



Gemeindeverwaltungsverband

Hardheim-Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis

Flächennutzungsplan 2030 22. Änderung des FNP zum Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Hardheim“

im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Gemarkung Hardheim

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Entwurf

Planstand: 29.01.2026

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
2.	Erforderlichkeit der Änderung und Verfahren	1
3.	Umfang der Änderung	1
4.	Lage und Abgrenzung	2
5.	Bestands- und Umgebungssituation	3
6.	Übergeordnete Planungen	4
6.1	Vorgaben der Raumordnung	4
6.2	Schutzgebiete	5
7.	Auswirkungen der Planung	5
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	5
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	6
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	6
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	6
8.	Angaben zur Planverwirklichung	7
8.1	Zeitplan	7

1. Anlass und Planungsziele

Das aktuelle Feuerwehrhaus der Gemeinde Hardheim genügt nicht mehr den aktuellen Ansprüchen und Erfordernissen. Es ist daher geplant, einen Neubau an der Alten Würzburger Straße in unmittelbarer Nachbarschaft zum DRK-Standort am nordöstlichen Ortsrand zu errichten.

Da das Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist für dessen planungsrechtliche Sicherung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde bereits in der Gemeinderatssitzung der Gemeinde Hardheim am 23.09.2024 gefasst und eine frühzeitige Beteiligung vom 05.05.2025 bis 11.06.2025 durchgeführt.

Die Planung dient der Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses. Durch die zukunftsorientierte Sicherung und Entwicklung der Feuerwehr Hardheim wird der Brandschutz für die Bevölkerung sichergestellt.

2. Erforderlichkeit der Änderung und Verfahren

Walldürn bildet zusammen mit den Gemeinden Hardheim und Höpfingen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, welcher Träger der Flächennutzungsplanung ist. Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn verfügt über den aktuellen, seit 09.07.2022 wirksamen Flächennutzungsplan 2030.

Da der aufgestellte Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Hardheim“ nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entspricht, wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt.

3. Umfang der Änderung

Im aktuellen Flächennutzungsplan 2030 des GVV Hardheim-Walldürn (siehe Abb. 1) ist der überplante Bereich zum Teil als Mischbaufläche und zum Großteil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird in diesem Bereich eine rd. 0,5 ha große Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt (siehe Abb. 2).

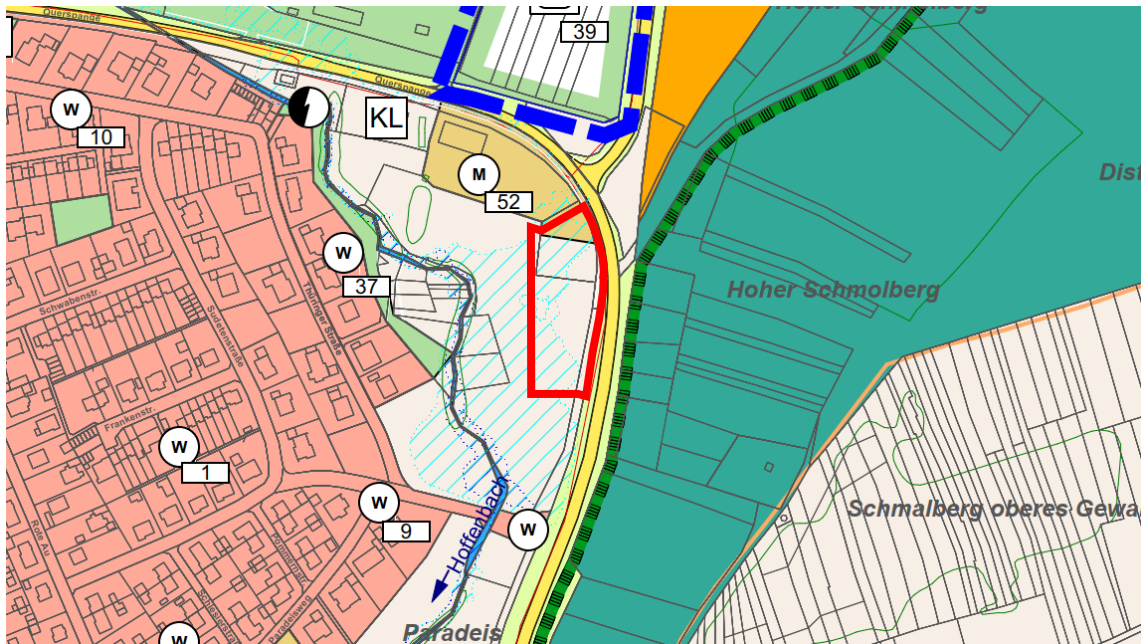


Abb. 1 Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan 2030 des GVV Hardheim-Walldürn

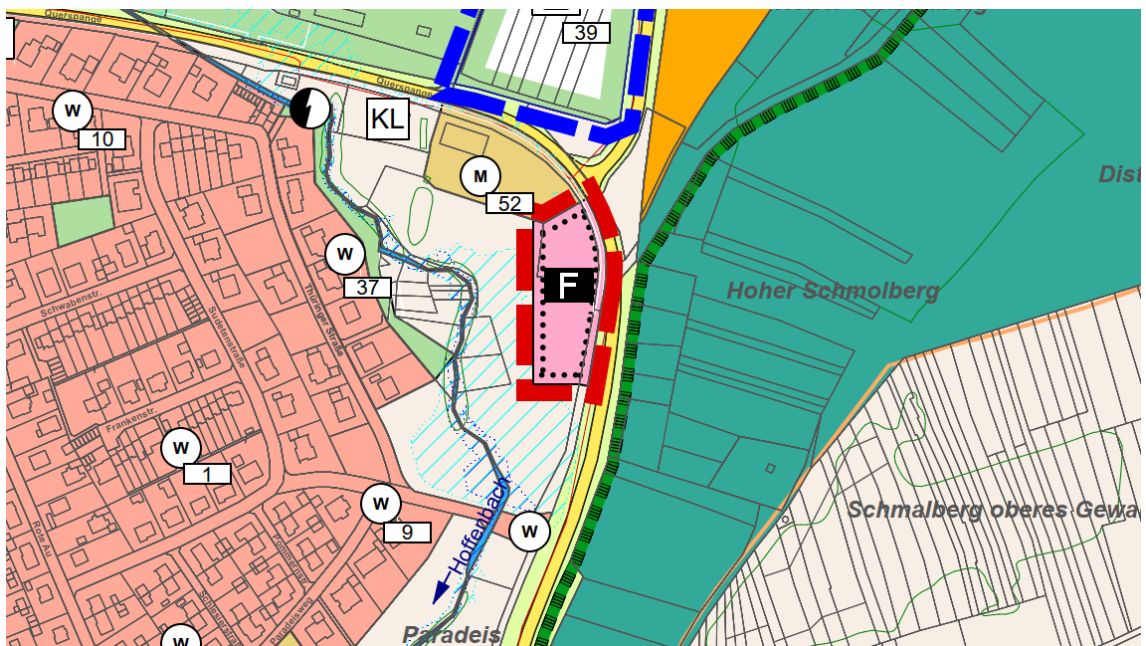


Abb. 2 geplante FNP-Änderung (eigene Darstellung)

4. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rd. 1 km nordwestlich des Ortskerns von Hardheim an der Alten Würzburger Straße.

Maßgebend für die Änderung des Flächennutzungsplans ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan dargestellt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 0,5 ha.

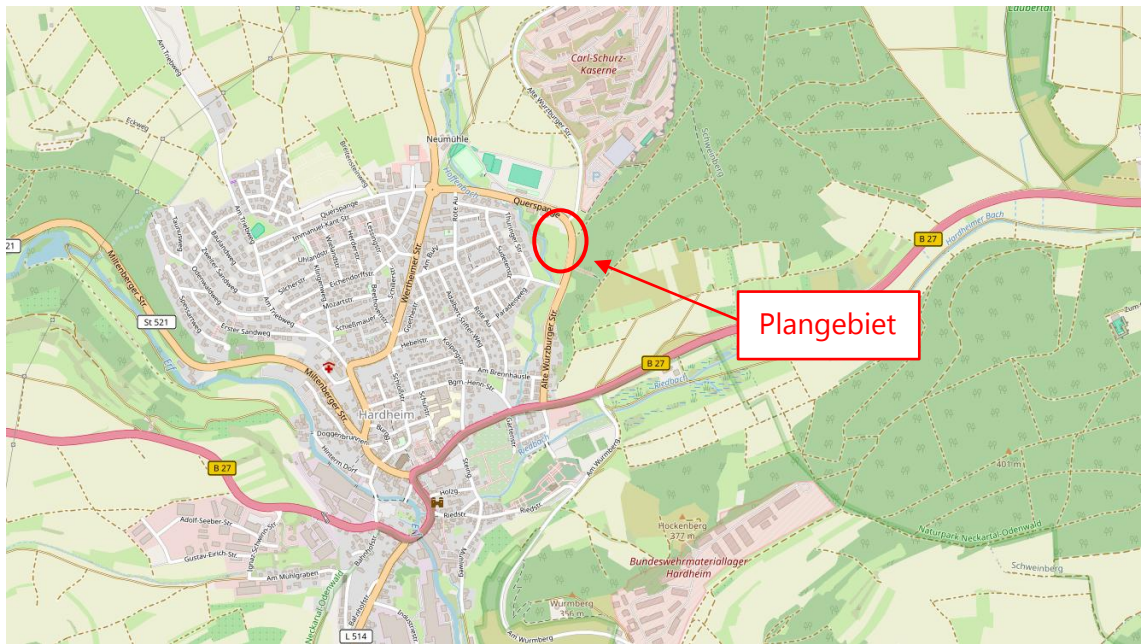


Abb. 3: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 06.12.2024)

5. Bestands- und Umgebungssituation

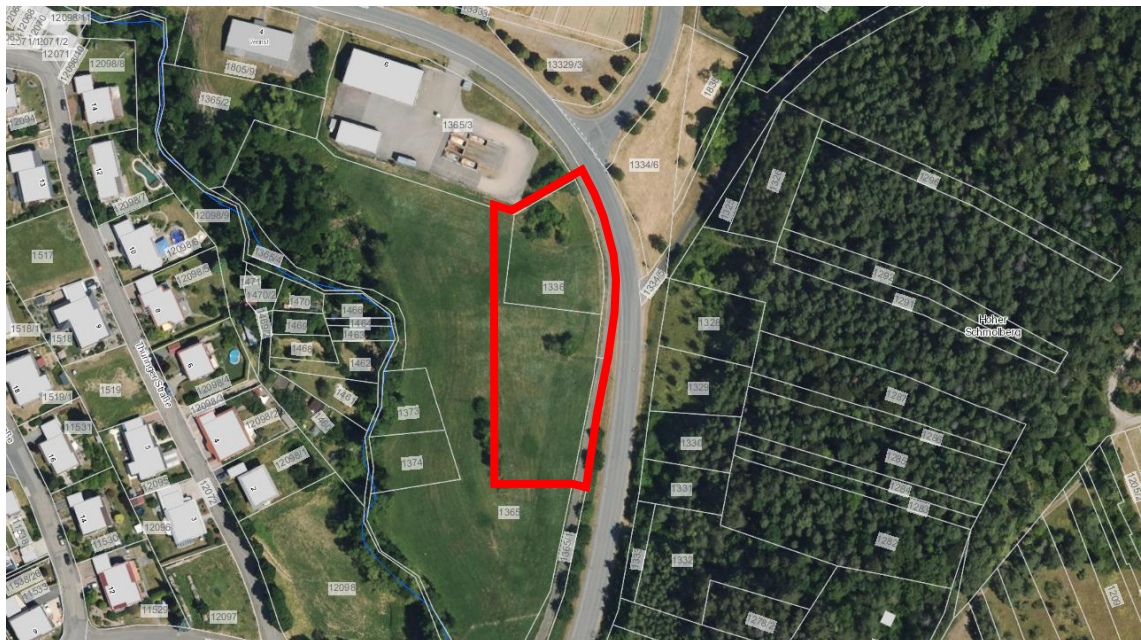


Abb. 4: Luftbild (Daten- und Kartendienst der LUBW, 24.02.2025)

Das Plangebiet selbst besteht größtenteils aus Wiesenfläche, die im Norden und im zentralen Bereich mit Gehölzen bestanden sind. Im östlichen Bereich verläuft parallel zur angrenzenden Alten Würzburger Straße der dort bestehende Geh- und Radweg.

Nördlich des Plangebiets liegt das Areal des Deutschen Roten Kreuzes Ortsverein Hardheim. Östlich beginnt hinter der Alten Würzburger Straße der Wald. Südlich und westlich grenzen weitere Wiesenflächen mit Gehölzen an. In rd. 100 m Entfernung beginnt der Ortsrand von Hardheim mit Wohnbebauung.

Das Gelände fällt mit einer Neigung von ca. 5 % sanft in Richtung Südwesten ab.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Alte Würzburger Straße verkehrlich erschlossen und somit an das nachgelagerte Verkehrsnetz angebunden.

Technische Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Alten Würzburger Straße verlaufen Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen sowie ein Regenwasser- und ein Mischwasserkanal.

Altlastensituation

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

6. Übergeordnete Planungen

6.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002 und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Hardheim dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Sie ist Teil des Mittelbereichs Buchen und liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim) und Walldürn/Hardheim (– Miltenberg) sowie Tauberbischofsheim (– Walldürn/Hardheim).

Im Regionalplan sind im Bereich des Plangebiets ein Regionaler Grünzug und ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt.

Gemäß Plansatz 2.1.3 (Ziel) darf in den Regionalen Grünzügen in der Regel nicht gesiedelt werden.

Dennoch wird die Planung aus Sicht des Regionalverbands (Verband Region Rhein-Neckar) und der Höheren Raumordnungsbehörde (Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz im Regierungspräsidium Karlsruhe) im Rahmen des maßstabsbedingten Ausformungsspielraums des Regionalplans mitgetragen.

Gemäß Plansatz 2.3.1.3 (Grundsatz) sollen die „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben und im Falle fehlender Alternativen nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Zwecke in Anspruch genommen werden.

Alternativen an anderer Stelle ergaben sich bei der Standortwahl für das Feuerwehrhaus nicht. Dem Grundsatz wird dahingehend Rechnung getragen, indem für den dringenden Bedarf eines Feuerwehrhauses nur die dafür benötigten Flächen in Anspruch genommen werden.

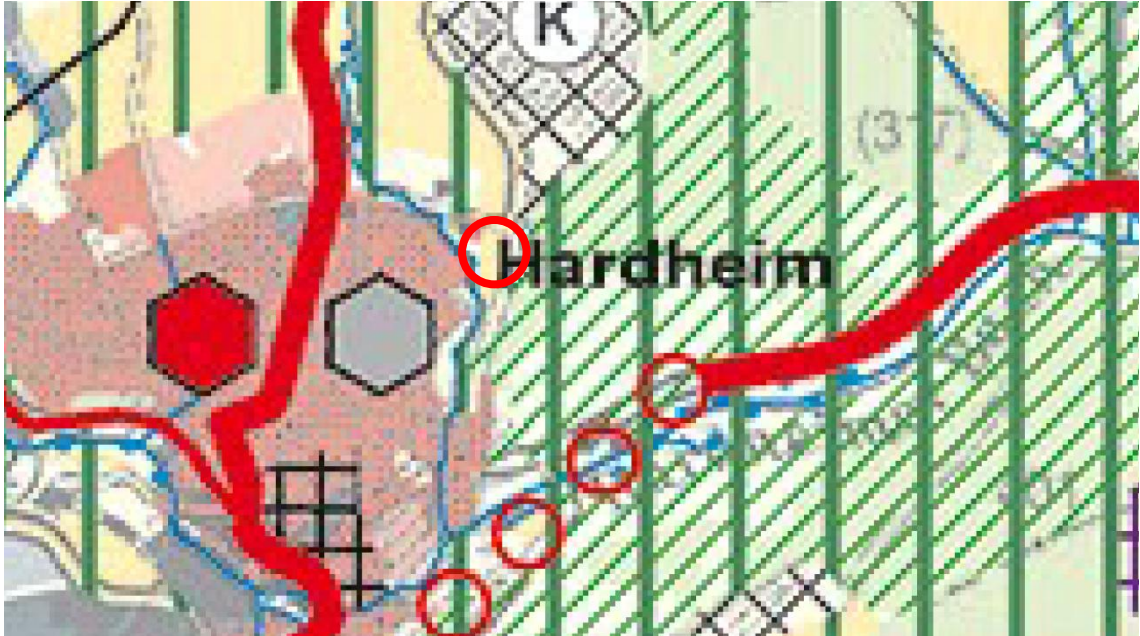


Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

6.2 Schutzgebiete

Von der Planung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

Das Plangebiet liegt jedoch teilweise in den Überflutungsflächen des HQ_{extrem} .

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde durch das Büro für Umweltplanung – Wagner+Simon eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. In der Umweltprüfung werden die relevanten Umweltbelange und die möglichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist als Teil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

Auf Ebene des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans wurde zudem eine Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass nach derzeitigem Planungsstand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden zu erwarten sind. Die Eingriffe können nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Es verbleibt ein

Kompensationsdefizit von 51.295 Ökopunkten, das außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird auf Ebene des nachgelagerten Bebauungsplans eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Die vorläufigen Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Umweltbericht zusammenfassend erläutert. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Planungshindernisse zu erwarten.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Für das Plangebiet wurde auf Ebene des nachgelagerten Bebauungsplans verbindlich festgesetzt:

- Durch den Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf dem Baugrundstück werden Hitzeinseln vermieden und eine Verbesserung des lokalen Kleinklimas gefördert.
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Flachdächer

Durch die oben genannten Maßnahmen wird aktiv der Klimaschutz gefördert. Sie mindern und verringern etwaige negative Einflüsse, die sich durch die Umnutzung des Gebiets ergeben würden. Somit wird durch die Maßnahmen dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt im Bereich der Überflutungsflächen des HQ_{extrem} . Die Überflutungstiefen können dabei bis zu ca. 0,5 m betragen. Es ist daher eine hochwasserangepasste Bauweise einzuplanen. Um diese zu ermöglichen, erfolgt auf Ebene des nachgelagerten Bebauungsplans die Festsetzung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) über Straßenniveau.

Damit wird auch dem Starkregenrisiko Rechnung getragen, da möglicherweise von Nordosten mit überbordendem und auf das Plangebiet einströmendem Außengebietswasser zu rechnen ist.

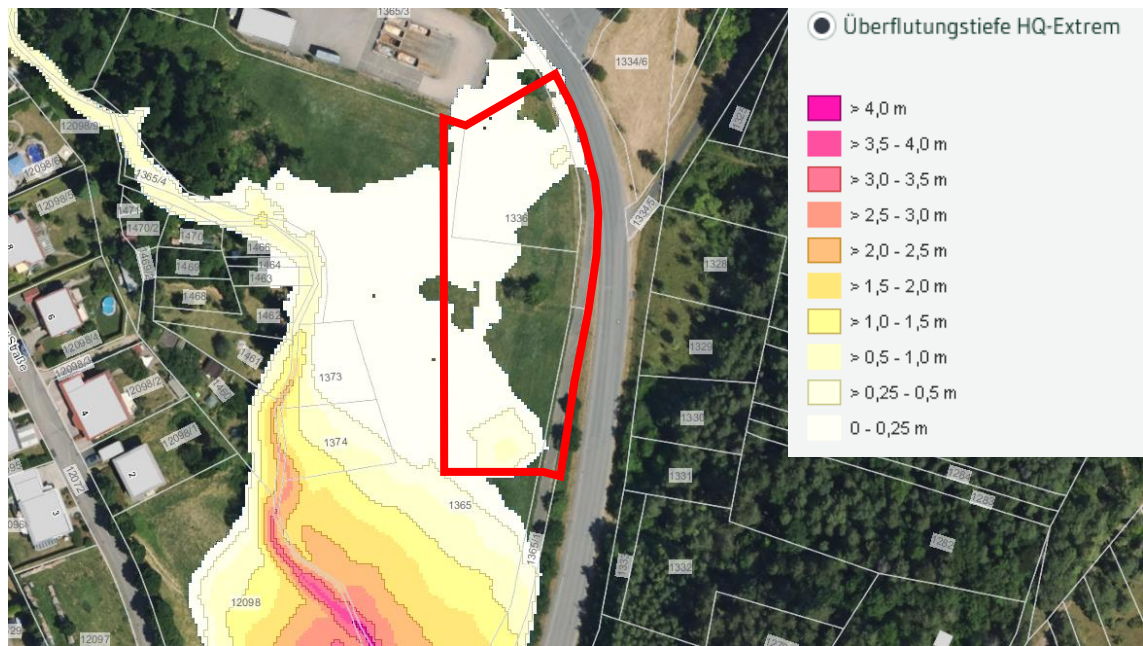


Abb. 6: Überflutungstiefen HQ_{extrem} (Daten- und Kartendienst der LUBW, 24.02.2025)

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans soll bis ca. Ende 2026 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Walldürn, den

DER GVV:

Verbandsvorsitzender

DER PLANFERTIGER:

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