicher Richtung befindet sich zudem in ca. 125 m Entfernung eine Kläranlage. Gemäß den synthetischen Wind- und Ausbreitungsklassenstatistiken der LUBW liegt die Hauptwindrichtung im Südwesten. Die geplante Wohnbaufläche ist über 100 m von der Hofstelle entfernt. Da der Wind also hauptsächlich Richtung Nordosten weht, ist davon auszugehen, dass für das geplante Wohngebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen bestehen. Dies ist im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahren mittels einer Geruchsimmissionsprognose zu überprüfen. Sollte die Schwelle von 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete dennoch überschritten werden, sind an der bestehen-den Kläranlage technische Maßnahmen (z.B. Einhausung, Rechengutbehandlung, Abluftbehandlung) zu ergreifen, um die Geruchsbelastung auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Aktuell lässt die Stadt Walldürn die Entwässerungseinrichtungen überprüfen. Ggf. entfällt die bestehende Kläranlage in Gerolzahn. Der Konflikt kann somit im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens gelöst werden. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Rahmen einer Vorabstimmung mit der Unteren Landwirtschaftsbehörde wurden von dieser keine Bedenken zur Ausweisung dieser Fläche vorgebracht. Gemäß der LUBW-Kartierung zum Biotopverbund befindet sich die Baufläche in einem Suchraum mittlerer Standorte. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt.

- Fläche 76: „Im Steinig II" in Glashofen, geplante W-Fläche, 0,46 ha / M-Fläche 0,48 ha

Die Bauflächenausweisung dient zur Deckung des örtlichen Bedarfs und wird aufgrund der südlich gelegenen gewerblichen Nutzung gestaffelt als Mischbau- und Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Glashofen. Im Süden und Westen schließt die bestehende Bebauung des Orts die Baufläche ein. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an die Baufläche. Die Baufläche wird aktuell ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Östlich der Fläche befindet sich zudem eine Waldfläche. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird eine sonstige Fläche dargestellt

- Fläche 88: „Erweiterung Zimmerei Bundschuh" in Glashofen,
  geplante M-Fläche, 0,06 ha / G-Fläche 0,33 ha / Grünfläche 0,55 ha

Die Bauflächenausweisung dient der Erweiterung des ortsansässigen Zimmereibetriebs. Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Glashofen. Im Südwesten schließt das bestehende Betriebsgelände an die Baufläche an. Die Baufläche wird aktuell als

landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Nordwestlich der geplanten Grünfläche grenzt ein Wald an das Plangebiet. Ein Eingriff in Waldflächen ist nicht vorgesehen.

- Fläche 77: „Neusaß Südost“ in Neusaß, ~~geplante W-Fläche, 0,36 ha~~

Die Bauflächenausweisung wird nicht weiterverfolgt.

- Fläche 78: „Nördlich Friedhof“ in Gottersdorf, geplante W-Fläche, 0,65 ha

Die Wohnbauflächenausweisung dient zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Die Fläche liegt nördlich des Friedhofs und östlich der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Gerolzahn. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden grenzt die bestehende Bebauung an das Plangebiet. Die Baufläche wird aktuell als Wiesenfläche genutzt.

Aufgrund des benachbarten Friedhofs ist ein besonderer Wert auf die Eingrünung der Baufläche zu legen. Ein ausreichender Pietätsabstand kann im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren durch eine entsprechende Eingrünung berücksichtigt werden.

- Fläche 79: „Großhornbach Nord“ in Hornbach, ~~geplante W-Fläche, 0,69 ha~~

Die Bauflächenausweisung wird nicht weiterverfolgt.

- Fläche 80: „Kleinhornbach West“ in Hornbach, geplante W-Fläche, 0,26 ha

Die Wohnbauflächenausweisung umfasst ca. drei bis vier Bauplätze. Die Fläche dient der Deckung des örtlichen Bedarfs nach Wohnbauland. Im Nordwesten, Westen und Südwesten grenzt die Fläche an den bestehenden Ortskern. Im Süden wird die Baufläche durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Ansonsten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Die Baufläche selbst wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß der LUBW-Kartierung zum Biotopverbund befindet sich die Baufläche in einem Suchraum. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Nach Abstimmung mit der Unteren Landwirtschaftsbehörde stehen keine Belange gegen die Ausweisung dieser Baufläche.

- Fläche 81: „Rainweg“ in Reinhardsachsen, geplante W-Fläche, 0,43 ha

Die Wohnbauflächenausweisung befindet sich in zentraler Lage des Orts Reinhardsachsen und ist zum Teil mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden belegt. Bisher ist die Fläche im Flächennutzungsplan als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Durch die Bauflächenausweisung soll ein bestehendes Innenentwicklungspotential aktiviert werden. Im Osten und Norden wird die Baufläche durch die Straße „Am Kaltenbach“ begrenzt. Ansonsten ist das Plangebiet von bestehender Bebauung umringt. Die Fläche selbst wird als Wiesenfläche genutzt. In direkter Nachbarschaft befinden sich mehrere Hofstellen. Teilweise wurden diese bereits aufgegeben und einer reinen Wohnnutzung zugeführt. Bei Umsetzung der Fläche im Rahmen nachgelagerter Verfahren sind die

potentiellen Immissionskonflikte mit den noch genehmigten landwirtschaftlichen Nutzungen zu prüfen.

- Fläche 82: „Reinhardsachsen West“ in Reinhardsachsen, geplante W-Fläche, 0,43 ha

Die Wohnbauflächenausweisung dient der Deckung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauland. Die Fläche befindet sich am westlichen Ortsrand und westlich der Straße „Am Kaltenbach“. Im Norden grenzt ein Wohnhaus an die Baufläche. Westlich der Fläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sind in diesem Teilbereich keine Restriktionen dargestellt. Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt.

- Fläche 83: „Geisberg“ in Wettersdorf, geplante W-Fläche, 0,69 ha

Die Wohnbauflächenausweisung dient der Deckung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauland. Die Fläche liegt am westlichen Ortsrand und schließt im Nordwesten an das bestehende Ferienhausgebiet an. Im Südwesten grenzt eine gemischt genutzte Bebauung an das Plangebiet. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche selbst wird als Wiesenfläche genutzt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar liegt die Fläche im Randbereich eines Vorranggebiets für die Landwirtschaft. Nach Abstimmung mit der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden von dieser keine Bedenken gegen die Ausweisung dieser Baufläche vorgebracht. Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Um die angrenzenden Flächen des Biotopverbunds nicht zu beeinträchtigen und ggf. sogar zu stärken ist eine intensive Eingrünung der Baufläche vorzusehen.

- Fläche 84: „Vorderer Wasen II“ in Walldürn, ~~geplante W-Fläche, 8,74 ha~~

Die Wohnbauflächenausweisung dient zur Stärkung des Wohnbauschwerpunkts in Walldürn. Die Baufläche befindet sich gemäß dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in einem Regionalen Grünzug und in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Aufgrund der aktuell entgegenstehenden raumordnerischen Belange wird die vorgesehene Bauflächenausweisung im Rahmen dieses Verfahrens nicht weiterverfolgt.

- Fläche 85: „Roter Weg“ in Walldürn, ~~geplante W-Fläche, 0,65 ha~~

Die Wohnbauflächenausweisung befindet sich westlich des Wohngebiets „Schießmauer III“ und zwischen der Hornbacher Straße und der Jahnstraße. Für das Gebiet Eichseife wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht durch neue Tatbestände und rechtliche und gesetzliche Veränderungen im Gegensatz zu früheren Zeiten mittlerweile eine Wohnbebauung möglich ist. Allerdings sind nach aktuellem Stand die notwendigen Erschließungskosten des Gebiets mit der Entsorgung im Bereich Kanal wirtschaftlich nicht vertretbar. Eine entsprechende Untersuchung wurde durch das Ingenieurbüro IFK – Abteilung Siedlungswasserwirtschaft durchgeführt. Die Fläche wird daher nicht weiterverfolgt.

- Fläche 86: „Leinenkugel“ in Walldürn, Bestand

Die Mischbaufläche befindet sich inmitten des Siedlungsbereichs von Walldürn. Der bisher als Sonderbaufläche dargestellte Bereich wurde früher militärisch genutzt und stellt sich nun als Konversionsfläche dar. Der südliche Teilbereich wurde bereits einer neuen

gemischten Nutzung zugeführt und wird daher als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Der nördliche Teilbereich ist bereits erschlossen und kann dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet werden. Daher wird die Fläche ebenfalls als Bestandsfläche dargestellt und dem Innenentwicklungspotential zugerechnet.

- Fläche 87: „Löschenäcker" in Walldürn, ~~geplante G-Fläche, 14,89 ha~~

Die Fläche wird aus ökologischen und bedarfstechnischen Gründen nicht weiterverfolgt.

Folgende geplante Bauflächen werden aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 komplett bzw. in geänderter Form übernommen:

- Fläche 54: „Gütleinsäcker IV" in Altheim, geplante M-Fläche, 0,92 ha

Die Mischbaufläche dient der Deckung des örtlichen Bedarfs und als Puffer zwischen der südlich gelegenen gewerblichen Baufläche sowie der nördlich gelegenen Wohnbaufläche. Die geplante Mischbaufläche wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

- Fläche 62: „Golfplatz Erweiterung" in Neusaß, geplante S-Fläche, 3,33 ha

Die Bauflächenausweisung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen und dient der Erweiterung des bestehenden Golfplatzes.

- Fläche 64: „Westernpark" in Glashofen-Neusaß, geplante S-Fläche, 35,66 ha

Die Bauflächenausweisung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen und dient der Realisierung eines Westernparks.

- Fläche 69: „Hebwiesen" in Gottersdorf, geplante M-Fläche, 0,56 ha

Die Bauflächenausweisung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 57: „Hausacker" in Wettersdorf, geplante M-Fläche, 0,75 ha

Die Bauflächenausweisung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen. Aufgrund der unattraktiven Lage der Baufläche wurde diese bisher nicht erschlossen. Es gingen bislang keinerlei Anfragen bzgl. der Bebauung dieser Fläche bei der Stadt Walldürn ein. Im Rahmen der Flurbereinigung fand allerdings bereits eine Grundstücksbildung statt. Zur Vermeidung etwaiger Entschädigungsansprüche soll die Fläche weiterhin im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Eine Erschließung ist von Seiten der Stadt Walldürn derzeit nicht vorgesehen. Daher wird die Fläche bei der Bilanzierung des Wohnbauflächenbedarfs nicht berücksichtigt.

- Fläche 45: „Ziegelhütte" in Walldürn,
  geplante M-Fläche, 0,82 ha / G-Fläche, 4,33 ha

Die gewerbliche Bauflächenausweisung befindet sich südlich des Verbandsindustrieparks des GVV Hardheim-Walldürn. Die Fläche wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs der Stadt Walldürn.

- Fläche 51: „Neuer Wasen“ in Walldürn,
  geplante M-Fläche, 0,35 ha / W-Fläche, 4,17 ha

Die Bauflächenausweisung wird in geänderter Form aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen. Entsprechend der Bestandssituation werden bebaute Flächen als Bestandsflächen dargestellt. Die im westlichen Teilbereich dargestellte Wohnbaufläche wird als Bestandsfläche dargestellt und als Baulücke dem Innenentwicklungspotential zugerechnet. Entsprechend dem gängigen planerischen Vorgehen wurde die übliche abgestufte Ausweisung von Wohnbauflächen, Mischbauflächen zu gewerblichen Bauflächen gewählt. Die konkrete Vereinbarkeit durch die später festgesetzten Nutzungen ist im Rahmen nach-folgender Verfahren zu prüfen. Die geplanten Bauflächen dienen der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 72: „VIP III“ in Walldürn, geplante G-Fläche, 17,04 ha

Die gewerbliche Bauflächenausweisung dient als Erweiterungsfläche für den Verbandsindustriepark des GVV Hardheim-Walldürn. Die Bauflächenausweisung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

8.2 Bauflächenausweisung im Planungsraum – Fazit

Wohnbauflächenausweisung

- Im Rahmen der Gesamtfortschreibung werden im Verwaltungsraum insgesamt Neuausweisungen an Wohnbauflächen im Umfang von rund 8,1 ha vorgesehen.
- Aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden rund 21,2 ha Wohnbauflächen übernommen.
- Insgesamt unterschreitet der Gemeindeverwaltungsverband mit den geplanten Flächenausweisungen den ermittelten Wohnbauflächenbedarf um 3,25 ha.
- Die Gemeinde Hardheim unterschreitet den ermittelten Wohnbauflächenbedarf gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise um 0,7 ha.
- Die Stadt Walldürn unterschreitet den ermittelten Wohnbauflächenbedarf gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise um rund 7,0 ha. Das große Defizit entsteht durch die Herausnahme der geplanten Wohnbaufläche „Vorderer Wasen II“ aufgrund raumordnerischer Belange sowie weiterer Wohnbauflächen. Sollte im Rahmen der aktuell laufenden Regionalplanänderung die Fläche restriktionsfrei gestellt werden, kann sie im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplans zu einem späteren Zeitpunkt aufgenommen werden.
- Die Gemeinde Höpfingen übernimmt zum Großteil die noch verbliebenen geplanten Bauflächen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Es wird lediglich eine Wohnbaufläche im Umfang von 0,44 ha im Ortsteil Waldstetten neu in den Flächennutzungsplan zur Deckung des örtlichen Bedarfs aufgenommen. Diese Baufläche soll vorrangig entwickelt werden, da die Erschließung der Flächen „Unterdorf“ und „Hofacker“ zunächst nicht vorgesehen sind. Die bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche „Unterdorf“ wird aufgrund denkmalpflegerischer Belange um 0,14 ha reduziert. Eine komplette Herausnahme der Fläche „Unterdorf“ ist aufgrund erschließungstechnischer Belange im Zusammenhang mit der nördlich gelegenen

Mischbaufläche „Hofacker" nicht möglich, da die Fläche „Hofacker" über die Fläche „Unterdorf" erschlossen werden muss.

Die Gemeinde Höpfingen ist sich der deutlichen Überschreitung des Bedarfs bewusst. Eine Umsetzung der Bauflächen soll bedarfsgerecht entsprechend der vorhandenen Nachfrage erfolgen. Durch eine moderate Umsetzung der geplanten Wohnbauflächen soll zudem die soziale Infrastruktur nachhaltig ausgelastet werden.

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	10,06 ha	- 7,01 ha
Gesamt	25,19 ha – 32,50 ha	29,25 ha	- 3,25 ha

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

Gewerbliche Bauflächenausweisung

- Im Rahmen der Gesamtfortschreibung werden im Verwaltungsraum insgesamt Neuausweisungen an gewerblichen Bauflächen im Umfang von 1,19 ha vorgesehen.
- Aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden rund 38,7 ha gewerbliche Bauflächen übernommen.
- Die geplanten gewerblichen Bauflächen im Umfang von 33,9 ha decken nach Einschätzung der Verbandskommunen etwa den Bedarf der nächsten 15 Jahre.
- Mit rund 10 ha dient über die Hälfte der geplanten gewerblichen Bauflächen bereits konkreten Erweiterungsabsichten für örtlich ansässige Gewerbebetriebe. Für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe stehen ca. 24 ha zur Verfügung. Der überwiegende Teil entfällt dabei mit über 17 ha auf den interkommunalen Verbandsindustriepark des GVV Hardheim-Walldürn.

Sonstige Bauflächenausweisung

- Die Ausweisung von Sonderbauflächen und Grünflächen entspricht dem konkret vorhandenen Bedarf (siehe Kap. 6.3).
- Es wird eine Sonderbauflächen im Umfang von rund 0,9 ha in der Gemeinde Höpfingen aufgenommen.
- Aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden 41,6 ha Sonderbauflächenübernommen. Davon entfallen bereits 35,66 ha auf den geplanten Westernpark in Walldürn.
- In Hardheim wird die geplante Grünfläche „Sportplatzerweiterung" aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.
- Der bisher vorgesehene neue Feuerwehrstandort in Hardheim kann nicht realisiert werden. Ein alternativer Standort wurde noch nicht festgelegt.

9. Gebietsbezogene Flächensteckbriefe

9.1 Hardheim

41	Hecken-Schleifwehr-Erweiterung
Flächendaten	
Ortsteil	Bretzingen
Baufläche	Hecken-Schleifwehr-Erweiterung
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	1,23 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nordwestlicher Ortsrand von Bretzingen
Topographie	Westexponiert; mäßig abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Untergrenzflur
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Wohnbebauung (Norden und Westen), Ackerflächen (Süden und Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen
Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet „Brunnen Herrenau und Quelle Erfelder Mühle“ Zone III
Sonstige Fachplanungen	Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über die Heckenstraße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Angrenzende Biotopfläche	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Osten zur Heckenstraße. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Bretzingen. Im Norden und Westen der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet zusammen eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte weiterhin im Flächennutzungsplan belassen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Zudem besteht eine Verkarstungsgefährdung (Sulfatkarst). Teilweise besteht im Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

57	Erftalstraße
Flächendaten	
Ortsteil	Bretzingen
Baufläche	Erftalstraße
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,53 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südöstlicher Ortsrand von Bretzingen
Topographie	Westexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Grenzflur
Nutzung	Teilweise Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen), teilweise Lagerfläche
Umgebungsnutzungen	L 514 (Osten), Ackerflächen (Westen), gemischte Bebauung (Süden und Norden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen
Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet „Brunnen Herrenau und Quelle Erfelder Mühle“ Zone III
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung direkt an die L 514 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Verkehrslärm durch L 514 Lage am Rand der Überschwemmungsfläche HQ_{extrem}	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Mischgebiets im Norden und Süden zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Nordosten zur Erftalstraße. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Bretzingen. Im Norden und Süden der Fläche befindet sich eine gemischte Bebauung. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird Lückenschluss der bestehenden Bebauung gebildet.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Anbauverbotszone zur Landesstraße:** Gemäß § 22 Straßengesetz ist zur Landesstraße ein Bauverbotsstreifen von mindestens 20 m einzuhalten.
- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Zudem besteht eine Verkarstungsgefährdung (Karbonatkarst). Teilweise besteht im Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.
- **Lage im Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}:** Die Überschwemmungsfläche HQ_{extrem} ragt lediglich an einer Stelle weniger als 10 m² in die Baufläche hinein. Im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahren kann durch eine Eingrünung und Beibehaltung des Geländeniveaus ein Eingriff vermieden werden.

58	Nördlich Kirschweg

Flächendaten	
Ortsteil	Dornberg
Baufläche	Nördlich Kirschweg
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,14 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlicher Ortsrand von Dornberg
Topographie	Ostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenfläche)
Umgebungsnutzungen	Wiesenflächen (Norden), Ackerflächen (Westen), gemischte Bebauung (Süden und Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Sonstige Fläche, keine Restriktionen
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Kirschweg zur Dornberger Straße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Mischgebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südosten über den Kirschweg zur Dornberger Straße. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	bedingt geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Dornberg. Im Westen und Süden der Fläche befindet sich eine gemischte Bebauung. Die Fläche für eine gemischte Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Erhalt von Obstbäumen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

59	Dornberger Straße
Flächendaten	
Ortsteil	Dornberg
Baufläche	Dornberger Straße
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,23 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südlicher Ortsrand von Dornberg
Topographie	Nordexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	K 3910 (Norden), Wohnbebauung (Westen), Ackerflächen (Süden und Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Vorranggebiet für die Landwirtschaft
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung direkt an die K 3910 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Verkehrslärm durch K 3910 Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Mischgebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Norden zur Dornberger Straße. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Dornberg. Im Norden und Westen befinden sich Wohngebäude. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Der südliche Ortsrand wird abgerundet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

61	Westlich Gerleinstraße
Flächendaten	
Ortsteil	Gerichtstetten
Baufläche	Westlich Gerleinstraße
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	0,12 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südlicher Ortsrand von Gerichtstetten
Topographie	Nordostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Keine Angaben
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Wohnbebauung (Westen, Norden und Süden), Wirtschaftsweg (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg zur Altheimer Straße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südosten zur Altheimer Straße. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Gerichtstetten. Im Norden, Westen und Osten grenzt Wohnbebauung an die Fläche. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Die Fläche bildet einen Lückenschluss. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet eine Verkarstungsgefährdung (Karbonatkarst). Teilweise besteht im Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Potentieller Immissionskonflikt:** In südlicher Richtung befindet sich der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb Meisel. Hier wäre zu prüfen, ob noch von einer genehmigten Tierhaltung ausgegangen werden muss und ob immissionsrechtliche Mindestabstände diesbezüglich tangiert sein könnten. Zudem wird in dem Betrieb Grünkern erzeugt und verarbeitet, wobei ggfs. Belastungen in Form von Staub und Lärm auftreten können. Die potentiellen Immissionskonflikte sind in nachgelagerten Verfahren abschließend zu prüfen.
- **Gewässer II. Ordnung:** Durch die Baufläche ist das angrenzende Gewässer „Herresgraben“ betroffen. Der gem. § 38 WHG freizuhaltende Gewässerrandstreifen ist zu beachten.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

62	Kranzbergweg

Flächendaten	
Ortsteil	Gerichtstetten
Baufläche	Kranzbergweg
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	1,59 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südwestlicher Ortsrand von Gerichtstetten
Topographie	Nordwest- und Nordostexponiert; leicht bis mäßig abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Gemischte Bebauung (Norden und Osten), Ackerflächen und tlw. Gehölzbestand (Westen und Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet Zone III B
Sonstige Fachplanungen	Tlw. Flächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über L 514 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Mischgebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Osten zur Gerichtstetter Straße. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Gerichtstetten. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer südlicher Ortsrand gebildet, der sich stark nach Süden verlagert. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet eine Verkarstungsgefährdung (Karbonatkarst). Teilweise besteht im Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Biotopverbund mittlerer Standorte:** Aufgrund der Lage in Flächen des Biotopverbunds (Kernfläche) ist eine besondere Berücksichtigung von Biotopgestaltungsmaßnahmen erforderlich. Ziel sollte dabei die Schaffung ersetzender Biotopverbundelemente.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Erhalt von Obstbäumen und sonstigen Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Potentieller Immissionskonflikt:** In nördlicher Richtung befindet sich der Tierhaltungsbetrieb (Milchvieh) Hock. Hier wäre zu prüfen, ob noch von einer genehmigten Tierhaltung ausgegangen werden muss und ob immissionsrechtliche Mindestabstände diesbezüglich tangiert sein könnten. Die potentiellen Immissionskonflikte sind in nachgelagerten Verfahren abschließend zu prüfen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.
- **Waldabstand**: Nordwestlich der Baufläche grenzt eine Waldfläche an das Plangebiet an. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand gem. § 4 Abs. 3 LBO von 30 m ist in nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen.

35	Trieb-Hostienäcker
Flächendaten	
Ortsteil	Hardheim
Baufläche	Trieb-Hostienäcker
Nutzungsart	Mischbaufläche / Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	M 3,91 ha / S 1,17 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand von Hardheim
Topographie	Südexponiert; leicht bis mäßig abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Gemischte und gewerbliche Bebauung (Süden), Ackerflächen (Norden), L 508 (Osten), zukünftigen Baugebiet Trieb (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Sonstige Fläche, keine Restriktionen
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über L 514 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Mischgebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Süden zur Querspange. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Hardheim. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nördlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Misch- und Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet teilweise eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Erhalt von Obstbäumen und sonstigen Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

34	Theobaldsgraben
Flächendaten	
Ortsteil	Hardheim
Baufläche	Theobaldsgraben
Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Größe (insgesamt)	7,76 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlicher Ortsrand von Hardheim
Topographie	Südexponiert; leicht bis mäßig abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Ackerflächen (Norden und Westen), gewerbliche Bebauung (Süden), B 27 (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über das bestehende Gewerbegebiet zur B 27 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Süden. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Hardheim. Die Fläche eignet sich als Erweiterungsfläche für das bestehende Gewerbegebiet.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Anbauverbotszone zur Bundesstraße:** Gemäß § 22 Straßengesetz ist zur Bundesstraße ein Bauverbotsstreifen von mindestens 20 m einzuhalten.
- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet teilweise eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

39	Hofackergärten
Flächendaten	
Ortsteil	Hardheim
Baufläche	Hofackergärten
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	2,35 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlich des Ortszentrums von Hardheim
Topographie	Südexponiert; flach
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	-
Nutzung	Kleingartenanlage (teilweise brachliegend)
Umgebungsnutzungen	Würzburger Straße – B27 (Norden), Wohnbebauung an der Gartenstraße (Osten), Riedbach (Süden), Wohnbebauung an der Steingasse, Erfa-Park (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Geplante Siedlungsfläche Wohnen
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung an die B 27, die Steingasse und Gartenstraße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Verkehrslärm	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Mischgebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südwesten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt östlich des Ortskerns von Hardheim und ist im Norden, Westen und Osten von Bebauung umgeben. Die Fläche eignet sich zur Nachverdichtung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Nachverdichtung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Nachverdichtung geeignet.
- Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen. Hierfür sind entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

39	Sportplatzerweiterung
Flächendaten	
Ortsteil	Hardheim
Baufläche	Sportplatzerweiterung
Nutzungsart	Grünfläche
Größe (insgesamt)	2,26 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nordöstlicher Ortsrand von Hardheim
Topographie	Südexponiert; mäßig abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Ackerflächen (Norden), Alte Würzburger Straße (Osten), Querspange (Süden), Sportgelände (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet Zone III B
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung an die Querspange und die Alte Würzburger Straße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Sportgeländes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Süden zur Querspange. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Hardheim. Die Fläche eignet sich als Erweiterungsfläche für das Sportgelände.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Der nordöstliche Ortsrand wird umgestaltet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Erweiterung des Sportgeländes geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Erweiterung des Sportgeländes geeignet.
- Die Fläche sollte als Grünfläche (Sportgelände) in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

56	**Bühl** (ehemals Feuerwehr)
Flächendaten	
Ortsteil	Hardheim
Baufläche	Bühl
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,40 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand von Hardheim
Topographie	Ostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Ackerflächen und Gehölze (Norden), Hoffenbach und Sportgelände (Osten), Querspange (Norden), L 508 und Lebensmittelmarkt (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Sonstige Fläche, keine Restriktionen
Schutzgebiete	Nordöstlich angrenzendes Biotop
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über die Querspange oder L 508 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Nicht bekannt.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Osten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Hardheim. Die Fläche eignet sich als Standort für eine gemischte Bebauung durch die Lage an der Querspange.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird eine Art Lückenschluss gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Gewässer II. Ordnung:** Durch die Baufläche ist das angrenzende Gewässer „Hoffenbach“ betroffen. Der gem. § 38 WHG freizuhaltende Gewässerrandstreifen ist zu beachten.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

54	Ehemalige Nike-Stellung
Flächendaten	
Ortsteil	Hardheim
Baufläche	Ehemalige Nike-Stellung
Nutzungsart	Mischbaufläche / Gewerbliche Baufläche / Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	0,92 ha / 8,15 ha / 1,43 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nordwestlich der Ortslage Hardheim
Topographie	Südexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Keine Angaben (Konversionsfläche)
Nutzung	Konversionsfläche
Umgebungsnutzungen	Ackerflächen (Norden, Westen, Süden und Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe
Schutzgebiete	Tlw. Wasserschutzgebiet Zone III und III A
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über den Triebweg besteht bereits.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Die Fläche ist zum größten Teil bereits erschlossen.	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet nördlich der Ortslage von Hardheim. Die Konversionsfläche eignet sich für eine gewerbliche Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Konversionsfläche ist bereits Teil des Siedlungsgefüges. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Teilweise besteht im Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

63	Am Mühlgraben II
Flächendaten	
Ortsteil	Hardheim
Baufläche	Am Mühlgraben II
Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Größe (insgesamt)	0,86 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südlicher Ortsrand von Hardheim
Topographie	Südexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Keine Angaben
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Gewerbliche Bebauung (Norden, Westen, Osten), Gemischte Bebauung (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Sonstige Fläche, keine Restriktionen
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über bestehendes Gewerbegebiet zur B 27 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionskonflikt mit der Wohnnutzung im angrenzenden Mischgebiet.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers über bestehende Kanalnetz. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges von Hardheim. Die Fläche eignet sich für eine gewerbliche Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird eine Bebauung innerhalb des Siedlungsgefüges ermöglicht.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Teilweise besteht im Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Erhalt des Baches und des Gewässerrandstreifens, naturnahe Gestaltung des Baches, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, Reduzierung der Bebauungsdichte, Anordnung und Höhe der Gebäude.
- **Gewässer II. Ordnung:** Durch die Baufläche ist das angrenzende Gewässer „Mühlgraben“ betroffen. Der gem. § 38 WHG freizuhaltende Gewässerrandstreifen ist zu beachten.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

45	Rüdental Süd
Flächendaten	
Ortsteil	Hardheim
Baufläche	Rüdental Süd
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,50 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südlicher Ortsrand von Rüdental
Topographie	Nordostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Gartenhausgebiet (Westen und Süden), L 1105 und Ackerflächen (Osten), geplante Wohnbaufläche (Norden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Randbereich Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über Wirtschaftsweg zur L 508 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Dorfgebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Osten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Rüdental. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer südlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Anbauverbotszone zur Landesstraße:** Gemäß § 22 Straßengesetz ist zur Landesstraße ein Bauverbotsstreifen von mindestens 20 m einzuhalten.
- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Biotopverbund mittlerer Standorte:** Aufgrund der Lage in Flächen des Biotopverbunds (Kernfläche) ist eine besondere Berücksichtigung von Biotopgestaltungsmaßnahmen erforderlich. Ziel sollte dabei die Schaffung ersetzender Biotopverbundelemente.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Erhalt von Obstbäumen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Potentieller Immissionskonflikt:** Rüdental ist insgesamt ein sehr landwirtschaftlich geprägter Ortsteil mit Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe. Hier wäre zu prüfen, ob noch von einer genehmigten Tierhaltung ausgegangen werden muss und ob immissionsrechtliche Mindestabstände diesbezüglich tangiert sein könnten. Die potentiellen Immissionskonflikte sind in nachgelagerten Verfahren abschließend zu prüfen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

65	Rütschdorf Ost
Flächendaten	
Ortsteil	Rütschdorf
Baufläche	Rütschdorf Ost
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,34 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlicher Ortsrand von Rütschdorf
Topographie	Nordostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 / Vorrangflur 1
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Gemischte Bebauung (Norden, Westen und Süden), Ackerflächen (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Sonstige Fläche, Randbereich Vorranggebiet für die Landwirtschaft
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über die K 3910 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Dorfgebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen zur Rütschdorfer Straße. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Rütschdorf. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Bau- und Kunstdenkmalpflege:** Folgende Kulturdenkmäler befinden sich in der Baufläche und im näheren Umfeld:

  Gemarkung Rütschdorf, Rütschdorfer Straße 6; Kruzifixbildstock, 1961, Kunststein, vierkantiger Sockel mit Basis und Abdeckplatte, Kreuz mit Corpus, Inschrift: KREUZ CHRISTI/GOTTESKRAFT UND WEISHEIT//ZUM FROMMEN GEDENKEN AN BÜRGER-MEISTER/ALFONS DÖRR RÜTSCHDORF/GEST. 4.3.1961

  Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen (Versetzung), wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.
- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen und des Gewässerrandstreifens.
- **Potentieller Immissionskonflikt:** Rütschdorf ist insgesamt ein sehr landwirtschaftlich geprägter Ortsteil mit Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe. Hier wäre zu prüfen, ob noch von einer genehmigten Tierhaltung ausgegangen werden muss und ob immissionsrechtliche Mindestabstände diesbezüglich tangiert sein könnten. Die potentiellen Immissionskonflikte sind in nachgelagerten Verfahren abschließend zu prüfen.
- **Gewässer II. Ordnung:** Durch die Baufläche ist das angrenzende Gewässer „Einsiedlerklinge“ betroffen. Der gem. § 38 WHG freizuhaltende Gewässerrandstreifen ist zu beachten.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

66	Rütschdorf Süd
Flächendaten	
Ortsteil	Rütschdorf
Baufläche	Rütschdorf Süd
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,38 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südlicher Ortsrand von Schweinberg
Topographie	Nordwestexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 / Vorrangflur 1
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Gemischte Bebauung (Norden), K 3910 (Osten), Ackerflächen (Westen, Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Randbereich Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über die K 3910 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung Trassenverlauf Wasserversorgungsleitung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Dorfgebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Osten zur Rütschdorfer Straße. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Rütschdorf. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege / Generalwildtierkorridor:** Die Baufläche befindet sich im Randbereich des Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege sowie des Generalwildtierkorridors. Durch eine intensive Eingrünung der Baufläche kann eine Beeinträchtigung des Vorranggebiets vermieden und eine Vereinbarkeit hergestellt werden.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Potentieller Immissionskonflikt:** Rütschdorf ist insgesamt ein sehr landwirtschaftlich geprägter Ortsteil mit Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe. Hier wäre zu prüfen, ob noch von einer genehmigten Tierhaltung ausgegangen werden muss und ob immissionsrechtliche Mindestabstände diesbezüglich tangiert sein könnten. Die potentiellen Immissionskonflikte sind in nachgelagerten Verfahren abschließend zu prüfen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

46	Achtzehn Morgen II
Flächendaten	
Ortsteil	Schweinberg
Baufläche	Achtzehn Morgen II
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	3,14 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlicher Ortsrand von Schweinberg
Topographie	Ostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Wohnbebauung (Süden), Gemischte Bebauung (Norden und Osten), Ackerflächen (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über bestehendes Wohngebiet zur K 3909 und B 27 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Schweinberg. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) als auch für verdichtete Wohnbauformen.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Zudem besteht eine Verkarstungsgefährdung (Karbonatkarst). Teilweise besteht im Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Potentieller Immissionskonflikt:** Ca. 130 m östlich des Plangebiets befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Stolz. Die Tierhaltung wurde bereits wesentlich reduziert und eine betriebliche Weiterentwicklung zeichnet sich nicht ab. Gemäß den synthetischen Wind- und Ausbreitungsstatistiken der LUBW liegt die Hauptwindrichtung im Südwesten. Die geplante Wohnbaufläche ist über 100 m von der Hofstelle entfernt. Da der Wind also hautsächlich Richtung Nordosten weht, ist davon auszugehen, dass für das geplante Wohngebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen bestehen. Andere Beispiele zeigen bei vergleichbaren Windstatistiken, dass die Geruchsstundenhäufigkeit in Prozent der Jahresstunden westlich und südwestlich der jeweiligen Hofstelle rasch abnehmen und die Schwelle von 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete eingehalten werden können. Im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ist eine Geruchsimmissionsprognose zu erstellen. Sollten dennoch geringfügige Überschreitungen vorliegen, könnten diese Fläche durch Ausweisung einer Grünfläche von einer Wohnbebauung ausgenommen werden. Zudem könnte der Betriebsinhaber eine Reduzierung oder einen Verzicht erklären, sollte er dazu bereit sein. Der Konflikt kann somit im Rahmen eines nachfolgenden Verfahrens gelöst werden.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

43	Kapellenäcker

Flächendaten	
Ortsteil	Schweinberg
Baufläche	Kapellenäcker
Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Größe (insgesamt)	0,99 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand von Schweinberg
Topographie	Ostexponiert; stark abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Ackerflächen (Norden), Gehölze (Westen), Wirtschaftsweg (Osten), gewerbliche Bebauung (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe
Schutzgebiete	Westlich angrenzende Biotope
Sonstige Fachplanungen	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer und trockener Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Straße „Neuer Weg“ zur K 3909 und B 27 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Keine bekannt	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Nordosten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Schweinberg. Die Fläche eignet sich für eine gewerbliche Bebauung im Anschluss an den bestehenden Gewerbebetrieb..	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer südlicher Ortsrand gebildet, der sich stark nach Süden verlagert. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Zudem besteht eine Verkarstungsgefährdung (Karbonatkarst). Teilweise besteht im Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Gewässer II. Ordnung:** Durch die Baufläche ist das angrenzende Gewässer „Merxtal“ betroffen. Der gem. § 38 WHG freizuhaltende Gewässerrandstreifen ist zu beachten.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

67	Vollmersdorf Südwest

Flächendaten	
Ortsteil	Vollmersdorf
Baufläche	Vollmersdorf Südwest
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,28 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südwestlicher Ortsrand von Vollmersdorf
Topographie	Südwestexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 / Vorrangflur 1
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Gemischte Bebauung (Norden und Westen), Ackerflächen (Süden), landwirtschaftliche Halle (Südwesten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Vorranggebiet für die Landwirtschaft
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehendes Dorfgebiet zur Wiesenstraße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Dorfgebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Vollmersdorf. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Der südwestliche Ortsrand wird abgerundet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Bau- und Kunstdenkmalpflege:** Folgende Kulturdenkmäler befinden sich in der Baufläche und im näheren Umfeld:

  Gemarkung Vollmersdorf, Vollmersdorfer Straße 1 Altarbildstock, um 1900 aufgestellt, roter Sandstein, Keramik, Marmor, vierkantiger Sockel mit Abschlussplatte, Nischenaufbau mit halbrundem Dach, Statue, Marmortafel, Kreuzfragment, Muttergottes mit Kind, Inschrift (Sockel mit überarbeiteter Marmortafel) O Mutter mit dem Kinde lieb / Uns allen Deinen Segen gib. Errichtet von J. Gehrig. / 1926

  Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen (Versetzung), wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.
- **Biotopverbund mittlerer Standorte:** Aufgrund der Lage in Flächen des Biotopverbunds (Kernfläche) ist eine besondere Berücksichtigung von Biotopgestaltungsmaßnahmen erforderlich. Ziel sollte dabei die Schaffung ersetzender Biotopverbundelemente.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Erhalt von Bäumen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Potentieller Immissionskonflikt:** In der Nähe befindet sich der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb Brenneis mit Schwerpunkt Milchviehhaltung zudem befindet sich eine Halle und ein Fahrsilo als weitere Immissionsquelle südwestlich der Plangebiete. Hier wäre zu prüfen, ob noch von einer genehmigten Tierhaltung ausgegangen werden muss und ob immissionsrechtliche Mindestabstände diesbezüglich tangiert sein könnten. Die potentiellen Immissionskonflikte sind in nachgelagerten Verfahren abschließend zu prüfen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

68	Vollmersdorf Südost
Flächendaten	
Ortsteil	Vollmersdorf
Baufläche	Vollmersdorf Südost
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,25 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südöstlicher Ortsrand von Vollmersdorf
Topographie	Südwestexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 / Vorrangflur 1
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Gemischte Bebauung (Westen), Vollmersdorfer Straße (Norden und Osten), Ackerflächen (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Vorranggebiet für die Landwirtschaft
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über Vollmersdorfer Straße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Dorfgebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers über Vollmersdorfer Straße. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Vollmersdorf. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Der südöstliche Ortsrand wird abgerundet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Bau- und Kunstdenkmalpflege:** Folgende Kulturdenkmäler befinden sich in der Baufläche und im näheren Umfeld:

  Gemarkung Vollmersdorf, Vollmersdorfer Straße 1 Altarbildstock, um 1900 aufgestellt, roter Sandstein, Keramik, Marmor, vierkantiger Sockel mit Abschlussplatte, Nischenaufbau mit halbrundem Dach, Statue, Marmortafel, Kreuzfragment, Muttergottes mit Kind, Inschrift (Sockel mit überarbeiteter Marmortafel) O Mutter mit dem Kinde lieb / Uns allen Deinen Segen gib. Errichtet von J. Gehrig. / 1926

  Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen (Versetzung), wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.
- **Biotopverbund mittlerer Standorte:** Aufgrund der Lage in Flächen des Biotopverbunds (Kernfläche) ist eine besondere Berücksichtigung von Biotopgestaltungsmaßnahmen erforderlich. Ziel sollte dabei die Schaffung ersetzender Biotopverbundelemente.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Erhalt von Grünstrukturen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Potentieller Immissionskonflikt:** In der Nähe befindet sich der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb Brenneis mit Schwerpunkt Milchviehhaltung zudem befindet sich eine Halle und ein Fahrsilo als weitere Immissionsquelle südwestlich der Plangebiete. Hier wäre zu prüfen, ob noch von einer genehmigten Tierhaltung ausgegangen werden muss und ob immissionsrechtliche Mindestabstände diesbezüglich tangiert sein könnten. Die potentiellen Immissionskonflikte sind in nachgelagerten Verfahren abschließend zu prüfen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

9.2 Höpfingen

16	Anschlussbebauung an B 27
Flächendaten	
Ortsteil	Höpfingen
Baufläche	Anschlussbebauung an B 27
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	1,06 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand von Höpfingen
Topographie	Nordostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenfläche, Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölze (Norden), gemischte Bebauung (Westen und Osten), B 27 und Ortslage Höpfingen (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen, Randbereich Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
Schutzgebiete	Tlw. nördlich angrenzende Biotope
Sonstige Fachplanungen	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über B 27 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Verkehrslärm durch B 27	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Mischgebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Nordosten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Höpfingen. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Die Flächen bilden einen Lückenschluss entlang der B 27. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Zudem besteht eine Verkarstungsgefährdung (Karbonatkarst). Teilweise besteht im Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

17	Mantelsgraben
Flächendaten	
Ortsteil	Höpfingen
Baufläche	Mantelsgraben
Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Größe (insgesamt)	0,47 ha – Bestand

Für die bereits im noch wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene geplante gewerbliche Baufläche wurde mittlerweile ein Bebauungsplan aufgestellt. Die gewerbliche Baufläche wird entsprechend dem Bebauungsplan als Bestandsfläche dargestellt.

19	Schießmauer

Flächendaten	
Ortsteil	Höpfingen
Baufläche	Schießmauer
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	3,12 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlicher Ortsrand von Höpfingen
Topographie	Südostexponiert; stark abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Grenzflur
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Obstbaumplantage)
Umgebungsnutzungen	Gemischte Bebauung (Norden, Westen und Süden), Obstbaumplantagen und Ackerflächen (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehendes Mischgebiet zur B 27 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Mischgebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südosten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Höpfingen. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Zudem besteht eine Verkarstungsgefährdung (Karbonatkarst). Teilweise besteht im Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

20	Heidlein-Erweiterung
Flächendaten	
Ortsteil	Höpfingen
Baufläche	Anschlussbebauung an B 27
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	4,61 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlicher Ortsrand von Höpfingen
Topographie	südexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Wohnbebauung (Norden), Gemischte Bebauung (Westen), Ackerflächen (Süden und Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über bestehendes Wohn- und Mischgebiet zur B 27 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Süden. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Höpfingen. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) als auch für verdichtete Wohnbauformen.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Bau- und Kunstdenkmalpflege:** Folgende Kulturdenkmäler befinden sich in der Baufläche und im näheren Umfeld:

  Bildstock, 1612 (bez.) angefertigt, 1968 restauriert und von B 27 versetzt, vierkantiger, vorne abgefaster Schaft mit Nischenaufsatz aus rotem Sandstein, Wappen und Inschrift am Schaft: BAVMAN/CATARINA/HARTMEN usw., §2 DSchG

  Bildstock, sog. Hadlesbillele, 1729 (bez.) bzw. 1783 (bez.) aufgestellt, 1986 restauriert und von Gewann Heidenthal an den heutigen Standort versetzt, Sockel mit Säule und zweiseitigem Reliefaufsatz aus rotem Sandstein, Pieta (Vorderseite), Hl. Wendelinus (Rückseite), Inschrift: (Sockel) 17 83 / GOTT VND / MARIA ZV LOB VND EHR / HAT DIESEN BILT STOCK / AVF RICHTEN LASEN / MATHES BERBERICH / VND MARGARETA / SEINE HAVSFRAV VND / BERNHARDT BERBERICH / 1729 (Aufsatz vorne) O MUTTER VOLLER SCHMERZEN, (Aufsatz hinten) HL. WENDEL / INVS, §2 DSchG

  Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen (Versetzung), wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.
- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Zudem besteht eine Verkarstungsgefährdung (Karbonatkarst).
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.
- **Mineralische Rohstoffe:** Der Baugrund besteht nach den Informationen aus der Geologischen Karte 1 : 50.000 (https://maps.lgrb-bw.de) und einer ca. 350 m westlich gelegenen Bohrung (LGRB-Archiv-Nr. BO 6322/94) aus Lösslehm, möglicherweise geringmächtigen Tonmergel- und Kalksteinen des Unteren Muschelkalks sowie aus den darunter folgenden Tonsteinen der Rötton-Formation am Top des Oberen Buntsandsteins. Der Lösslehm und die Tonsteine der Rötton-Formation können voraussichtlich als Ziegeleirohstoff Verwendung finden, evtl. auch die Tonmergelsteine des Unteren Muschelkalks. Das bei den Baumaßnahmen anfallende Gestein sollte auf seine Eignung als Ziegeleirohstoff geprüft und möglichst einer entsprechenden Verwendung zugeführt werden. Ein möglicher Abnehmer ist das Ziegelwerk in Buchen-Hainstadt, in dem Tonsteine der Rötton-Formation als Rohstoff verarbeitet werden.

26	Nahversorgung Lebensmittel
Flächendaten	
Ortsteil	Höpfingen
Baufläche	Nahversorgung Lebensmittel
Nutzungsart	Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	0,53 ha- Bestand

Die Sonderbaufläche dient der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts (siehe Kap. 16). Das Bebauungsplanverfahren sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren sind bereits abgeschlossen. Die Baufläche wird als Bestandsfläche dargestellt.

26	Ehemalige Nike-Stellung
Flächendaten	
Ortsteil	Höpfingen
Baufläche	Ehemalige Nike-Stellung
Nutzungsart	Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	0,92 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südwestlich der Ortslage von Höpfingen
Topographie	Kuppenlage; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Ackerflächen (Norden), gewerblich genutzte Flächen (Westen und Osten), Gehölze (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe
Schutzgebiete	Südlich angrenzendes Biotop
Sonstige Fachplanungen	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Höpfingen und Waldstetten zur B 27 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Die Fläche ist zum größten Teil bereits erschlossen.	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet südwestlich der Ortslage von Höpfingen. Die Konversionsfläche eignet sich für eine gewerbliche Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Konversionsfläche ist bereits Teil des Siedlungsgefüges. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Zudem besteht eine Verkarstungsgefährdung (Sulfatkarst). Teilweise besteht im Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Richtfunktrasse:** Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunktrassen hindurch. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher eine horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einhalten werden.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

30	Seniorenzentrum
Flächendaten	
Ortsteil	Höpfingen
Baufläche	Seniorenzentrum
Nutzungsart	Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	0,60 ha - Bestand

Für das Seniorenzentrum wurde mittlerweile ein Bebauungsplan aufgestellt und die Sonderbaufläche bereits bebaut. Die Sonderbaufläche wird entsprechend als Bestandsfläche dargestellt.

22	Unterdorf
Flächendaten	
Ortsteil	Waldstetten
Baufläche	Unterdorf
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	0,34 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlicher Ortsrand von Waldstetten
Topographie	Ostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Grenzflur
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Streuobstwiese)
Umgebungsnutzungen	Streuobstwiese, Wiesenfläche (Norden und Westen), Kindergarten (Osten), Friedhof und Kirche (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen
Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet „Brunnen Herrenau und Quelle Erfelder Mühle“ Zone III
Sonstige Fachplanungen	Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über die Straße „Am Hofacker“ möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch Grundschule und Kirchengeläut. Denkmalpflegerische Belange mit dem Ensemble aus Kirche, Pfarrhaus und Rathaus.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südosten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Waldstetten. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Zudem besteht eine Verkarstungsgefährdung (Karbonat-/Sulfatkarst).
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, Anordnung und Höhe der Gebäude.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.
- **Erschließung:** Bei der Erschließung ist darauf zu achten, dass auch die nördlich gelegene Mischbaufläche „Hofacker“ berücksichtigt wird. Die verkehrliche als auch die technische Erschließung der Fläche „Hofacker“ kann voraussichtlich nur über die Wohnbaufläche „Unterdorf“ erfolgen.

25	Hofacker

Flächendaten	
Ortsteil	Waldstetten
Baufläche	Hofacker
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	1,03 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlicher Ortsrand von Waldstetten
Topographie	Ostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Grenzflur
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenfläche), Kleingärten
Umgebungsnutzungen	Streuobstwiese (Norden, Westen und Süden), gemischte Bebauung (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen
Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet „Brunnen Herrenau und Quelle Erfelder Mühle“ Zone III
Sonstige Fachplanungen	Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Waldstraße zur L 577 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Keine bekannt.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Nordosten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Waldstetten. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Zudem besteht eine Verkarstungsgefährdung (Karbonat-/Sulfatkarst).
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, Anordnung und Höhe der Gebäude.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

29	Glöckle III

Flächendaten	
Ortsteil	Waldstetten
Baufläche	Glöckle III
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	0,44 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand von Waldstetten
Topographie	südostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Ackerflächen (Norden und Osten), Gemeindeverbindungsstraße Richtung Höpfingen (Osten), Wohnbebauung (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Randbereich Regionaler Grünzug und Randbereich Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet „Brunnen Herrenau und Quelle Erfelder Mühle“ Zone III
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Gemeindeverbindungsstraße von Höpfingen und Waldstetten möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Süden. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Waldstetten. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Zudem besteht eine Verkarstungsgefährdung (Karbonat-/Sulfatkarst).
- **Regionalplanung:** Die Baufläche befindet sich im Randbereich eines Regionales Grünzugs und eines Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege. Den berührten Belangen (Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für Natur-schutz und Landschaftspflege) ist im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung durch eine entsprechende Gestaltung der Bebauung (insb. Eingrünung) Rechnung zu tragen.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

9.3 Walldürn

22	Gütleinsäcker IV
Flächendaten	
Ortsteil	Altheim
Baufläche	Gütleinsäcker IV
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,92 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlicher Ortsrand von Altheim
Topographie	Südostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Grenzflur
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Ackerflächen und Gehölze (Norden und Westen), gewerbliche Bebauung (Süden), Wohnbebauung (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über die Straße „An den Hofäckern“, Richard-Rohlf-Straße und dem Tiefenweg zur L 579 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Gewerbelärm Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Baugebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südwesten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Altheim. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Zudem besteht eine Verkarstungsgefährdung (Karbonat-/Sulfatkarst).
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Potentieller Immissionskonflikt:** Östlich der Plangebiete ist eine Biogasanlage mit Fahrsiloanlage gelegen, die von Haupterwerbslandwirten betrieben wird. Hier sind regelmäßig Störungen zu erwarten, die sowohl das direkt angrenzende Gewerbegebiet als auch die anschließende Wohnbebauung tangieren. Die potentiellen Immissionskonflikte sind in nachgelagerten Verfahren abschließend zu prüfen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

75	Hintere Steinäcker

Flächendaten	
Ortsteil	Gerolzahn
Baufläche	Hintere Steinäcker
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	1,37 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nordwestlicher Ortsrand von Gerolzahn
Topographie	Nordwestexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, tlw. Gehölze (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Ackerflächen (Norden, Westen und Süden), Lindenstraße und gemischte Bebauung (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Lindenstraße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Immissionen durch Kläranlage	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Nordwesten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Gerolzahn. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Teilweise besteht im Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Anbauverbotszone zur Kreisstraße:** Gemäß § 22 Straßengesetz ist zur Kreisstraße ein Bauverbotsstreifen von mindestens 15 m einzuhalten.
- **Biotopverbund mittlerer Standorte:** Aufgrund der Lage in Flächen des Biotopverbunds (Kernfläche) ist eine besondere Berücksichtigung von Biotopgestaltungsmaßnahmen erforderlich. Ziel sollte dabei die Schaffung ersetzender Biotopverbundelemente. Eine vorgelagerte Ortsrandgestaltung mit standort- und landschaftsgerechten Strukturelementen könnte sich dabei möglichweise als zielführend erweisen.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Potentieller Immissionskonflikt:** In einer Entfernung von rund 125 m nördlich der geplanten Wohnbaufläche befindet sich die Kläranlage. In der Nähe befindet sich zudem der Betrieb Greulich. Eine Weiterentwicklung ist hier aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Die potentiellen Immissionskonflikte sind in nachgelagerten Verfahren abschließend zu prüfen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.
- **Waldabstand**: Nordwestlich der Baufläche grenzt eine Waldfläche an das Plangebiet an. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand gem. § 4 Abs. 3 LBO von 30 m ist in nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen.

75	Im Steinig
Flächendaten	
Ortsteil	Glashofen / Neusaß
Baufläche	Im Steinig
Nutzungsart	Wohnbaufläche / Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	W 0,46 ha / M 0,48 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlicher Ortsrand von Glashofen
Topographie	Südwestexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 / Vorrangflur 1
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Ackerflächen (Norden), Waldflächen und Ackerflächen (Osten), gemischte Bebauung (Westen), gewerbliche Bebauung (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Sonstige Fläche
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über die Straße „Im Steinig“ möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Keine Bekannt.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Baugebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südwesten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Glashofen. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nordöstlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Wohn-/Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Waldabstand**: Nordwestlich der Baufläche grenzt eine Waldfläche an das Plangebiet an. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand gem. § 4 Abs. 3 LBO von 30 m ist in nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Erhalt von Grünstrukturen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

88	Betriebserweiterung Zimmerei Bundschuh

Flächendaten	
Ortsteil	Glashofen / Neusaß
Baufläche	Betriebserweiterung Zimmerei Bundschuh
Nutzungsart	Mischbaufläche / Gewerbliche Baufläche / Grünflächen
Größe (insgesamt)	0,06 ha / 0,33 ha / 0,55 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlicher Ortsrand von Glashofen
Topographie	Südwestexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 / Vorrangflur 1
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Ackerflächen und Waldfläche (Norden und Osten), gewerbliche Bebauung (Westen), Ackerflächen (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Vorranggebiet für die Landwirtschaft
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über das bestehende Betriebsgelände möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Waldabstand	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Glashofen. Die Fläche eignet sich für eine Erweiterung des Betriebsstandorts.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Waldabstand**: Nordwestlich der Baufläche grenzt eine Waldfläche an das Plangebiet an. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand gem. § 4 Abs. 3 LBO von 30 m ist in nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen.
- **Waldinanspruchnahme:** Sofern sich die Eingriffe im Bereich der Zimmerei Bundschuh ausschließlich auf das landwirtschaftliche Grundstück beschränken und keine Eingriffe in den Waldrandbereich des angrenzenden Flurstücks erfolgen, ist kein forstrechtliches Verfahren nach § 10 LWaldG erforderlich.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Erhalt von Bäumen und Sträuchern, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

62	Golfplatz Erweiterung
Flächendaten	
Ortsteil	Glashofen / Neusaß
Baufläche	Golfplatz Erweiterung
Nutzungsart	Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	3,33 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlich der Ortslage von Neusaß
Topographie	Nordexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Ackerflächen (Norden und Osten), Waldfläche (Westen und Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Die Fläche kann über das bestehende Golfplatzgelände angebunden werden.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Eine klassische Erschließung des Geländes ist nicht erforderlich.	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am nördlich des bestehenden Golfplatzes.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Golfplatzes. Die Gestaltung des Gebiets-rands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Erweiterung des Golfplatzes geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Erweiterung des Golfplatzes geeignet.
- Die Fläche sollte als Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Regionaler Grünzug:** Die Baufläche befindet innerhalb eines Regionales Grünzugs. Um einen verträglichen Übergang zwischen Wohnbebauung und dem Regionalen Grünzug zu schaffen, ist eine geeignete Eingrünung des neuen Siedlungsrands vorzusehen.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

64	Westernpark
Flächendaten	
Ortsteil	Glashofen / Neusaß
Baufläche	Westernpark
Nutzungsart	Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	35,66 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlich der Ortslage von Glashofen
Topographie	Nordwestexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Keine Angaben
Nutzung	Waldfläche
Umgebungsnutzungen	Waldflächen

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Regionaler Grünzug
Schutzgebiete	Nordöstlich angrenzendes Waldschutzgebiet
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über die K 3910 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Inanspruchnahme umfangreicher Waldflächen.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes ausgehend vom Sportplatz. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Nordwesten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am südöstlich der Ortslage von Glashofen an der K 3910. Die Fläche eignet für einen Westernpark.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet innerhalb eines Waldgebiets eine Sondernutzung, welche lediglich von der K 3910 in Erscheinung tritt..	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Nutzung eines Westernparks geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Nutzung eines Westernparks geeignet.
- Die Fläche sollte als Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?" des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

69	Hebwiesen
Flächendaten	
Ortsteil	Gottersdorf
Baufläche	Hebwiesen
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,56 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südwestlicher Ortsteil von Gottersdorf
Topographie	Ostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Keine Angaben
Nutzung	Wiesenflächen
Umgebungsnutzungen	Gemischte Bebauung (Norden, Westen und Osten), Ackerflächen (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Tlw. Siedlungsfläche Wohnen, tlw. sonstige Fläche
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über die Buchbaumstraße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Mischgebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Gottersdorf. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer südwestlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Potentieller Immissionskonflikt:** Nördlich des Gebiets ist der Betrieb Bodirsky gelegen. Da die Tierhaltung wesentlich eingeschränkt wurde, ist nicht von einem Konfliktpotential auszugehen. Die potentiellen Immissionskonflikte sind in nachgelagerten Verfahren abschließend zu prüfen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

78	Nördlich Friedhof

Flächendaten	
Ortsteil	Gottersdorf
Baufläche	Nördlich Friedhof
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	0,65 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlicher Ortsrand von Gottersdorf
Topographie	Westexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Gemischte Bebauung (Norden), Ackerflächen (Osten), Friedhof (Süden), Gemeindeverbindungsstraße Richtung Gerolzahn (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Gemeindeverbindungsstraße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Nähe zum Friedhof	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Mischgebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Gottersdorf. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer südöstlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Friedhof:** Zum angrenzenden Friedhof ist ein ausreichender Pietätsabstand durch eine Eingrünung einzuhalten.
- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Teilweise besteht im Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Biotopverbund mittlerer Standorte:** Aufgrund der Lage in Flächen des Biotopverbunds (Kernfläche) ist eine besondere Berücksichtigung von Biotopgestaltungsmaßnahmen erforderlich. Ziel sollte dabei die Schaffung ersetzender Biotopverbundelemente.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Erhalt von Obstbäumen, Heckengehölzen und Wiesenflächen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

80	Kleinhornbach West

Flächendaten	
Ortsteil	Hornbach
Baufläche	Kleinhornbach West
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	0,26 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südlicher Ortsrand von Kleinhornbach
Topographie	Nordexponiert; stark abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Ackerflächen (Norden, Westen und Süden), gemischte Bebauung (Nordosten, Osten und Südosten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Hambrunner-Straße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Nordosten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Kleinhornbach. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Biotopverbund mittlerer Standorte:** Aufgrund der Lage in Flächen des Biotopverbunds (Kernfläche) ist eine besondere Berücksichtigung von Biotopgestaltungsmaßnahmen erforderlich. Ziel sollte dabei die Schaffung ersetzender Biotopverbundelemente.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Erhalt von Obstbäumen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

81	Rainweg
Flächendaten	
Ortsteil	Reinhardsachsen
Baufläche	Rainweg
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	0,43 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand von Reinhardsachsen
Topographie	Ostexponiert; stark abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Keine Angaben
Nutzung	Wiesenfläche, Gehölze, Tlw. mit Scheunen bebaut
Umgebungsnutzungen	Gemischte Bebauung

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über die Straße „Am Kaltenbach“ möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südwesten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am innerhalb des Siedlungsgefüges von Reinhardsachsen. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Bau- und Kunstdenkmalpflege:** Folgende Kulturdenkmäler befinden sich in der Baufläche und im näheren Umfeld:

  Gemarkung Reinhardsachsen Flst. Nr. 2059 Bildstock, Sockel mit Reliefaufsatz aus Sandstein, Figur des Hl. Wendelin mit Schaf und umgebender Architektur, Inschrift: Hl. Wendelin 1 bitte für uns 1947 (GEEK 6968-67-021), §2 DSchG

  Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen (Versetzung), wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.
- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Erhalt von Bäumen und sonstigen Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

82	Reinhardsachsen West

Flächendaten	
Ortsteil	Reinhardsachsen
Baufläche	Reinhardsachsen West
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	0,43 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlicher Ortsrand von Reinhardsachsen
Topographie	Ostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Gemischte Bebauung (Norden und Süden), Ackerflächen (Westen), Wiesenfläche mit Gehölzen (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Sonstige Fläche, Randbereich Vorranggebiet für die Landwirtschaft
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Straße „Am Kaltenbach“ möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südwesten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Reinhardsachsen. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Erhalt von Obstbäumen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

57	Hausacker

Flächendaten	
Ortsteil	Wettersdorf
Baufläche	Hausacker
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,75 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand von Wettersdorf
Topographie	Nordostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 / Vorrangflur 1
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Ackerflächen (Norden und Osten), Waldfläche (Norden), gemischte Bebauung (Westen und Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Sonstige Fläche, Randbereich Vorranggebiet für die Landwirtschaft
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Eschelbachstraße zur K 3910 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Mischgebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südosten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wettersdorf. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nordwestlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

83	Geisberg
Flächendaten	
Ortsteil	Wettersdorf
Baufläche	Geisberg
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	0,69 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlicher Ortsrand von Wettersdorf
Topographie	Ostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 / Vorrangflur 1
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Ferienhausgebiet (Norden und Osten), Ackerflächen (Westen), Gartenflächen (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Vorranggebiet für die Landwirtschaft
Schutzgebiete	Keine Schutzgebietsausweisungen bekannt
Sonstige Fachplanungen	Westlich angrenzende Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über die Geisbergstraße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südosten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Wettersdorf. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Biotopverbund mittlerer Standorte:** Aufgrund der Lage in Flächen des Biotopverbunds (Kernfläche) ist eine besondere Berücksichtigung von Biotopgestaltungsmaßnahmen erforderlich. Ziel sollte dabei die Schaffung ersetzender Biotopverbundelemente.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Erhalt von Gehölzstrukturen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

45	Ziegelhütte
Flächendaten	
Ortsteil	Walldürn
Baufläche	Ziegelhütte
Nutzungsart	Mischbaufläche / Gewerbliche Baufläche
Größe (insgesamt)	0,82 ha / 4,33 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südwestlicher Stadtrand von Walldürn
Topographie	Südwestexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Gewerbliche Bebauung (Nordwesten), Ackerflächen (Nordosten), B 27 (Südosten), L 518 und K 3910 (Südwesten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik
Schutzgebiete	Ggf. innerhalb der Neuabgrenzung des Wasserschutzgebiets „Marsbachbrunnen“
Sonstige Fachplanungen	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über Wettersdorfer Straße und die L 518 zur B 27 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südwesten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Walldürn. Die Fläche eignet sich für eine gewerbliche Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet zusammen mit der Erweiterungsfläche VIP III den gewerblichen Siedlungsschwerpunkt in Walldürn. Es wird ein neuer Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Anbauverbotszone zur Bundesstraße:** Gemäß § 22 Straßengesetz ist zur Bundesstraße ein Bauverbotsstreifen von mindestens 20 m einzuhalten.
- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Teilweise besteht im Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

51	Neuer Wasen

Flächendaten	
Ortsteil	Walldürn
Baufläche	Neuer Wasen
Nutzungsart	Wohnbaufläche / Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	4,17 ha / 0,35 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlicher Stadtrand von Walldürn
Topographie	Nordostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen), Gehölzbestand
Umgebungsnutzungen	Wohnbebauung (Norden und Westen), gewerbliche Bebauung (Osten), Hornbacher Straße (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen
Schutzgebiete	Südlich angrenzendes Biotop
Sonstige Fachplanungen	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Alte Amorbacher Straße zur Hornbacher Straße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Immissionen durch den Bundeswehrstandort	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Nordosten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Walldürn. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) als auch für verdichtete Wohnbauformen.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet, der sich stark nach Süden verlagert. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Bundeswehrstandort**: Die Baufläche liegt in einer Entfernung von rund 50-100 m zur Nibelungenkaserne. Zur abschließenden Prüfung des Immissionskonflikts ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.
- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Teilweise besteht im Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

72	VIP III
Flächendaten	
Ortsteil	Walldürn
Baufläche	VIP III
Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Größe (insgesamt)	17,04 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südwestlicher Stadtrand von Walldürn
Topographie	Südwestexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Gewerbliche Bebauung (Norden und Westen), B 27 (Osten), Ackerflächen (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik
Schutzgebiete	Ggf. innerhalb der Neuabgrenzung des Wasserschutzgebiets „Marsbachbrunnen“
Sonstige Fachplanungen	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet zur B 27 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Nicht bekannt	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südwesten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Walldürn. Die Fläche eignet sich für eine gewerbliche Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet den gewerblichen Siedlungsschwerpunkt in Walldürn. Es wird ein neuer Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Anbauverbotszone zur Bundesstraße:** Gemäß § 22 Straßengesetz ist zur Bundesstraße ein Bauverbotsstreifen von mindestens 20 m einzuhalten.
- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Zudem besteht eine Verkarstungsgefährdung (Karbonatkarst). Teilweise besteht im Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, Reduzierung der Bebauungsdichte, Anordnung und Höhe der Gebäude.
- **Gewässer II. Ordnung:** Durch die Baufläche ist das angrenzende Gewässer „Limesgraben" betroffen. Der gem. § 38 WHG freizuhaltende Gewässerrandstreifen ist zu beachten.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?" des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

10. Umwelt und Landschaftsplanung

Zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde im gemäß den gesetzlichen Vorgaben Behörden ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser ist Teil der Begründung.

Zudem wird flankierend zum FNP 2030 ein Landschaftsplan durch das Büro für Umweltplanung Simon aus Mosbach aufgestellt. Die bisher vorliegenden Ergebnisse wurden bei der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt.

11. Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Das Verbandsgebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ (vgl. Abb. 2).

Gebiete im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans (Bauflächen), gelten nach § 2 Abs. 3 Nr. 4 NatParkVO als Erschließungszonen, in denen der Erlaubnisvorbehalt der § 4 NatPark-VO nicht gilt. Die Erschließungszonen passen sich gemäß § 2 Abs. 3 der NatPark-VO insoweit der geordneten städtebaulichen Entwicklung an.

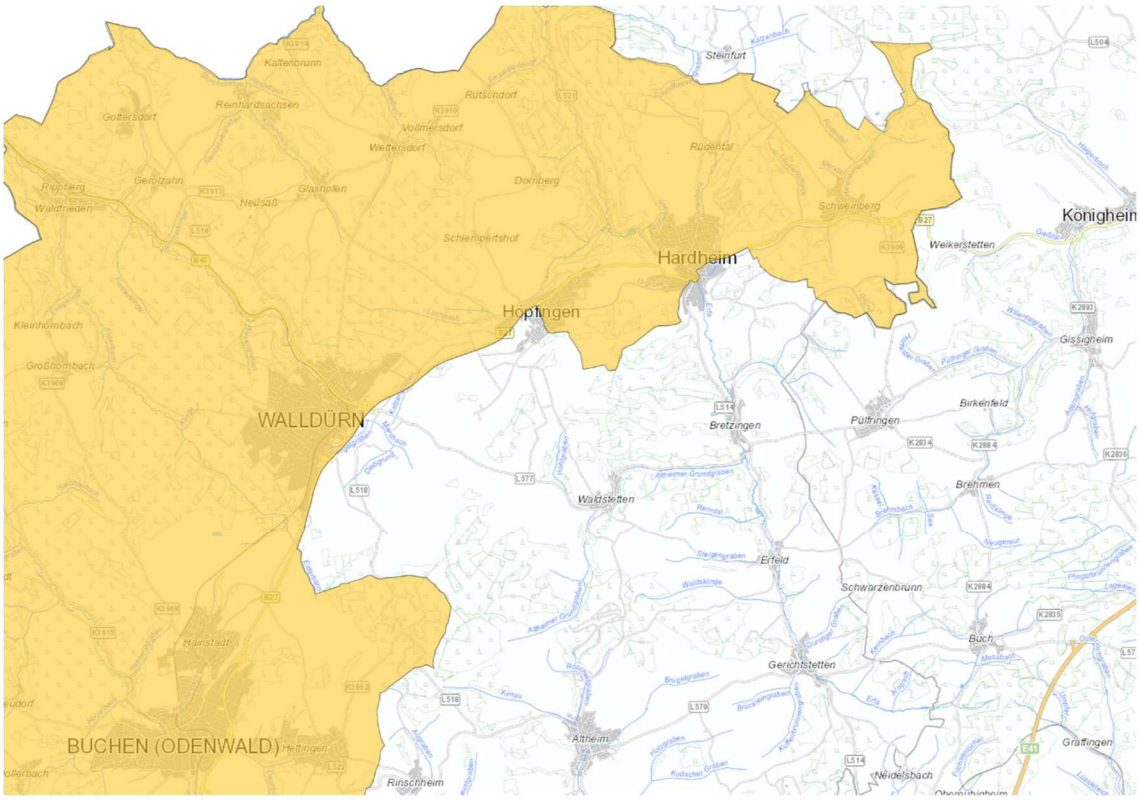

Abb. 2: Naturpark Neckartal Odenwald (Quelle: LUBW)

Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Ein entsprechender Hinweis findet sich in den gebietsbezogenen Flächensteckbriefen der betreffenden Bauflächen.

12. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die geplante Bauflächenentwicklung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen mit hoher Eignung für den Landbau in Anspruch genommen. Laut digitaler Flurbilanz handelt es sich bei den Flächen teilweise um die höchsten Eignungsstufen I und II. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen ist im Umweltbericht (vgl. Teil 2 der Begründung) dargestellt und auch mit entsprechend hoher Bewertung in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingeflossen.

Gemäß § 1a (2) BauGB ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

In den Kapiteln 4, 5 und 6 wird der Bauflächenbedarf der Verbandsgemeinden dargestellt. Bei der Ermittlung des Bauflächenbedarfs wurden die aktuell vorhandenen statistischen Daten und die zukünftigen Erfordernisse der Gemeinden berücksichtigt. Zudem wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben das Innenentwicklungspotential erfasst und entsprechend vom ermittelten Bedarf abgezogen. Der Bauflächenbedarf wurde von der Gemeinde Leingarten somit nachvollziehbar dargelegt.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen mit den Eignungsstufen I oder II wird damit begründet, dass in den betroffenen Ortsteilen sämtliche alternative Flächen ebenfalls die Eignungsstufe I oder II besitzen. Eine Inanspruchnahme weniger geeigneter Flächen für die Landwirtschaft ist daher nicht möglich. Für die Ortsteile bestehen somit keine anderweitigen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung. Die weitere Siedlungsentwicklung muss folglich auf gut geeigneten Böden stattfinden. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen zur Deckung des ermittelten Bauflächenbedarfs wird somit höher gewichtet als der Erhalt dieser Flächen.

Nach Abwägung aller Belange verbleibt letztlich nur die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen, um den ermittelten Bauflächenbedarf decken zu können. Bei der Entscheidung werden die landwirtschaftlichen Belange mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Dies soll zudem im Rahmen nachfolgender Planverfahren (z.B. Bebauungsplan) bei der Auswahl der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden, bei denen auf eine weitere Flächenumwandlung verzichtet werden soll.

13. Alternativenprüfung

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden die geplanten neuen Bauflächen untersucht. Bauflächen, welche aus dem bisher gültigen Flächennutzungsplan übernommen werden, wurden nicht betrachtet.

13.1 Hardheim

Im Kernort Hardheim wird lediglich die gewerbliche Baufläche „Am Mühlgraben II" neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Fläche befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges und ist bereits gänzlich mit Bebauung umgeben. Alternative Flächen befinden sich alle im Außenbereich. Durch die Ausweisung der Baufläche kann die weitere Inanspruchnahme von Bauflächen im Außenbereich verringert werden.

Im Ortsteil Bretzingen wird eine Mischbaufläche neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Diese Fläche wird zum Teil bereits als Lagerfläche genutzt und stellt einen Lückenschluss der Bestandsbebauung entlang der Erftalstraße (L 514) dar. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung drängen sich keine Alternativen mit geringerem Konfliktpotential auf.

Im Ortsteil Dornberg werden zwei kleinere Mischbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs nach Bauland ausgewiesen. Diese bilden eine moderate Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges. Intensive Eingriffe in die Landschaft werden so vermieden. Es bieten sich keine alternativen Flächen aufgrund einer geringeren Bodenwertigkeit oder eines geringeren Konfliktpotentials an.

Im Ortsteil Gerichtstetten werden zwei Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan neu aufgenommen. Die Fläche „Vordere Steinig IV" bietet sich zwar aufgrund der optimalen Ausrichtung der Fläche und der direkten Anbindung zum nördlich gelegenen aber noch nicht erschlossenen Baugebiet „Vorderer Steinig III" an. Aufgrund einer aufwendigen und kostenintensiven Erschließung wir diese Fläche jedoch nicht weiterverfolgt. Die Fläche „Westlich Gerleinstraße" bildet einen Lückenschluss entlang des bestehenden südwestlichen Ortsrandes und rundet diesen ab. Die neu aufgenommene Wohnbaufläche „Kranzbergweg" bildet einen neuen südlichen Ortsrand. Für diese Fläche gab es bereits in der Vergangenheit konzeptionell Vorüberlegungen, die aufgrund des geringen Bedarfs nicht weiterverfolgt wurden. Die Erschließung kann über einen Ausbau des bestehenden Kranzbergwegs erfolgen. Es bieten sich keine alternativen Flächen aufgrund einer geringeren Bodenwertigkeit oder eines geringeren Konfliktpotentials an.

Im Ortsteil Rütschdorf werden zwei Mischbaufläche neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Flächen bilden eine Abrundung des Siedlungsgefüges. Es bieten sich keine alternativen Flächen aufgrund einer geringeren Bodenwertigkeit oder eines geringeren Konfliktpotentials an.

Im Ortsteil Vollmersdorf werden zwei Flächen als Entwicklungsmöglichkeit für die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe aufgenommen. Es bieten sich keine alternativen Flächen aufgrund einer geringeren Bodenwertigkeit oder eines geringeren Konfliktpotentials an.

13.2 Höpfingen

Im Kernort Höpfingen werden lediglich zwei Sonderbauflächen neu ausgewiesen. Diese sind bereits zum Teil als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Die direkte Lage an der B 27 bietet sich für die geplanten Nutzungen Lebensmittelmarkt und Seniorenzentrum an. Für beide Bauflächen wird bereits jeweils ein Bebauungsplan aufgestellt.

Im Ortsteil Waldstetten wird die Wohnbaufläche „Glöckle III" neu ausgewiesen. Der Eingriff im Randbereich der voran genannten Ausweisungen des Einheitlichen Regionalplans wird erforderlich, da eine Erschließung der anderen beiden geplanten Bauflächen „Unterdorf" (22) und „Hofacker" (25) aufgrund schwieriger topographischer Gegebenheiten, des bestehenden Gehölzbestands und einer aufwendigen technischen Erschließung langfristig nicht vorgesehen ist. Die Wohnbaufläche „Unterdorf" wurde aufgrund der visuellen Beeinträchtigung des Ensembles aus Kirche, Pfarrhaus und Rathaus reduziert. Aus denkmalpflegerischen Gründen sollte die Bebauung anderer Bauflächen vorgezogen werden. Um dem Ortsteil eine moderate Wohnbauentwicklung zu ermöglichen, ist die Wohnbauflächenausweisung für die Gemeinde Höpfingen daher erforderlich. Es bieten sich keine alternativen Flächen aufgrund einer geringeren Bodenwertigkeit oder eines geringeren Konfliktpotentials an. Der Ortsteil ist komplett mit raumordnerischen Restriktionen umgeben.

13.3 Walldürn

Mit der Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche „Neuer Wasen" kann in der Kernstadt Walldürn lediglich eine kleine Wohnbaufläche zur Deckung des Bedarfs im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden.

Weitergehende Siedlungsentwicklungen Richtung Süden, Osten und Norden sind aufgrund nachfolgend aufgeführter Restriktionen nicht möglich.

Im Süden wird die Ausweisung von Wohnbauflächen durch bestehende Waldflächen und aufgrund eines hohen Erschließungsaufwandes begrenzt.

Für das Gebiet Eichseife – der Bereich zwischen der Wohnbebauung und der Nibelungenkaserne – wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht durch neue Tatbestände und rechtliche und gesetzliche Veränderungen im Gegensatz zu früheren Zeiten mittlerweile eine Wohnbebauung möglich ist. Allerdings sind nach aktuellem Stand die notwendigen Erschließungskosten des Gebiets mit der Entsorgung im Bereich Kanal wirtschaftlich nicht vertretbar. Eine entsprechende Untersuchung wurde durch das Ingenieurbüro IFK – Abteilung Siedlungswasserwirtschaft durchgeführt. Die Baufläche „Roter Weg" wird daher nicht weiterverfolgt.

Im Osten bildet die B 27 die Grenze des Siedlungsbereichs. Eine Überschreitung dieser Zäsur würde einen neuen Siedlungsansatz bilden. Östlich der B 27 befinden sich zahlreiche Aussiedlerhöfe in einem intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich. Dieser Bereich befindet sich gemäß den Darstellungen im Einheitlichen Regionalplan sowohl im Regionalen Grünzug als auch in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft. An das Vorranggebiet für die Landwirtschaft schließt sich ein Vorranggebiet für Naturschutz und

Landschaftspflege an. Eine Entwicklung Richtung Osten ist aus den genannten Gründen nicht möglich.

Richtung Norden wird eine Siedlungsentwicklung für die Wohnnutzung ebenfalls durch bestehende Waldflächen und den Verbandsindustriepark begrenzt. Im Übergangsbereich zwischen bestehender Wohnbebauung und dem Verbandsindustriepark wird aktuell die letzte verbleibende Fläche als Wohn- bzw. Mischgebiet aufgesiedelt. Eine weitere Entwicklung Richtung Norden ist nicht möglich. Des Weiteren befindet sich im Norden der Stadt Walldürn noch die Wohnbaufläche „Steinacker-Auerberg II" im Umfang von 5,8 ha. Für diese Fläche existiert bereits ein Bebauungsplan. Die Fläche ist allerdings blockiert und kann nicht umgesetzt werden (siehe Kap. 3.2 Bestehende Baugebiete in rechtskräftigen Bebauungsplänen).

Es verbleibt somit lediglich, die von der Stadt Walldürn angestrebte Siedlungsentwicklung Richtung Westen.

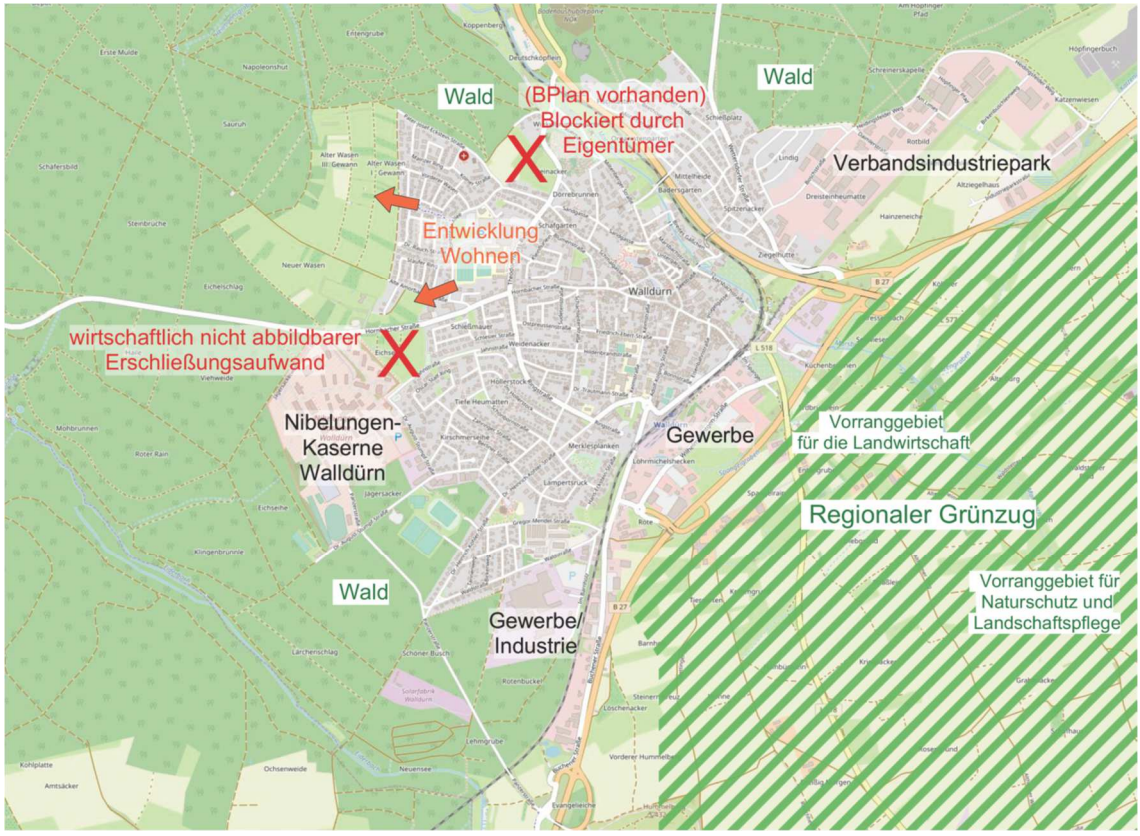

Abb. 3: Lageplan zur Alternativen Standort-Suche
(Quelle: Eigene Darstellung / Datengrundlage: www.openstreetmap.org)

Im Ortsteil Gerolzahn wird eine Wohnbaufläche aufgenommen. Flächen im Bereich des nördlichen und westlichen Ortsrandes sind zudem intensiver ackerbaulich genutzt. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen bedeutet einen größeren Verlust von hochwertigen Ackerböden für die Landwirtschaft. Im Norden schränken Streuobstwiesen sowie die vorhandene Topographie und die damit verbundenen erschließungstechnischen Zwänge eine Siedlungsentwicklung ein. Im Osten und Südosten verhindern Immissionskonflikte mit einem bestehenden Gewerbebetrieb und einer geplanten geruchsträchtigen Errichtung einer Legehennen-Haltung mit gläserner Produktion eine Wohnbauentwicklung. Im

Südwesten erschwert die vorhandene Topographie eine sinnvolle und wirtschaftliche Erschließung. Auch vor dem Hintergrund, dass im Nachbarort Neusaß keine Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden kann, wird die Flächenausweisung in Gerolzahn von der Stadt hohe Bedeutung beigemessen, um den örtlichen Bedarf decken zu können. Es bieten sich keine alternativen Flächen aufgrund einer geringeren Bodenwertigkeit oder eines geringeren Konfliktpotentials an.

Im Ortsteil Glashofen werden am nordöstlichen Ortsrand neue Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die gewerbliche Bauflächenausweisung ist Standortgebunden und dient dem ortsansässigen Betrieb als Erweiterungsfläche. Die Wohn- und Mischbauflächenausweisung erfolgt im restriktionsfreien Raum des Regionalplans. Eine Entwicklung westlich und südlich der Ortslage ist aufgrund eines Regionalen Grünzugs nicht möglich. Im Südosten wird eine Entwicklung durch ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft eingeschränkt. Es bieten sich keine alternativen Flächen aufgrund einer geringeren Bodenwertigkeit oder eines geringeren Konfliktpotentials an.

Der Ortsteil Neusaß ist komplett von einem Regionalen Grünzug umgeben. Die vorgesehene Wohnbaufläche kann nicht weiterverfolgt werden, da die Fläche durch den Eigentümer blockiert wird.

Im Ortsteil Gottersdorf wird die Wohnbaufläche „Nördlich Friedhof“ neu ausgewiesen. Im Norden des Ortsteils befindet sich das Odenwälder Freilandmuseum. Eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich führt zu einem Eingriff in das Landschaftsbild und damit zu einer Beeinträchtigung des Freilandmuseums. Im Osten grenzt die Landesstraße bereits teilweise an den Siedlungsbereich. Vermeidbare Immissionskonflikte stehen hier einer Wohnbauflächenentwicklung entgegen. Im Süden wäre lediglich in der Talaue im Bereich des Seebachs eine Siedlungsentwicklung möglich. Der Bereich bildet eine Kaltluftleitbahn, welche nicht verbaut werden sollte. Zudem ist der Bereich bei Starkregenereignissen am tiefsten Punkt des Ortsteils nicht geeignet. Westlich des Ortsteils befinden sich Streuobstwiesen und hochwertige Ackerböden, welche der Landwirtschaft nicht entzogen werden sollen. Die Topographie ist zudem sehr steil und für eine Siedlungsentwicklung weniger geeignet. Aufgrund der oben genannten Einschränkungen sind keine alternativen Flächen verfügbar. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit der Fläche entsteht eine dementsprechend hohe Ausgleichserfordernis.

Im Ortsteil Hornbach erfolgt die Ausweisung einer Wohnbaufläche. In Kleinhornbach erfolgt eine kleinere Wohnbauflächenausweisung. Es bieten sich aufgrund einer geringeren Bodenwertigkeit oder eines geringeren Konfliktpotentials keine alternativen Flächen an. Die Fläche „Großhornbach Nord“ wird aufgrund der Betroffenheit einer Streuobstwiese gem. § 33a NatSchG nicht weiterverfolgt.

Im Ortsteil Reinhardsachsen wird die Fläche „Reinweg“ im Innenbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Durch die topographische Lage des Ortsteils bietet sich lediglich die Fläche „Reinhardsachsen West“ als weitere Baufläche an. Es ergeben sich keine weiteren alternativen Flächen mit einer geringeren Bodenwertigkeit oder einem geringeren Konfliktpotential.

Im Ortsteil Wettersdorf wird die Fläche „Geisberg“ als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche bildet eine Abrundung des Siedlungskörpers ausgehend vom Ferienhausgebiet.

Der Flächenzuschnitt ist zudem für eine Bewirtschaftung durch die Landwirtschaft ungünstig. Es bieten sich keine alternativen Flächen aufgrund einer geringeren Bodenwertigkeit oder eines geringeren Konfliktpotentials an.

14. Klimaschutz und Erneuerbare Energien

Durch die jüngsten Änderungen des Baugesetzbuches (Novelle 2011) ist die politisch angestrebte Energiewende im Planungsrecht angekommen. Die klimagerechte Entwicklung von Städten und Gemeinden soll gestärkt werden.

Für die Umsetzung der Energiewende vor Ort kommt kommunalen Klimaschutz- oder Energiekonzepten als wichtige Entscheidungsgrundlage für die kommunale Planung eine herausragende Bedeutung zu. Diesen wurden durch die Hervorhebung der Abwägungsdirektive in § 1 (6) 11 BauGB ein stärkeres rechtliches Gewicht gegeben. Die Aufstellung von ganzheitlichen kommunalen Klimaschutz- oder Energiekonzepten als städtebaulichem Konzept ist dabei freiwillig.

Der Gemeindeverwaltungsverband prüft aktuell die Durchführung einer Fokusberatung zum Thema Klimaschutz. In diesem sollen Maßnahmen aufgezeigt werden. Die Erstellung eines Klimaschutzkonzepts im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans ist nicht vorgesehen.

Folgende Maßnahmen zum Klimaschutz sollen durch die Verbandsgemeinden zukünftig verstärkt beachtet werden:

- Stärkung der Innenentwicklung

Alle drei Verbandsgemeinden sind bestrebt, verstärkt Innenentwicklungsmaßnahmen umzusetzen und damit die Stadt- und Ortszentren zu stärken. Hierfür wurde das vom Verband Region Rhein-Neckar zur Verfügung gestellte Arbeitstool „Raum+Monitor" neu eingeführt. Dieses erleichtert die Erfassung des Innenentwicklungspotentials und ermöglicht die regelmäßige Aktualisierung. Zudem wurden die Eigentümer von Baulücken angeschrieben und zu ihrem Verkaufsinteresse befragt. Die Ergebnisse der Rückmeldungen wurden ebenfalls in das Arbeitstool eingepflegt. Die Gemeinden bleiben mit den Verkaufsinteressenten in Kontakt und stellen bei Bedarf den Kontakt zu Kaufinteressenten her.

- Grün- und Freiflächensicherung

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ist die Ausweisung von Bauflächen erforderlich. Hierzu werden Grün- und Freiflächen in Anspruch genommen. Grün- und Freiflächen mit Relevanz als Kalt- und Frischluftentstehungsflächen für die Siedlungsbereich werden von einer Bebauung freigehalten.

- klimagerechte Zuordnung und Gestaltung neuer Bauflächen

Bei der Umsetzung von Bauflächen in nachgelagerten Verfahren ist ein besonderer Wert auf die Grünordnung zu legen. Hierzu wurden Hinweise in die gebietsbezogenen Flächensteckbriefe aufgenommen. Besonders vor dem Hintergrund der zunehmenden

sommerlichen Hitzeereignissen werden schattenspendende Elemente in Baugebieten immer wichtiger.

Bei der Anordnung der Gebäude sollte eine gegenseitige Verschattung weitgehend vermieden werden, so dass solare Gewinne nutzbar sind. Weitere Möglichkeiten zur Reduktion des Energieverbrauchs liegen in der Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und kleinen Fenstern nach Norden.

Dachflächen mit ca. 30-50° Dachneigung und Süd-West- bis Süd-Ost-Ausrichtung werden in der Regel den Anforderungen an eine aktive Sonnenenergienutzung durch die Anordnung von Solarthermie und Photovoltaikelementen auf dem Dach gerecht. Damit sind bei dem überwiegenden Teil der zukünftigen Gebäude im Gebiet Dachflächen für eine aktive Nutzung von Solarenergie geeignet.

Um mit Grund und Boden sparsam umzugehen, sind insbesondere auch verdichtete Bauformen vorzusehen. Damit soll auch der steigende Bedarf an Mietwohnraum gedeckt werden.

Inwieweit weitere Festsetzungen zum Klimaschutz, z.B. die Nutzung von Erneuerbaren Energien, umsetzbar sind, ist in dem jeweiligen nachfolgenden Bebauungsplanverfahren intensiv zu prüfen. Für größere Bauflächen ist es sinnvoll, Energiekonzepte zu entwickeln.

- Flächenvorsorge für Erneuerbare Energieanlagen

Im Rahmen der Fortschreibung wird eine Sonderbaufläche für die Errichtung einer Photovoltaikanlage in der Verbandsgemeinde Höpfingen aufgenommen. Weitere Ausweisungen im Rahmen dieses Verfahrens sind aktuell nicht vorgesehen. In Hardheim wird aktuell eine Freiflächen-Photovoltaikanlage geplant. Hierzu erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

- vorbeugender Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauflächenausweisung werden keine Flächen des Überschwemmungsgebiets HQ_{100} überplant. Ein Eingriff durch Bauflächen in das Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem} wurde weitgehend vermieden. Lediglich eine Baufläche greift in das HQ_{extrem} mit unter 10 m^2 ein. Die bestehenden Hochwasserschutzeinrichtungen wurden nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

Darüber hinaus können nun gemäß § 5 (2) 2 BauGB die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus Erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Aufgrund des Flächenbezugs der vorbereitenden Bauleitplanung können deshalb insbesondere Überlegungen zu Biomassenanlagen, Nutzung der Wasserkraft, Freiflächen-PV-Anlagen oder Windkraftanlagen in den FNP integriert werden.

Im Verwaltungsraum des Gemeindeverwaltungsverbands werden bereits intensiv Erneuerbare Energien genutzt. Dies zeigt sich auch im Flächennutzungsplan durch die

Darstellung von Sonderbauflächen und Symbolen. Nachfolgend sind Anlagen zur Energiegewinnung aus regenerativen Quellen aufgeführt. Diese leisten einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.

- Photovoltaikanlage in Walldürn (Sonderbaufläche mit 4,9 ha, ehemals militärisch genutzt)
- Photovoltaikanlage in Walldürn-Glashofen/Neusaß (Sonderbaufläche mit 6,9 ha)
- Photovoltaikanlage in Hardheim-Gerichtstetten (Sonderbaufläche mit 4,5 ha)
- Geplante Photovoltaikanlage in Höpfingen (geplante Sonderbaufläche mit 0,9 ha)
- Biogasanlage in Walldürn (Sonderbaufläche)
- Biogasanlage in Walldürn-Altheim (Sonderbaufläche)
- Biogasanlage in Höpfingen (Sonderbaufläche)
- Biogasanlage in Hardheim-Schweinberg (Symbol)
- Wasserkraftanlagen am Kaltenbach, nordöstlich Walldürn-Kaltenbrunn (Symbol)
- 5 Wasserkraftanlagen an der Erfa bei Hardheim (Symbole)
- Konzentrationszone für Windenergieanlagen östlich von Hardheim-Erfeld
- 5 Windkraftanlagen östlich von Hardheim-Erfeld (Symbole)
- Konzentrationszone für Windenergieanlagen östlich von Walldürn-Altheim
- 5 Windkraftanlagen östlich von Walldürn-Altheim (Symbole): drei der Windkraftanlagen wurden im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens außerhalb der Konzentrationszone östlich von Walldürn-Altheim genehmigt

Aktuell laufen folgende Änderungsverfahren zum Thema Windkraft (Verfahrensstand):

- Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans zur Erstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplans Windkraft (Aufhebung des Billigungsbeschlusses gem. § 3 Abs. 2 BauGB)
- Punktuelle Änderung der Fortschreibung des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans zur Ausweisung von zwei und vier punktuellen Konzentrationszonen für Windenergieanlagen „südlich Gerichtstetten“ (Öffentliche Bekanntmachung der Änderungsgenehmigung gem. § 6 Abs. 1 BauGB)
- Aufstellung der flächenhaften Änderung – Konzentrationszone für Windenergieanlagen „Kornberg“ – des sachlichen Teilflächennutzungsplans Windkraft (Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

15. Infrastruktur

15.1 Straßenverkehr

Die Bundesstraße 27 durchquert den Verwaltungsraum etwa in der Mitte in ostwestlicher Richtung. Dabei werden die Ortslagen von Walldürn, Höpfingen und Hardheim tangiert bzw. durchquert. Über die Bundesstraße und das Landstraßennetz wird die Verbindung zu den Autobahnanschlussstellen Osterburken, Tauberbischofsheim und Ahorn der A 81 hergestellt.

Die B 27 ist die wichtigste Straßenverbindung zwischen dem GVV und der Kreisstadt Mosbach bzw. dem GVV und dem Oberzentrum Würzburg. Westlich von Walldürn zweigt die Bundesstraße 47 von der B 27 ab und führt dem Marsbach folgend über Amorbach nach Michelstadt.

Eine wichtige Verbindungsstraße ist die Landesstraße L 514 zwischen Hardheim und Gerichtstetten. Sie verläuft im Erfatal und stellt die Verbindung zwischen Hardheim und der Autobahnauffahrt Ahorn bzw. Boxberg dar. Die L 508 verbindet Hardheim mit Wertheim, die L 521 stellt die Verbindung von Hardheim nach Miltenberg dar. Die L 518, 522 und 582 verbinden Walldürn mit der Autobahnauffahrt Osterburken.

Kreisstraßen im Planungsraum sind die K 3908, 3909, 3910, 3911, 3912 und 3913 im nördlichen Verbandsgebiet.

Zusammengefasst durchqueren folgende klassifizierte Straßen den Verwaltungsraum:

Bundesstraßen:

- B 27 (Sammler und Verteiler des überörtlichen Verkehrs im GVV-Gebiet)
- B 47 (Walldürn Richtung Miltenberg)

Landesstraßen:

- L 508 (Hardheim Richtung Rüdental zur Verbandsgrenze)
- L 514 (Hardheim - Bretzingen bis Verbandsgrenze)
- L 518 (Altheim - Walldürn - Gottersdorf = Höhenstraße nach Miltenberg)
- L 521 (Hardheim - Miltenberg)
- L 577 (Walldürn Richtung Waldstetten)
- L 579 (Altheim - Gerichtstetten als Verbindungsstrecke)

Kreisstraßen:

- K 3908 (Schweinberg)
- K 3909 (Schweinberg)
- K 3910 (Ortsdurchfahrt Dornberg, Rütschdorf, Vollmersdorf mit Anschluss an die Erftalstraße L 521 und Anschluss Richtung Walldürn)
- K 3911 (zwischen Schweinberg und Pülfringen)
- K 3912 (zwischen Glashofen und der K 3910 Richtung Walldürn)
- K 3913 (zwischen Rippberg und Wettersdorf)
- K 3914 (Verbindung der L 518 nach Reinhardsachsen und Kaltenbrunn Richtung Miltenberg)

Das klassifizierte Straßennetz wird durch etliche Gemeindeverbindungsstraßen ergänzt.

Aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird die geplante Trasse der Ortsumgehungstraße der B 27 und der Entlastungsstraße West (L 521) in Hardheim (Kernort) übernommen. Im Bundesverkehrswegeplan 2030 wird die Ortsumfahrung Hardheim lediglich dem weiteren Bedarf zugeordnet. Mit der Vorentwurfsplanung wurde noch nicht begonnen. Eine Realisierung der Umgehungstrasse ist daher nicht absehbar.

15.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Nur Walldürn und der Ortsteil Rippberg verfügen innerhalb des Verbandsgebiets über einen Anschluss an das Schienenverkehrsnetz. Die Bahnhöfe von Höpfingen und Hardheim wurden bereits vor Jahren stillgelegt. Der öffentliche Personennahverkehr wird seither in Hardheim und Höpfingen sowie ihrer Ortsteile ausschließlich mit Linienbussen gewährleistet. Als einzige Bahnverbindung im Verbandsgebiet besteht die Linie Seckach – Walldürn – Miltenberg. Busverbindungen bestehen auch zu allen kleineren Ortsteilen. Insgesamt existieren fünf verschiedene Streckenführungen.

Die Bedienung mit Verkehrsleistungen des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt im Planungsgebiet durch die

- Bahnlinie Seckach – Miltenberg,
- Regionalbus-Linien 841, 843, 844, 849 der DB Bahn Rhein-Neckar-Bus (VRN),
- Regionalbus-Linie 849 der Fa. Berberich,
- 850 der RBS Regional Bus Stuttgart GmbH,
- Stadtbuslinien Walldürn (845) sowie
- Ruftaxi-Linien Nrn. 8930, 8947, 8948, 8949, 8950, 8951 des Neckar-Odenwald-Kreises.

Die Verbandsgemeinden werden trotz der Lage im ländlichen Raum, gemessen an den Mindeststandards des Nahverkehrsplans NOK, in Bezug auf das Busliniennetz verhältnismäßig gut bedient. Auch die Verbindungen zu dem Oberzentrum Würzburg und der Kreisstadt Mosbach können noch in einer akzeptablen Zeit gewährleistet werden. Durch die Fahrplanergänzung am Wochenende auf der Strecke Walldürn – Seckach wird das Verbandsgebiet auch als Naherholungsraum wieder attraktiver.

15.3 Rad- und Wanderwege

Das Verbandsgebiet hat aufgrund seiner äußerst reizvollen Lage ein umfangreiches und dichtes Netz an Rad- und Wanderwegen. Entlang der Rad- und Wanderwege wurden vielfältige Erholungseinrichtungen, wie z.B. Grillstellen und Spielplätze, geschaffen. Sehr gute Radwegeverbindungen bestehen u.a. zwischen den drei Verbandsgemeinden entlang der B 27. Die Gemeinde Hardheim plant aktuell den Lückenschluss des Radwegs zwischen den Ortsteilen Erfeld und Gerichtstetten, um eine Befahrung der Landesstraße zu vermeiden. Die Maßnahme soll 2020 umgesetzt werden.

Im Flächennutzungsplan wurden folgende überregionalen Radwege nachrichtlich dargestellt:

- Odenwald-Madonnen-Radweg
- Deutscher Limes-Radweg
- 3-Länder-Radweg

15.4 Flugverkehr

Walldürn verfügt über den Verkehrslandeplatz "Flugsportclub Odenwald e.V. " mit einer Start- und Landebahnlänge von 820 m und 20 m Breite. Zugelassen sind Flugzeuge bis 5,7 Tonnen maximales Abfluggewicht, Hubschrauber, selbststartende Motorsegler,

Segelflugzeuge und nichtstartende Motorsegler, Ultraleichtflugzeuge, Personenfallschirme und Freiluftballone.

15.5 Wasserversorgung

Kennzeichnend für die Situation der Wasserversorgung im GVV ist der Mangel an örtlich gewinnbarem Trinkwasser, der in erheblichem Umfang Fremdwasserbezug zur Folge hat. Die Fremdwasserleitungen der Bodensee-Fernwasserversorgung erreichen die Mehrzahl der Ortsteile. Dennoch decken einige Orte bzw. Ortsteile ihren Bedarf an Trinkwasser ausschließlich aus eigenen Quellen und Anlagen.

In Walldürn werden sämtliche Hochbehälter mit Bodenseewasser gespeist.

In Höpfingen wird das Quellwasser der "Erfelder Mühle", Wasser aus dem Tiefbrunnen "Loch" und Bodenseewasser im Hochzonenbehälter gemischt. Der Weiler Schlempertshof wird über ein eigenes Pumpwerk ausschließlich mit Bodenseewasser versorgt.

In der Kerngemeinde Hardheim wird ausschließlich Quellwasser aus der Paulusbodenquelle und der Quelle "Herrenau" zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzt. Sämtliche Ortsteile werden mit Bodenseewasser versorgt.

15.6 Abwasserbeseitigung

Im Verbandsgebiet bestehen mehrere Kläranlagen an folgenden Standorten (Einzugsbereich):

- Hardheim (Hardheim, Höpfingen, Rüdental, Rütschdorf, Dornberg, Schweinberg, Bretzingen, Erfeld, Gerichtstetten)
- Waldstetten (Waldstetten)
- Altheim (Altheim)
- Gerolzahn (Gerolzahn, Gottersdorf)
- Reinhardsachsen (Reinhardsachsen, Glashofen und Neusaß)
- Rippberg (Rippberg)
- Walldürn (Walldürn)
- Wettersdorf (Wettersdorf, Vollmersdorf)

15.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung fällt in die Zuständigkeit des Landkreises, der im Jahr 1992 eigens dafür eine Gesellschaft (AWN) gegründet hat. Seit Januar 2018 ist die Abfallwirtschaft im Neckar-Odenwald-Kreis (NOK) neu organisiert. Neben der AWN ist nun auch die „Kreislaufwirtschaft Neckar-Odenwald, Anstalt des öffentlichen Rechtes“ (KWiN), tätig.

Die KWiN übernimmt vom NOK und der AWN alle Aufgaben im Bereich der abfallwirtschaftlichen Dienstleistungen für Privathaushalte, also beispielsweise die Erstellung der Gebührenbescheide, die Abfallberatung, die Wertstoffhöfe und die Abfallsammlungen. Bei der AWN verbleiben die restlichen Aufgabenbereiche, insbesondere der Deponiebetrieb und die gewerbliche Abfallbeseitigung.

Der Standort der Deponie für Haushaltsmüll (Restmüll) liegt in Buchen, außerhalb des Planungsgebiets.

Im Verbandsgebiet bestehen auf den vorhandenen Erdaushubdeponien in Walldürn und Altheim noch geringe freie Kapazitäten. Für Walldürn ist eine Erweiterung in Planung.

Der Erdaushub aus Hardheim wird in Schweinberg auf dem Gelände des Steinbruchs gelagert. Auf der Gemarkungsfläche von Gerichtstetten im Gewann „Wittig" befindet sich eine weitere Erdaushubdeponie.

Die geplante und die bestehenden Erddeponien sind im FNP entsprechend dargestellt.

Im Ortsteil Schweinberg der Gemeinde Hardheim befindet sich die Kompostieranlage der KWB Kompostwerk Bauland GmbH & Co.KG. Die Anlage wurde im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt.

15.8 Energieversorgung

Der GVV wird größtenteils vom Badenwerk mit Sitz in Tauberbischofsheim versorgt. Für den Stadtbereich von Walldürn sind die Stadtwerke Walldürn verantwortlich. In Hardheim ist die Fa. Eirich für die Energieversorgung zuständig. Der Bereich Altheim und Gerichtstetten wird von der EVS Öhringen versorgt. Die Versorgung der Tierkörperbeseitigungsanstalt und Breitenau übernimmt das Überlandwerk Unterfranken. Oberirdische Leitungsführungen (20 KV-Leitungen) sowie die Umspannwerke sind im Plan nachrichtlich übernommen.

15.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Als Abgrabungsfläche ist im Verbandsgebiet der Steinbruch in Schweinberg dargestellt. Er wird von den Schotterwerken Hohenlohe-Bauland, Künzelsau betrieben.

Im Ortsteil Gerichtstetten wird eine Erdaushubdeponie im Gewann "Wittig" für unbelasteten Erdaushub dargestellt.

Die ehemalige Hausmülldeponie in Walldürn, die zwischenzeitlich nur noch als Erdaushubdeponie genutzt wird, ist im Plan als Aufschüttungsfläche dargestellt. Hier darf nur unbelasteter Erdaushub abgelagert werden. Im Ortsteil Altheim befindet sich eine weitere Erdaushubdeponie. Hier darf auch nur unbelasteter Erdaushub aus den Baugebieten Altheims deponiert werden.

Auf der Gemarkung Walldürn befindet sich die Abbaufläche der Tongrube „Walldürn". Diese umfasst 9,6 ha mit einem angenommenen gewinnbaren Rohstoffvolumen von ca. 517.000 m^3.

15.10 Hochwasserschutz

Im Flächennutzungsplan werden nachrichtlich die Überschwemmungsflächen HQ_{100} und HQ_{extrem} dargestellt.

Am östlichen Ortsrand von Altheim, Stadt Walldürn, verläuft der „Brügelgraben", ein Gewässer II. Ordnung. Der Verlauf des Gewässers wurde verändert und auch entsprechend aus dem Amtlichen Digitalen Wasserwirtschaftlichen Gewässernetz in den Flächen-

nutzungsplan übertragen. Die Hochwassergefahrenkarten wurden jedoch noch nicht fortgeschrieben, sodass der tatsächliche Verlauf des „Brügelgrabens" bezogen auf die Hochwassergefahrenkarten in diesem Bereich nicht korrekt dargestellt ist.

Folgende Hochwasserrückhaltebecken (HRB) bestehen im Verbandsgebiet und werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt:

- HRB Betzwiesen – Gemarkung Schweinberg
- HRB Waldstetter Graben – Gemarkung Erfeld
- HRB 2 Hohlgraben – Gemarkung Waldstetten
- HRB 1 Altheimer Graben – Gemarkung Waldstetten
- HRB Brügelgraben – Gemarkung Altheim
- HRB Engeldorn – Gemarkung Altheim

16. Einzelhandel

Nach den Vorgaben des Einzelhandelserlasses des Wirtschaftsministeriums vom 21.02.2001 muss bei der Erstellung oder Fortschreibung der Flächennutzungspläne eine Aussage zum Bestand zentraler Einrichtungen und deren Fortentwicklung in die Begründung mit aufgenommen und ein eventuelles Steuerungserfordernis überprüft werden.

Im Jahr 2017 wurde das „Interkommunale Einzelhandelskonzept für den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn" durch die GMA (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH) fortgeschrieben. Dieses Gutachten wurde am 17.10.2017 von der Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn verabschiedet. Zusammenfassend können folgende Punkte genannt werden:

- Das Marktgebiet des Einzelhandels im GVV Hardheim-Walldürn beschränkt sich im Wesentlichen auf den GVV selbst, wenngleich v.a. in Walldürn und Hardheim punktuell darüberhinausgehende Einkaufsverflechtungen anzunehmen sind. Innerhalb des GVV bestehen intensive Austauschbeziehungen zwischen den Standorten. Im GVV-Gebiet beträgt das jährliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen ca. 116,1 Mio. €. Für die Zukunft ist von einer stabilen Nachfragesituation bei einer steigenden Bedeutung des Onlinehandels auszugehen.
- Im GVV Hardheim-Walldürn sind derzeit 162 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmitteleinzelhandwerks mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 35.705 m² ansässig. Die Bruttoumsatzleistung beträgt ca. 105,2 Mio. €. Ein Einzelhandelsschwerpunkt ist dabei mit rd. 25.440 m² VK (71 %) in Walldürn festzuhalten. Auf den Hardheimer Einzelhandel entfallen rd. 9.535 m² (27 %) und auf Höpfingen rd. 1.000 m² (2 %).
- Bei einer Betrachtung der Verkaufsflächenentwicklung zwischen 2011 und 2017 stieg die Verkaufsfläche im Lebensmittelbreich im gesamten GVV-Gebiet um rd. 715 m² an. Im Nichtlebensmittelbereich war im gleichen Zeitraum ein Zuwachs der Verkaufsfläche um rd. 1.425 m² zu beobachten. Insgesamt ist die Verkaufsfläche zwischen 2011 und 2017 um rd. 2.140 m² angestiegen.

- Die Verkaufsflächenausstattung im GVV Hardheim-Walldürn ist insgesamt im Vergleich zu Durchschnittswerten und in regionaler Hinsicht durchschnittlich ausgeprägt. Während in Walldürn deutlich überdurchschnittliche Werte sowohl im Lebensmittelbereich als auch im Nichtlebensmittelbereich erzielt werden, wird in Hardheim im Lebensmittelbreich eine durchschnittliche und im Nichtlebensmittelbereich eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung erzielt. Höpfingen besitzt aufgrund seines vergleichsweise geringen Besatzes nur eine geringe Bedeutung. Dies lässt darauf schließen, dass Kunden aus Höpfingen sich aktuell v.a. in den beiden benachbarten Kommunen Hardheim und Walldürn versorgen.
- Mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 91 % wird im GVV bereits näherungsweise eine Deckung der vorhandenen Kaufkraft erreicht. Dabei ist im Lebensmittelbereich mit 118 % von Kaufkraftzuflüssen auszugehen, während im Nichtlebensmittelbereich leichte Kaufkraftabflüsse vorhanden sind (75 %). Walldürn besitzt hierbei die höchsten Zentralitätswerte.
- Bei einer Bewertung der Entwicklungsperspektiven und Weiterentwicklungsmöglichkeiten lässt sich für den Lebensmittelbereich festhalten, dass in Walldürn der Fokus auf einer Modernisierung der bereits vorhandenen Anbieter gelegt werden sollte. In Hardheim steht die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts als Frequenzbringer für den Ortskern in der Diskussion und in Höpfingen sollten die Möglichkeiten der Sicherung einer eigenständigen Versorgung mit Lebensmitteln geprüft werden. Für den Nichtlebensmittelbereich lässt sich festhalten, dass die Ansiedlungsmöglichkeiten hier sowohl aufgrund des bereits vorhandenen Angebots als auch der Wettbewerbsstrukturen im Umland und der fortschreitenden Bedeutung des Onlinehandels eng begrenzt sind.
- Neben einer generellen Bewertung der Entwicklungsperspektiven des Handelsplatzes wurden zudem mehrere konkrete Einzelvorhaben bewertet und in das Konzept eingeordnet. In Walldürn wird hierbei die Umsetzung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Röte“ mit den darin enthaltenen Festsetzungen ausdrücklich empfohlen. So kann die bauleitplanerisch ungeordnete Situation am Standort gefasst werden. Im Falle einer geplanten Verlagerung des Edeka-Markts in das „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ wird eine mehrstufige Vorgehensweise empfohlen, wobei eine Verlagerung unter den gegebenen Standortrahmenbedingungen aus versorgungsstruktureller Sicht denkbar ist. In Hardheim sind die Umstrukturierung des Erfaparks sowie die ergänzende Realisierung eines Lebensmittelmarktstandorts im Standortumfeld zur Stärkung des Ortskerns zu empfehlen. In Höpfingen sollten die Möglichkeiten der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts ausgelotet werden.
- Neben den konkreten Handlungsempfehlungen wurde ebenfalls das planerische Einzelhandelskonzept des GVV fortgeschrieben. Als wesentliche Zielsetzung des Konzepts wurden hierbei die Sicherung der Versorgungsfunktion des GVV Hardheim-Walldürn, der Schutz bzw. die Stärkung der Innenstadt Walldürn und des Ortskerns Hardheim sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung formuliert. Das Standortkonzept wurde neu gefasst und an die aktuellen rechtlichen Erfordernisse angepasst. Dabei wurden zentrale Versorgungsbereiche in Walldürn und Hardheim, mehrere Nahversorgungsstandorte in allen Kommunen des

GVV, Bestandsstandorte in Walldürn und Hardheim sowie ein Ergänzungsstandort in Walldürn ausgewiesen und abschließend detaillierte Steuerungsempfehlungen erarbeitet.

Auf Grundlage des interkommunalen Einzelhandelskonzepts ist die Ausweisung folgender Sonderbaufläche für den Einzelhandel geplant:

- „SO Nahversorgung Lebensmittel" in Höpfingen

  Zur Sicherstellung von eigenständigen Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Höpfingen ist seit langem die Realisierung eines größeren Lebensmittelmarkts Wunsch der Bürger. Als mögliche Standorte kommen dabei mehrere Areale entlang der B 27 und hier v.a. der östliche Bereich in Betracht. Mit einer Einwohnerzahl von knapp 3.000 sowie der starken Verkehrsfrequenz entlang der B 27 eignet sich der gewählte Standort grundsätzlich für eine Realisierung eines Nahversorgungsstandorts.

  Durch die Ausweisung der Sonderbaufläche wird die Handlungsempfehlung aus dem Einzelhandelskonzept des Gemeindeverwaltungsverbandes aktiv weiterverfolgt. Mittlerweile realisiert ein Bauträger die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Höpfingen. Hierzu wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt sowie der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Der bisher als geplante Sonderbaufläche dargestellte Bereich wird daher als Bestandsfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Röte", wie im interkommunalen Einzelhandelskonzept für den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn empfohlen, wurde mittlerweile aufgestellt.

17. Berichtigungen gem. § 13a und § 13b BauGB

Im Rahmen der Fortschreibung werden folgende Berichtigungen gem. § 13a und § 13 b BauGB vorgenommen:

<u>Berichtigungen gem. § 13b BauGB</u>

- Nr. 88 – Bebauungsplan „Dörrwiesen I – Erweiterung" in Hornbach, Stadt Walldürn
- Nr. 89 – Bebauungsplan „Schloßgartenstraße – Flurstück 4396" in Gerolzahn, Stadt Walldürn
- Nr. 90 – Bebauungsplan „Schaltalweg" in Altheim, Stadt Walldürn

<u>Berichtigungen gem. § 13a BauGB</u>

- Nr. 69 – Bebauungsplan „An den Sandwegen I – 1. Änderung" in Hardheim, Gemeinde Hardheim

18. Anpassung der Bauflächendarstellung

Im Rahmen der Fortschreibung werden an drei Stellen im Siedlungsbereich der Stadt Walldürn aufgrund konkret geplanter Nutzungen die Bauflächendarstellung angepasst.

Umwandlung einer bisherigen Mischbaufläche in eine gewerbliche Baufläche an der Straße „Im Barnholz", Stadt Walldürn

Das Unternehmen Procter & Gamble plant eine Nachverdichtung im Bereich des bestehenden Parkplatzes im Nord Osten des Firmengeländes. Um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Mischbaufläche zu vermeiden, wird ein Teil der angrenzenden Mischbaufläche in Abstimmung mit dem Eigentümer entsprechend der bestehenden Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt.

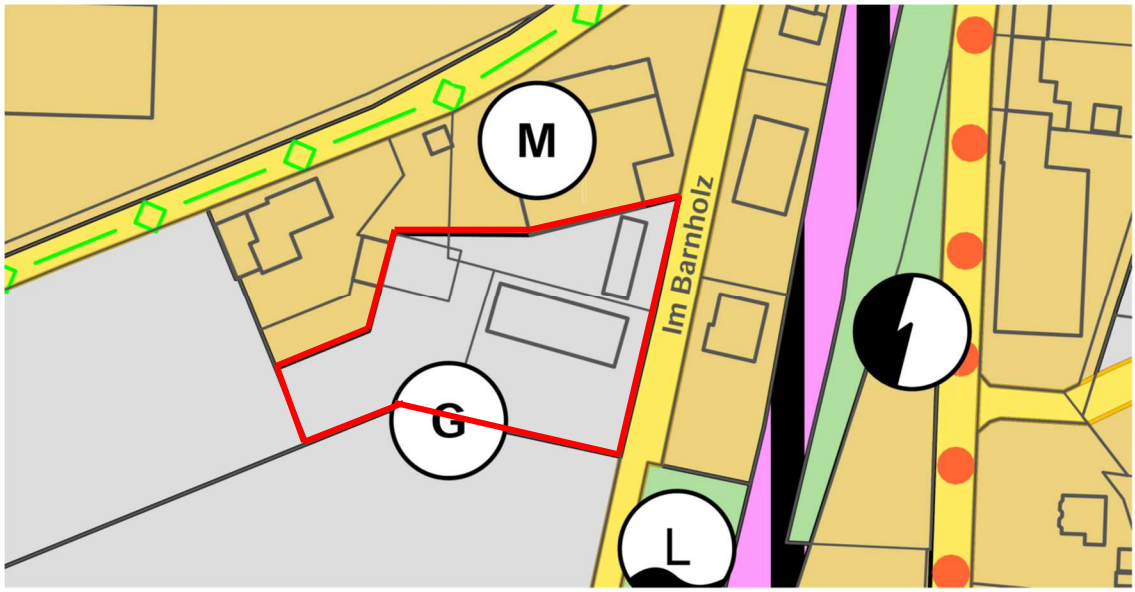

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Markierung des geänderten Bereichs

Umwandlung einer bisherigen gewerblichen Baufläche in eine Mischbaufläche im Bereich der Alten Amorbacher Straße, Stadt Walldürn

Der Eigentümer des ansässigen Betriebs plant im westlichen Teilbereich die Errichtung eines Betriebsinhaberwohnhauses. Auf der nordöstlichen Fläche ist die Errichtung von Reihengaragen vorgesehen, die an Anwohner der angrenzenden Wohngebiete vermietet werden sollen. Die Umwandlung der Teilbereiche in eine Mischbaufläche wirkt sich zudem positiv auf die umgebenden Nutzungen aus.

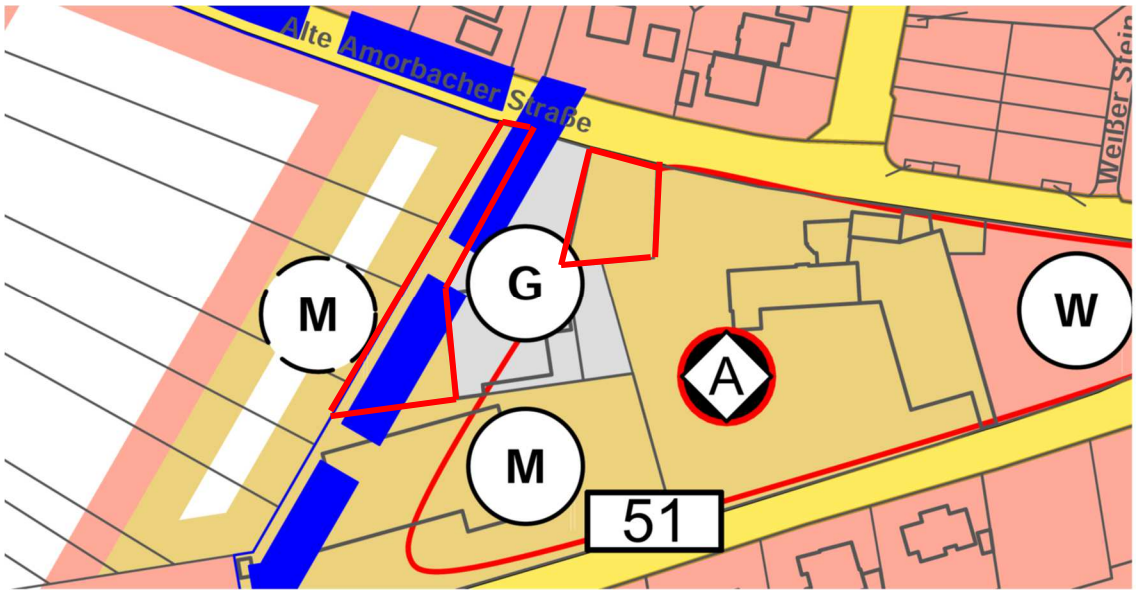

Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Markierung des geänderten Bereichs

Umwandlung einer bisherigen gewerblichen Baufläche in eine Mischbaufläche im Bereich der Buchener Straße, Stadt Walldürn

Der Eigentümer des ansässigen Betriebs plant im westlichen Teilbereich die Errichtung eines Betriebsinhaberwohnhauses. Um die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben zu schaffen wird die Fläche als Mischbaufläche dargestellt.

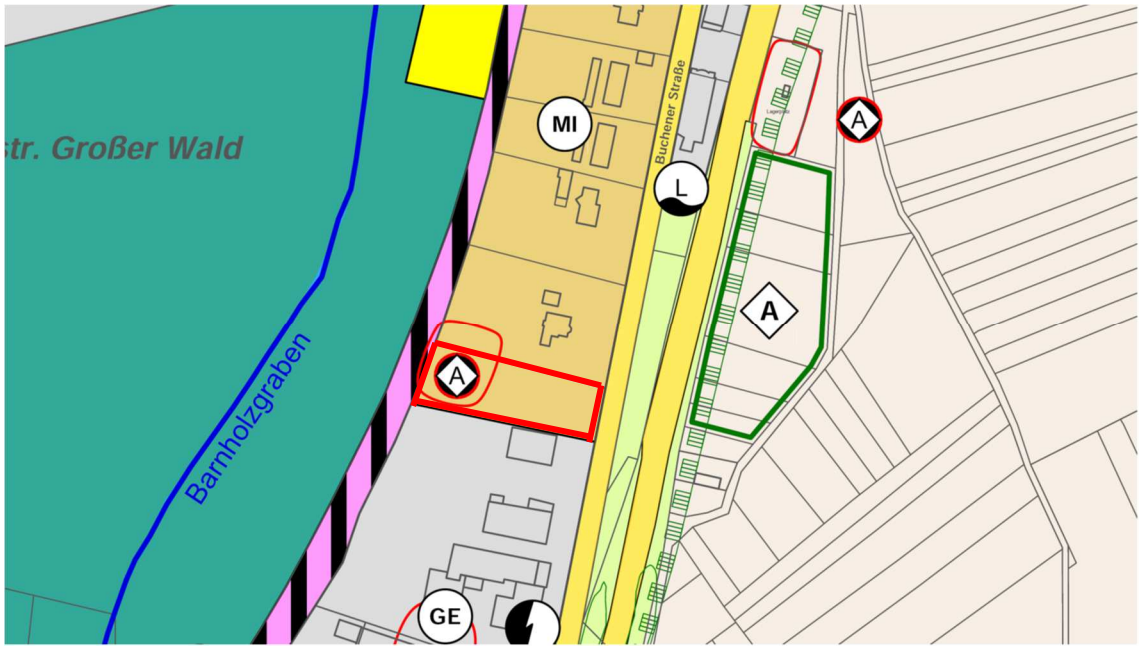

Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Markierung des geänderten Bereichs

19. Angaben zur Planverwirklichung

Der aktuelle Zeitplan sieht vor Ende des Jahres 2021 den Feststellungsbeschluss in der Verbandsversammlung zu fassen.