

Gemeindeverwaltungsverband

# Hardheim-Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis



Hardheim



Höpfigen



Walldürn

## Flächennutzungsplan 2030

Zieljahr 2030

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 20.07.2018

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner



Partnerschaftsgesellschaft mbB

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

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1	Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung	1
1.2	Erforderlichkeit der Fortschreibung	1
1.3	Planungsgebiet und Planungszeitraum	2
<b>2.</b>	<b>Verfahrensdaten</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
3.1	Landesplanung	4
3.2	Regionalplanung	5
3.3	Bevölkerungsprognose	6
<b>4.</b>	<b>Wohnbauflächenbedarf</b>	<b>7</b>
4.1	Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale	10
4.2	Fazit Wohnbauflächenbedarf	14
<b>5.</b>	<b>Gewerbeflächenbedarf</b>	<b>14</b>
5.1	Vorhandene Gewerbeflächenpotentiale	14
5.2	Fazit Gewerbeflächenbedarf	16
<b>6.</b>	<b>Sonstiger Flächenbedarf</b>	<b>16</b>
6.1	Gemeinbedarf	16
6.2	Grünflächen	16
6.3	Sonderbauflächen	17
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Erläuterung der einzelnen Bauflächen</b>	<b>20</b>
8.1.1	Gemeinde Hardheim	20
8.1.2	Gemeinde Höpfingen	25
8.1.3	Stadt Walldürn	27
8.2	Bauflächenausweisung im Planungsraum – Fazit	32
<b>9.</b>	<b>Planänderungen im Rahmen aktueller Bebauungsplanverfahren</b>	<b>33</b>
9.1	Bebauungsplanverfahren „Trieb“	33
9.2	Bebauungsplanverfahren „Röte Änderung und Erweiterung“	36
<b>10.</b>	<b>Gebietsbezogene Flächensteckbriefe</b>	<b>40</b>
<b>11.</b>	<b>Umwelt und Landschaftsplanung</b>	<b>40</b>

<b>12.</b>	<b>Klimaschutz und Erneuerbare Energien</b>	<b>40</b>
<b>13.</b>	<b>Infrastruktur</b>	<b>41</b>
13.1	Straßenverkehr	41
13.2	Öffentlicher Personennahverkehr	43
13.3	Rad- und Wanderwege	43
13.4	Flugverkehr	43
13.5	Wasserversorgung	44
13.6	Abwasserbeseitigung	44
13.7	Abfallbeseitigung	44
13.8	Energieversorgung	45
13.9	Abgrabungen und Aufschüttungen	45
13.10	Hochwasserschutz	45
<b>14.</b>	<b>Einzelhandel</b>	<b>45</b>
<b>15.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>48</b>

# 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 Flächennutzungsplanes 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 Rahmen setzend bindet.

Flächennutzungspläne haben von ihrer Aussage, Prognose und Bauflächenausweisung etwa eine Geltungsdauer von 10 – 15 Jahren. Bei der Aufstellung, Fortschreibung oder Änderung eines Flächennutzungsplanes 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 Gemeindeverwaltungsverbandes „Hardheim-Walldürn“ wurde mit der Bekanntmachung am 21.07.2001 wirksam. Zwischenzeitlich wurden zahlreiche Änderungen des Flächennutzungsplanes 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 flä-

chendeckende 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 2030 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 Landesamtes (2015: Bevölkerungsvorausrechnung bis zum Jahr 2030) 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 2016 von 21.384 Einwohnern. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 96 Einwohner/km<sup>2</sup>. Die Flächenanteile und die Bevölkerung verteilen sich wie folgt auf die Teilverwaltungsräume:

TVR Hardheim	8.702 ha (39,0 %)	6.812 Einw. (31,9 %)
TVR Höpfingen	3049 ha (13,6 %)	3.007 Einw. (14,0 %)
TVR Walldürn	10.588 ha (47,4 %)	11.565 Einw. (54,1 %)

Der Planungszeitraum umfasst einen Zeitraum von 15 Jahren bis Ende 2030.

## 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 ____-____-____ bis zum ____-____-____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	vom ____-____-____ bis zum ____-____-____
Entwurfsbeschluss (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 Höpfigen 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 die Randzone des Verdichtungsraums 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 Arbeitsplatzangebotes 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 Landesentwicklungsplanes 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, Höpfigen 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 Höpfigen (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)

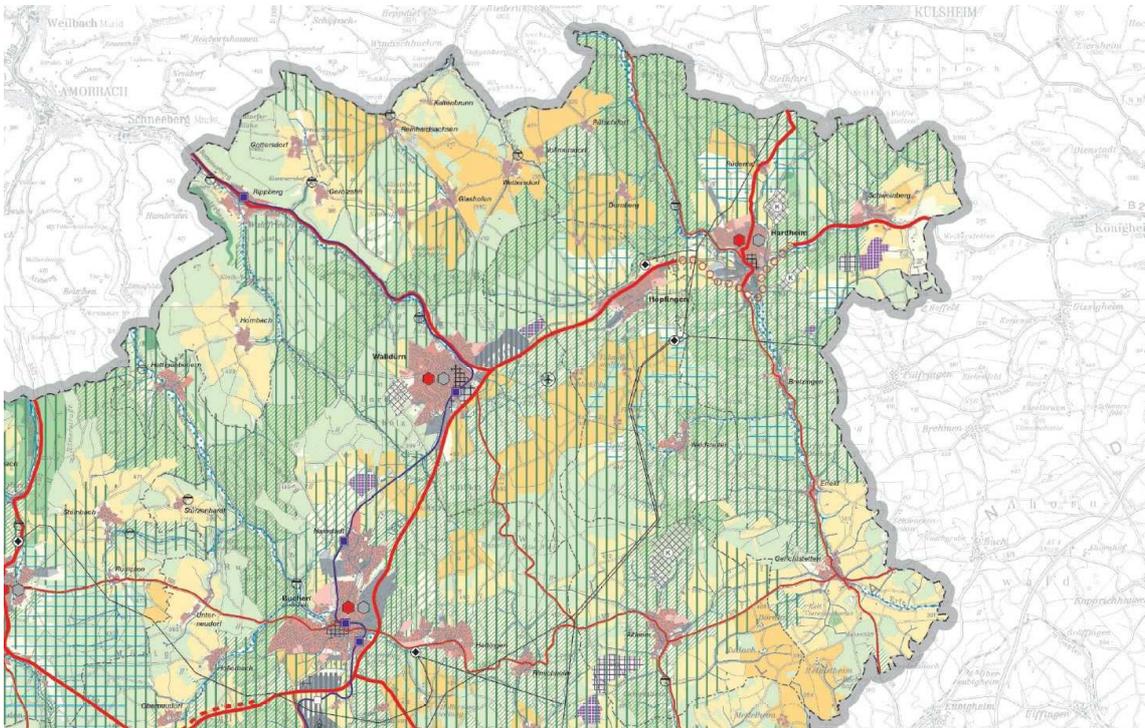


Abb. 1 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes  
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

### 3.3 Bevölkerungsprognose

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs stieg im Jahr 2015 um ca. 125.000 auf etwas mehr als 10,88 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 Ende des Jahres 2016 bestätigt mit 10,95 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 drei Voraussrechnungsvarianten 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 2024 um rund 420.000 Personen auf dann 11,14 Mill. Einwohner ansteigen.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (Dezember 2015), die sich auf den Zeitraum von Ende 2014 bis 2030 bezieht, geht für den gesamten Verwaltungsraum für das Jahr 2030 von einer Einwohnerzahl von 20.688 Einwohnern aus. Gegenüber dem Einwohnerstand von 2014 ist dies ein Bevölkerungsrückgang von rund 448 Einwohnern bzw. 2,12 %.

Die vierteljährliche Fortschreibung der Bevölkerungszahl durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg widerspricht der aus der Bevölkerungsvorausberechnung hervorgehende Bevölkerungsentwicklung für die Verbandsgemeinden Höpfingen und Walldürn. Die tatsächliche Bevölkerungszahl im Jahr 2017 liegt für die beiden Verbandsgemeinden Höpfingen (+78 EW) und Walldürn (+291 EW) über der Vorausberechnung. Für die Verbandsgemeinde Hardheim wird die Bevölkerungsprognose des Stala durch die vierteljährliche Fortschreibung bestätigt.

## 4. Wohnbauflächenbedarf

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung der neuen Methodik zur wohnbaulichen Bedarfsermittlung für die Region Rhein-Neckar, die der Planungsausschuss des Verbandes 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 Landesamtes (Dezember 2015) 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:

	Einwohner Ende 2015	Zuwachs- faktor (für 5 Jahre)	Belegungs- dichte (EW je WE)	Siedlungs- dichtewert*	Wohnbau- flächenbe- darf bis 2030
Hardheim	6.936	8,4 %	2	30 WE/ha	9,7 ha
Höpfingen	2.993	2,4 %	2	20 WE/ha	1,8 ha
Walldürn	11.506	8,4 %	2	30 WE/ha	16,1 ha

\* Vorgabe Einheitlicher Regionalplan Region Rhein-Neckar: (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 Flächennutzungsplanung der Kommunen ist nur zulässig, wenn ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf nachgewiesen wird.

Als eine neue Besonderheit ist der derzeitige Zustrom von Migranten aus Afrika, dem Nahen Osten und dem Balkan anzusehen. Dieser wird nach heutigen Erkenntnissen dauerhaft über die nächsten Jahre anhalten. Hier ergibt sich neben dem akuten Handlungsdruck der Erstunterbringung die langfristige Aufgabe der Wohnraumschaffung für eine dauerhafte Unterbringung und Integration der Migranten. Allein Flächenrecycling und Nachverdichtung reichen hierfür nicht aus. Die kommunale Wohnbauflächenentwicklung muss hierbei zusätzliche Möglichkeiten eröffnen, um diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe zu meistern.

Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn ist sich dieser neuen, ergänzenden Herausforderung bei der Siedlungsentwicklung bewusst. Eine spezifische Quantifizierung des Bedarfs kann aufgrund der schwierigen Prognose der weiteren Entwicklung dabei nicht vorgenommen werden. Bei einer Mehrausweisung über den rechnerischen Bedarf hinaus ist dieser neue Aspekt aber als qualitativer Aspekt zu berücksichtigen.

- Die Stadt Walldürn rechnet aufgrund der voraussichtlichen Ausweitung des Bundeswehrstandortes 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 Standortes offiziell bekannt sind, kann der Einwohnerzuwachs noch nicht konkret abgeschätzt werden.
- 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 14 ha im Rahmen eines Änderungsverfahrens in den Flächennutzungsplan aufgenommen, um dem Unternehmen Procter & Gamble mittel- bis langfristig Erweiterungsmöglichkeiten zu geben. Zur Sicherung des Unternehmens-

standortes ist diese Erweiterungsfläche zwingend erforderlich. Das Unternehmen hat aktuell eine Vielzahl an Stellenangeboten für den Standort Walldürn ausgeschrieben und bewirbt diese offensiv.

- Die Stadt Walldürn geht aufgrund der oben genannten Besonderheiten davon aus, dass sich ca. 450 EW zusätzlich ansiedeln werden. Gemäß der Berechnungsmethode des Einheitlichen Regionalplans ergibt sich so ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von 7,5 ha für die Stadt Walldürn.
- Die Gemeinde Hardheim rechnet aufgrund der Reaktivierung des Bundeswehrstandortes mit einem weiteren Einwohnerzuwachs. Der Standort Hardheim ist die erste Option für die Aufstellung des neuen 6. Panzerbataillons der Bundeswehr. Die Hardheimer Carl-Schurz-Kaserne erfüllt die Voraussetzungen für ein Panzerbataillon aufgrund der früheren Nutzung durch das Panzerflakbataillon 12 ideal. Dazu zählen der benachbarte Standortübungsplatz und die Standortschießanlage. Auch die bauliche Substanz der Kaserne, in die der Bund in den vergangenen 15 Jahren mehrere Millionen investiert hat, bietet optimale Bedingungen für das neue Panzerbataillon. Aktuell wird die Kaserne durch eine dem Kommando Spezialkräfte unterstellte Führungsunterstützungskompanie genutzt. Durch das neue Panzerbataillon werden in der Kaserne voraussichtlich 500 Soldaten stationiert. Hinzu kommen weitere militärische und zivile Dienstposten. Der zusätzliche Bevölkerungszuwachs, der durch die oben genannte örtliche Besonderheit entsteht, kann nur abgeschätzt werden. Es wird angenommen, dass sich zusätzlich ca. 350 Einwohner in der Gemeinde ansiedeln werden. Gemäß der Berechnungsmethode des Einheitlichen Regionalplans ergibt sich so ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von 5,8 ha für die Gemeinde Hardheim.
- Für die Gemeinde Höpfigen 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.

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 Gemeinde Hardheim und die Stadt Walldürn ergeben sich somit folgende abweichende Bevölkerungsentwicklungsprognose und der daraus resultierende abweichende Wohnbauflächenbedarf:

Gemeinde	Wohnbauflächenbedarf bis 2030	Zusätzlicher Einwohnerzuwachs	Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf	Gesamt
Hardheim	9,7 ha	+ 350 EW	+ 5,8 ha	15,5 ha
Walldürn	16,1 ha	+ 450 EW	+ 7,5 ha	23,6 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 Ar-

beitsplatzentwicklung bei der Wohnbauflächenentwicklung zu berücksichtigen. Die Gemeinden sind sich dabei bewusst, dass hier aufgrund des Gebots der Flächeneinsparnis auch ein verdichteter Wohnungsbau vorzusehen ist.

#### 4.1 **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 Höpfigen und Hardheim fördern seit Jahren in allen Stadtteilen bzw. Ortsteilen die Innenentwicklung und bedienen sich dabei entsprechender Förderprogramme (Stadsanierung, ELR). Die Schließung von Baulücken und die Behebung von Gebäudeleerständen wird als kommunale Daueraufgabe verstanden.

Insgesamt wurden rund 185 Potentialflächen in einem Gesamtumfang von 16,2 ha erfasst. Der überwiegende Teil der Potentialflächen ist bereits erschlossen und ohne Bauverpflichtung in Privatbesitz. Im Folgenden werden die Potentialflächen der einzelnen Verbandsgemeinden und deren Aktivierbarkeit erläutert:

##### Gemeinde Hardheim:

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 privaten Eigentümer von Baulücken wurden zudem von der Gemeinde angeschrieben und auf ein Verkaufsinteresse befragt. Im Ergebnis konnte festgehalten werden, dass kaum 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.

In der Gemeinde Hardheim befinden sich ca. 70 Baulücken im Umfang von ca. 6,1 ha. Davon befinden sich lediglich 10 Bauplätze im Umfang von 0,8 ha in kommunaler Hand, welche voraussichtlich aufgrund der großen Nachfrage in Kürze veräußert werden. Die Aktivierungsrate des recht großen 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.

Bis zum Jahr 2030 wird deshalb davon ausgegangen, dass die bisherige Aktivierungsrate konstant bleibt und im Zuge der Innentwicklung insgesamt 5-6 Wohngebäude (etwa 10 %) entstehen werden. Damit lässt sich in etwa eine Bruttobaufläche in der Größe von etwa **0,61 ha** in der Außenentwicklung „einsparen“.

### Gemeinde Höpfingen:

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 April 2019. Zudem wurden in der Vergangenheit einzelne Baumaßnahmen im Innenbereich durch ELR-Fördermittel unterstützt.

In der Gemeinde Höpfingen befinden sich ca. 20 Baulücken im Umfang von ca. 1,6 ha. Davon befinden sich keine Bauplätze in kommunaler Hand. 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. 10 % des Innenentwicklungspotentials liegt.

Bis zum Jahr 2030 wird deshalb davon ausgegangen, dass die bisherige Aktivierungsrate konstant bleibt und im Zuge der Innentwicklung ca. 2-3 Wohngebäude (etwa 10 %) entstehen werden. Damit lässt sich in etwa eine Bruttobaufläche in der Größe von etwa **0,16 ha** in der Außenentwicklung „einsparen“.

### Stadt Walldürn:

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 Jahren innerstädtisch eine Vielzahl an attraktiven Wohnquartieren geschaffen. Hierzu zählen Gebiete wie z.B. „Areal Volkweg“, „Areal Dr.-August-Stumpf-Straße“, „Areal ehemals Kerzen-Günther“, „Areal ehemals Aldi“, „Areal Böhner“, „Areal Anwesen Pernpaintner“ oder „Areal ehemals Leis“. 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. Neuere Projekte werden derzeit aufgearbeitet. Die Stadt Walldürn versucht 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. Die Stadt geht daher davon aus, dass die Aktivierungsrate für die kommenden Jahre bei ca. 10 % des Innenentwicklungspotentials liegt.

In der Stadt Walldürn befinden sich ca. 95 Baulücken im Umfang von ca. 8,5 ha. Davon befinden sich lediglich 2 Bauplätze im Umfang von 0,2 ha in kommunaler Hand, welche

voraussichtlich aufgrund der großen Nachfrage in Kürze veräußert werden. Die Aktivierungsrate des recht großen 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.

Bis zum Jahr 2030 wird deshalb davon ausgegangen, dass die bisherige Aktivierungsrate konstant bleibt und im Zuge der Innentwicklung insgesamt 10 Wohngebäude (etwa 10 %) im Bereich privater Baulücken entstehen werden. Damit lässt sich in etwa eine Bruttobaufläche in der Größe von etwa **0,83 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 Krieges 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 ehemals 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 die geplante Schließung von der Bundeswehr ausgesetzt. Voraussichtlich wird erst im Jahr 2019 eine Entscheidung zu diesen beiden Standorten fallen. Im Hinblick auf die Sicherung des Kasernenstandorts Walldürn und die voraussichtliche Stationierung des 6. Panzerbataillons am Kasernenstandort Hardheim ist ein Erhalt des Munitionsdepots und des Materiallagers wahrscheinlich. Die Standorte können daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht als militärische Konversionsflächen gewertet werden.

## **Bestehende Baugebiete in rechtskräftigen Bebauungsplänen**

In den Teilverwaltungsräumen befinden sich folgende noch nicht erschlossene Baugebiete:

### TVR Hardheim

- 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 Gemeinderates 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 des dann bestehenden Bedarfs 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 Wohngebietes 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.

## 4.2 Fazit Wohnbauflächenbedarf

Laut der Bedarfsermittlung ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf im Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn bis zum Jahr 2030 von rund 40,9 ha Bruttobauland. Selbst bei Abzug der anhand von Erfahrungswerten eingeschätzten Möglichkeiten der Innenentwicklung verbleibt ein **Bauflächenbedarf von 38,38 ha**.

Gemeinde	Wohnbauflächenbedarf bis 2030	Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf	Innenentwicklungspotential	Gesamt
Hardheim	9,7 ha	+ 5,8 ha	- 1,33 ha	14,17 ha
Höpfingen	1,8 ha	-	- 0,16 ha	1,64 ha
Walldürn	16,1 ha	+ 7,5 ha	- 1,03 ha	22,57 ha

## 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 1 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 Fläche eingerahmt. Im Süden grenzt eine Mischbaufläche an.

#### TVR Höpfingen

- *Keine Neuausweisung geplant.*

#### TVR Walldürn

- „Tiefenweg“ im Stadtteil Altheim im Umfang von 1,85 ha

Die Fläche „Tiefenweg“ dient als Erweiterungsfläche für das ortsansässige Unternehmen Perga-Plastic GmbH. Das Unternehmen hat bereits gegenüber der Stadt Walldürn seine Erweiterungsabsichten angemeldet. Nordwestlich des bestehenden Standorts ist durch die anschließende Wohn- und Mischbaufläche „Gütleinsäcker IV“ eine entsprechende gewerbliche Nutzung ausgeschlossen. Gleiches gilt für die bestehende Bebauung im Westen. Nach Süden begrenzt der Brügelgraben (Gewässer II. Ordnung) und der Tie-

fenweg die Entwicklung des Unternehmens. Eine Erweiterung des Unternehmens kann am bestehenden Standort demnach nur Richtung Nordosten erfolgen.

- „Löschentäcker“ im Stadtteil Walldürn im Umfang von 14,89 ha

Die Fläche „Löschentäcker“ sollte bereits im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplans zusammen mit der Fläche „Schöner Busch“ aufgenommen werden. Aus verfahrenstechnischen Gründen wurde die Fläche „Löschentäcker“ im Rahmen der Änderung nicht weiterverfolgt und soll nun im Rahmen der Gesamtfortschreibung in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die Fläche dient als zusätzliche Erweiterungsfläche für das Unternehmen Procter & Gamble sowie für deren Zuliefererbetriebe. Procter & Gamble plant mittel- bis langfristig die Erweiterung seines Unternehmensstandortes in unmittelbarer Nachbarschaft. Hierfür wird aktuell die Fläche „Schöner Busch“ in direkter Anbindung an den Unternehmensstandort im Rahmen eines Änderungsverfahrens in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

## 5.2 Fazit Gewerbeflächenbedarf

Aufgrund des vorliegenden Bedarfs werden drei Neuausweisungen in den Flächennutzungsplan im Umfang von rund 16,7 ha zusätzlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die noch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten gewerblichen Bauflächen im Umfang von 38,27 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

Auf der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche ist die Errichtung des neuen Feuerwehrhauses vorgesehen. Daher wird die Fläche als geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

### 6.2 Grünflächen

TVR Hardheim

- Sportplatzenerweiterung

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**

#### TVR Hardheim

- 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

- SO „Einzelhandel“

Die Gemeinde Höpfingen möchte im Bereich der B 27 zur Deckung der Grundversorgung einen Lebensmittelmarkt ansiedeln. Hierzu wird die geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung Lebensmittel“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen (siehe Kap. 12 Einzelhandel).

- 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.

#### 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.

		Alt- planung	Neu- planung	W	M	G	SO	Sonst.
<b>TVR Hardheim</b>								
<i>Bretzingen</i>								
41	Hecken-Schleifwehr- Erweiterung*	X		1,23				
57	Erfstalstraße		X		0,53			
<i>Dornberg</i>								
58	Nördlich Kirschenweg		X		0,14			
59	Dornberger Straße		X		0,23			
<i>Erfeld</i>								
<i>Keine Ausweisungen!</i>								
<i>Gerichtstetten</i>								
60	Vordere Steinig IV		X	1,80				0,19*
61	Westlich Gerleinstraße		X	0,12				
62	Kranzbergweg		X		0,30			
<i>Hardheim</i>								
35	Trieb-Hostienäcker	X		4,56	4,78		1,17	
34	Theobaldsgraben	X				7,76		
39	Sportplatzerweiterung	X						2,26*
56	Feuerwehr	X						0,40**
54	Ehemalige Nike-Stellung	X			0,92	8,15	1,43	
63	Am Mühlgraben II		X			0,86		
<i>Rüdentel</i>								
45	Rüdentel Süd	X			0,75			
<i>Rütschdorf</i>								
64	Rütschdorf Nord		X		0,38			
65	Rütschdorf Ost		X		0,34			
66	Rütschdorf Süd		X		0,38			
<i>Schweinberg</i>								
46	Achtzehn Morgen II	X		3,14				
43	Kapellenäcker	X				0,99		

		Alt- planung	Neu- planung	W	M	G	SO	Sonst.
<i>Vollmersdorf</i>								
67	Vollmersdorf Südwest		<b>X</b>		0,28			
68	Vollmersdorf Südost		<b>X</b>		0,25			
<b>TVR Hardheim gesamt</b>				10,85	9,28	17,76	2,60	2,85
<b>TVR Höpfingen</b>								
<i>Höpfingen</i>								
16	Anschlussbebauung an B 27	<b>X</b>			1,07			
19	Schießmauer	<b>X</b>			3,12			
20	Heidlein-Erweiterung	<b>X</b>		6,31	1,44			
26	Nahversorgung Lebensmittel		<b>X</b>				0,66	
27	Ehemalige Nike-Stellung		<b>X</b>				0,92	
<i>Waldstetten</i>								
22	Unterdorf	<b>X</b>		0,48				
25	Hofacker	<b>X</b>			1,03			
28	Waldstetten Nordost		<b>X</b>		0,06			
29	Glöckle III		<b>X</b>	0,44				
<b>TVR Höpfingen gesamt</b>				7,23	6,72	-	1,58	-
<b>TVR Walldürn</b>								
<i>Altheim</i>								
54	Gütteleinsäcker IV	<b>X</b>			0,92			
74	Tiefenweg		<b>X</b>			1,85		
<i>Gerolzahn</i>								
75	Hintere Steinäcker		<b>X</b>	1,37				
<i>Glashofen / Neusaß</i>								
76	Im Steinig II		<b>X</b>	0,46	0,63			
77	Neusaß Südost		<b>X</b>	0,36				
62	Golfplatz Erweiterung	<b>X</b>					3,33	
64	Westernpark	<b>X</b>					35,66	
<i>Gottersdorf</i>								
69	Hebwiesen		<b>X</b>		0,56			
78	Nördlich Friedhof		<b>X</b>	0,65				
<i>Hornbach</i>								
79	Großhornbach Nord		<b>X</b>	0,69				
80	Kleinhornbach West		<b>X</b>	0,26				
<i>Kaltenbrunn</i>								
<i>Keine Ausweisungen!</i>								
<i>Reinhardsachsen</i>								
81	Rainweg		<b>X</b>	0,43				
82	Reinhardsachsen West		<b>X</b>	0,43				

		Alt- planung	Neu- planung	W	M	G	SO	Sonst.
<i>Rippberg</i>								
<i>Keine Ausweisungen!</i>								
<i>Wettersdorf</i>								
57	Hausacker	X			(0,75)			
83	Geisberg		X	0,69				
<i>Walldürn</i>								
45	Ziegelhütte	X			0,82	4,33		
51	Neuer Wasen	X		4,37	0,35			
72	VIP III	X				17,04		
73	Schöner Busch	X				(14,00)		
84	Vorderer Wasen II		X	8,74				
85	Roter Weg		X		0,65			
86	Leinenkugel		X		2,83			
87	Löschenäcker		X			14,89		
<b>TVR Walldürn gesamt</b>				18,45	6,76	38,11	38,99	-
<b>GESAMTBILANZ</b>				<b>36,53</b>	<b>22,76</b>	<b>55,87</b>	<b>43,17</b>	<b>2,85</b>

\* 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<sub>100</sub> erfolgt. Die Fläche greift lediglich minimal in die Überschwemmungsfläche HQ<sub>extrem</sub> ein. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden durch die Planung nicht berührt. Der Planbereich wird aktuell als Lagerfläche für Baustoffe und als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

- Fläche 58: „Nördlich Kirschenweg“ 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 befinden sich der Ortskern mit landwirtschaftlich genutzten Höfen. Im Süden befindet sich in direkter Anbindung ein Wohnhaus. Im Westen grenzen der „Kirschenweg“ und dahinter landwirtschaftlich genutzte Flächen 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 Entwicklungsmöglichkeit zu geben.

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

Für die Fläche „Vordere Steinig III“ wurde bereits im Jahr 2006 ein Bebauungsplan aufgestellt. Da die Erschließung des Wohngebiets „Vordere Steinig III“ unwirtschaftlich ist, soll die Fläche „Vordere Steinig IV“ in den Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche aufgenommen werden. Der Aufwand für die Erschließung des südlich gelegenen Teils ist deutlich geringer. Das Wohngebiet „Vordere Steinig III“ wird solange nicht erschlossen und zurückgestellt, bis die neue Wohnbaufläche „Vordere Steinig IV“ aufgesiedelt ist.

Die Fläche „Vordere Steinig IV“ wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und schließt ebenfalls an die östlich gelegenen bestehenden Wohngebiete „Vordere Steinig I“ und „Vordere Steinig II“ an. Im Norden grenzt das Gebiet direkt an die Wohnbaufläche „Vordere Steinig III“. Östlich grenzt die Fläche an einen Wirtschaftsweg sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich der Fläche befindet sich ein Biotop („Schlehenhecke in Vordere Steinig westlich Gerichtstetten“). Dieses liegt außerhalb der geplanten Wohnbaufläche. Am südlichen Rand wird zudem eine geplante Grünfläche aufgenommen, die als Puffer zur Schlehenhecke dient. Da die verkehrliche und technische Erschließung der Wohnbaufläche von Südosten erfolgen muss, ist voraussichtlich ein Eingriff in das Biotop erforderlich, welcher im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichwertig auszugleichen ist. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt.

- 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.

- Fläche 62: „Kranzbergweg“ in Gerichtstetten, geplante M-Fläche, 0,30 ha

Die Bauflächenausweisung umfasst maximal zwei bis drei Bauplätze und soll den örtlichen Bedarf nach gemischt genutzten Bauflächen decken. Die Fläche wird aktuell als Wiesenfläche mit wenigen Gehölzen genutzt. Im Südosten und Nordosten grenzt der bestehende Ortskern an die Fläche. Im Südwesten wird der Bereich durch einen Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen eingerahmt. Nordwestlich befindet sich eine Streuobstwiese. Gemäß der LUBW-Kartierung zum Biotopverbund befindet sich die Fläche in einer Kernfläche. 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 Gewässerstrandstreifen 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 dient als Erweiterungsfläche für einen örtlichen landwirtschaftlichen Betrieb. Sie schließt nördlich an den Siedlungsbereich des Ortsteils an und ist westlich, nördlich und östlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Fläche selbst wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche befindet sich gemäß der LUBW-Kartierung zum Biotopverbund im Suchraum. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche wird im Zusammenhang mit den Flächen 65 und 66 ausgewiesen, um dem Ortsteil eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit zu geben.

- 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 nach 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. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Die Fläche wird im Zusammenhang mit den Flächen 64 und 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 nach gemischt genutzten Bauflächen decken. Im Norden grenzt die beste-

hende 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 dargestellt. Die Fläche wird im Zusammenhang mit den Flächen 64 und 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 nach 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. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche wird im Zusammenhang mit der Fläche 68 ausgewiesen, um dem Ortsteil eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit zu geben.

- 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 nach 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. Die Fläche wird im Zusammenhang mit der Fläche 67 ausgewiesen, um dem Ortsteil eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit zu geben.

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-Hostienacker“ in Hardheim, geplante W-Fläche, 4,56 ha / M-Fläche, 4,78 ha

Die geplante Baufläche wird in geänderter Form entsprechend dem im aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan übernommen (vgl. Kap. 9.1)

- 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 39: „Sportplatzenerweiterung“ 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: „Feuerwehr“ in Hardheim,  
geplante Gemeinbedarfsfläche, 0,40 ha

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der geplanten Errichtung des neuen Feuerwehrhauses an diesem Standort wird entsprechend der geplanten Nutzung nun eine geplante Gemeinbedarfsfläche 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, 0,75 ha

Die geplante Mischbaufläche wird von 0,22 ha auf 0,75 ha vergrößert und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs. Durch die Vergrößerung der Baufläche soll dem Ortsteil eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden.

Die Baufläche grenzt an den südlichen Ortsrand von Rüdental und ist zum Teil bereits 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.

- 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.

- 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 Höpfigen

Es sollen im Rahmen des Flächennutzungsplans 2030 insgesamt 4 Neuausweisungen von Bauflächen erfolgen:

- Fläche 26: „Nahversorgung Lebensmittel“ in Höpfigen, geplante S-Fläche, 0,66 ha

Die Sonderbaufläche dient der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (siehe Kap. 12). Der Standort bietet sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der B 27 an. Die Fläche wird bisher als Wiesenfläche genutzt. Im Norden grenzen Gehölzbestände an die Baufläche. Westlich und östlich schließen geplante Mischbauflächen an das Plangebiet. Die südliche Grenze bildet die B 27. Nördlich und nordwestliche außerhalb der Baufläche befinden sich die zwei Biotope (Feldhecke südlich Sportplatz nördlich Höpfigen; Feldhecke I in Rote Äcker nördlich von Höpfigen). Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt.

- Fläche 27: „Ehemalige Nike-Stellung“ in Höpfigen, 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 als 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 Höpfigen“. 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 gemischte Baufläche bildet eine kleinflächige Arrondierung des Ortsrandes und soll als Holzlagerfläche dienen. Die Baufläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Waldstetten. Die Fläche grenzt im Nordosten direkt an das Naturschutzgebiet „Waldstetter Tal“. Nördlich der Fläche liegt zudem das Biotop „Feldgehölz im Hofweinberg nördlich von Waldstetten“. Gemäß der LUBW-Kartierung zum Biotopverbund befindet sich die Fläche in einem Suchraum.

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

Die Wohnbauflächen ausweisung 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 alternativlos.

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, 1,07 ha

Die Fläche wird in reduziertem Umfang aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen, da eine Teilfläche als Sonderbaufläche für die Realisierung eines Lebensmittelmarktes 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 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 M-Fläche, 1,44 ha / W-Fläche, 6,31 ha

Für den Teilbereich der geplanten gemischten Baufläche wird aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser umfasst die bereits bestehende Bebauung und dient zur Deckung des örtlichen Bedarfs nach gemischten Bauflächen. Die 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, 0,48 ha

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung nun als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Erschließung der Baufläche ist aufgrund schwieriger topographischer Gegebenheiten, des bestehenden Gehölzbestands und einer aufwendigen technischen Erschließung langfristig nicht vorgesehen.

- 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.

### 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“ dient als Erweiterungsfläche für das ortsansässige Unternehmen Perga-Plastic GmbH. Das Unternehmen hat bereits gegenüber der Stadt Walldürn seine Erweiterungsabsichten angemeldet. Eine Erweiterung des Unternehmens kann am bestehenden Standort nur Richtung Nordosten erfolgen.

Die Baufläche befindet sich nordöstlich des bestehenden Unternehmensstandortes. Im Südosten wird die Baufläche durch den Brügelgraben (Gewässer II. Ordnung) und den Tiefenweg begrenzt. Nördlich und nordöstlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an die Baufläche an.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Die Fläche befindet sich zudem im Bereich eines Regionalen Grünzugs. Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt.

- 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. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. 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 0,63 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 Ortes 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 der Bereich als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt

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

Die Wohnbauflächenausweisung umfasst ca. drei bis vier Bauplätze. Die Fläche dient somit der Deckung des örtlichen Bedarfs nach Wohnbauland. Die Fläche grenzt im Norden an ein bestehendes Wohnhaus und den Ortskern an. Im Westen wird die Baufläche durch die Straße „Ziegelhütte“ begrenzt. Südlich und östlich der Fläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Der Planbereich selbst wird aktuell ebenfalls als Ackerfläche genutzt.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Der Ort Neusaß ist komplett von einem Regionalen Grünzug umgeben. Gemäß der LUBW-Kartierung zum Biotopverbund befindet sich der nördliche Randbereich der Baufläche in einer Kernfläche mittlerer Standorte. Allerdings umfasst die Kernfläche komplett das bebaute Wohnbaugrundstück. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt.

- Fläche 78: „Nördlich Friedhof“ in Glashofen, 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.

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

Die Baufläche liegt am nördlichen Ortsrand und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs nach Wohnbauland. Im Westen begrenzt die Hambrunner Straße das Plangebiet. Im Norden, Westen, Süden und teilweise im Osten wird die Baufläche von bestehender Bebauung eingerahmt. Nordwestlich der Baufläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Baufläche selbst wird aktuell als Streuobstwiese genutzt. Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt.

- 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 Biotopver-

bund befindet sich die Baufläche in einem Suchraum. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt.

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

Die Wohnbauflächenausweisung befindet sich in zentraler Lage des Ortes 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.

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

Die Wohnbauflächenausweisung dient der Deckung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauland. Die beiden Teilflächen befinden sich am westlichen Ortsrand.

Der südliche Teil befindet sich am „Walzgraben“ und wird im Süden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen umringt. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar liegt der Bereich zwischen dem Siedlungsbereich und einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt.

Der nördliche Teil befindet sich 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 Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft. Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt.

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

Die Wohnbauflächenausweisung dient zur Stärkung des Wohnbauschwerpunkts in Walldürn. Die Fläche liegt am westlichen Stadtrand. Im Osten grenzt die Baufläche an das bestehende Wohngebiet an. Südlich und westlich wird die Fläche von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingerahmt. Im Norden befindet sich eine große zusammenhängende Waldfläche, die die Baufläche begrenzt. Der Bereich selbst wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Die Baufläche befindet sich gemäß dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in einem Regionalen Grünzug und in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Gemäß der LUBW-Kartierung zum Biotopverbund befindet sich die Baufläche in einer Kernfläche. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt.

Die Wohnbauentwicklung der Kernstadt Walldürn ist im Südwesten durch den Bundeswehrstandort beschränkt. Im Süden, Südosten und Nordosten sich die Kernstadt aufgrund der vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete nicht weiterentwickeln. Auch im Norden wird die Entwicklung durch die bestehenden Waldflächen begrenzt. Die Kernstadt kann sich somit nur im Nordwesten weitere Wohnbauflächen entwickeln. Ein Eingriff in den Regionalen Grünzug und in das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ist daher unvermeidbar.

- 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. Die Fläche selbst wie auch der westlich angrenzende Bereich wird landwirtschaftlich genutzt. Die Errichtung einer Bauzeile entlang des bestehenden Weges bietet sich aus erschließungstechnischen Gründen an. Westlich der Baufläche befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m bis 150 m der Bundeswehrstandort Walldürn. Gemäß der LUBW-Kartierung zum Biotopverbund befindet sich die Baufläche in einer Kernfläche mittlerer Standorte. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt.

- Fläche 86: „Leinenkugel“ in Walldürn, geplante M-Fläche, 2,83 ha

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 wird als geplante Mischbaufläche dargestellt werden. Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt.

- Fläche 87: „Löschensäcker“ in Walldürn, geplante G-Fläche, 14,89 ha

Die Bauflächenausweisung liegt am südlichen Stadtrand und grenzt im Westen an die B 27. Die Fläche selbst sowie der umgebende Bereich im Norden, Osten und Süden wird landwirtschaftlich genutzt. Im zentralen Bereich der Baufläche befindet sich eine Streuobstwiese des Biotopschutzverbunds Walldürn e.V.. Am südlichen Rand befindet sich das Biotop „Feldhecke an der Evangelieiche südlich von Walldürn“ und am westlichen Rand das Biotop „Feldhecken entlang B 27, Walldürn“. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt.

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 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 und dient als Erweiterungsfläche für diesen. Die Fläche wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 51: „Neuer Wasen“ in Walldürn,  
geplante M-Fläche, 0,35 ha / W-Fläche, 4,37 ha

Die Bauflächenausweisung wird in geänderter Form aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen. Entsprechend der Bestandssituation werden bebaute Flächen als Bestandsflächen dargestellt. 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. Die Bauflächenausweisung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

- Fläche 73: „Schöner Busch“ in Walldürn,  
geplante G-Fläche, 14,46 ha

Die Fläche Schöner Busch wird aktuell im Rahmen eines eigenständigen Änderungsverfahrens in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Darstellung im Rahmen der Gesamtfortschreibung erfolgt nachrichtlich.

## 8.2 Bauflächenausweisung im Planungsraum – Fazit

### Wohnbauflächenausweisung

- Im Rahmen der Gesamtfortschreibung werden im Verwaltungsraum insgesamt Neuausweisungen an Wohnbauflächen im Umfang von 19,9 ha vorgesehen.
- Aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden rund 28,0 ha Wohnbauflächen übernommen.
- Insgesamt überschreitet der Gemeindeverwaltungsverband mit den geplanten Flächenausweisungen den ermittelten Wohnbauflächenbedarf um 9,52 ha.
- Die geringfügigen Überschreitungen des aktuellen Wohnbauflächenbedarfs der Gemeinde Hardheim und der Stadt Walldürn werden zum einen mit der aktuellen Zuwanderung von Flüchtlingen und der damit verbundenen Unsicherheit begründet, zum anderen ergibt sich durch die gewerbliche Entwicklung und voraussichtliche Aufstockung der Bundeswehr-Standorte eine Sonderentwicklung, welche einen erhöhten Wohnbauflächenbedarf nach sich zieht. Der vorhandene Puffer soll dazu dienen, schneller auf unvorhersehbare Entwicklungen reagieren zu können.
- Die Gemeinde Höpfigen übernimmt zum Großteil die noch verbliebenen geplanten Bauflächen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Es werden lediglich eine Wohnbaufläche im Umfang von 0,44 ha und eine Mischbaufläche im Umfang von 0,06 ha im Ortsteil Waldstetten neu in den Flächennutzungsplan zur Deckung des örtlichen Bedarfs aufgenommen.

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

Gemeinde	Wohnbauflächenbedarf	Geplante Ausweisung	Differenz Ausweisung / Bedarf
Hardheim	14,17 ha	15,5 ha	+ 1,33 ha
Höpfigen	1,64 ha	10,6 ha	+ 8,96 ha
Walldürn	22,57 ha	21,8 ha	- 0,77 ha
Gesamt	38,38 ha	47,5 ha	+ 9,52 ha

### Gewerbliche Bauflächenausweisung

- Im Rahmen der Gesamtfortschreibung werden im Verwaltungsraum insgesamt Neuausweisungen an gewerblichen Bauflächen im Umfang von 17,6 ha vorgesehen.

- Aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden 38,3 ha gewerbliche Bauflächen übernommen.
- Die geplanten gewerblichen Bauflächen im Umfang von 55,9 ha decken nach Einschätzung der Verbandskommunen etwa den Bedarf der nächsten 15 Jahre.
- Mit 28,9 ha dient über die Hälfte der geplanten gewerblichen Bauflächen bereits konkreten Erweiterungsabsichten für örtlich ansässige Gewerbebetriebe. Für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe stehen 27,0 ha zur Verfügung. Der überwiegende Teil entfällt dabei mit über 17 ha auf den interkommunalen Verbandsindustriepark.

### **Sonstige Bauflächenausweisung**

- Die Ausweisung von Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen entspricht dem konkret vorhandenen Bedarf (siehe Kap. 6.3).
- Es werden lediglich zwei Neuausweisungen von Sonderbauflächen im Umfang von 1,6 ha in der Gemeinde Höpfingen aufgenommen.
- Aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden 41,6 ha Sonderbauflächen übernommen. Davon entfallen bereits 35,66 ha auf den geplanten Westernpark in Walldürn.
- In Hardheim wird eine Grünfläche im Umfang von 0,2 ha neu aufgenommen und die geplante Grünfläche „Sportplatzenerweiterung“ aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.
- Aufgrund des konkreten Bedarfs wird für den neuen Feuerwehrstandort in Hardheim eine im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bisher als geplante Mischbaufläche dargestellte Fläche mit 0,4 ha als geplante Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

## **9. Planänderungen im Rahmen aktueller Bebauungsplanverfahren**

### **9.1 Bebauungsplanverfahren „Trieb“**

#### Ziel und Zweck der Planänderung

Für die geplante Baufläche „Trieb-Hostienäcker“ wird für den westlichen Teilbereich aktuell der Bebauungsplan „Trieb“ aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Trieb" im Kernort Hardheim wird durch die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland erforderlich. Durch den Bebauungsplan sollen neue Wohnbaugrundstücke in ruhiger, landschaftlich reizvoller Lage und guter Anbindung an die örtliche Infrastruktur entstehen. Ergänzend wird das westlich anschließende, bereits vollständig bebaute Wohngebiet im Bereich der Dr.-Konrad-Adenauer-Straße, Heinrich-Lübke-Straße und der Theodor-Heuss-Straße in den Bebauungsplan einbezogen. Die dortige Bebauung und Erschließung erfolgte auf Basis eines Bebauungsplanentwurfes "Trieb-Hostienäcker", welcher nie zur Rechtskraft geführt wurde. Im Rahmen der Neuplanung soll hier ein

verbindlicher planungsrechtlicher Rahmen und damit Rechtssicherheit geschaffen werden.

### Verfahren

Vom Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens gefordert, den Flächennutzungsplan entsprechend dem Bebauungsplan anzupassen. Die geplante Baufläche „Trieb-Hostienäcker“ wird daher an die Baugebietsausweisung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans angepasst. Die Änderung der Bauflächenausweisung wird zunächst im Rahmen der Gesamtfortschreibung durchgeführt. Sollte das Verfahren der Gesamtfortschreibung bis Ende des Jahres nicht den zur Genehmigung des Bebauungsplans „Trieb“ erforderlichen Stand erreichen, wird die Änderung der Bauflächenausweisung aus der Gesamtfortschreibung ausgekoppelt und in einem eigenständigen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan weitergeführt.

### Planänderung

Im Rahmen Anpassung wird der Wohnbauflächenanteil der Baufläche „Trieb-Hostienäcker“ erhöht und der Mischbauflächenanteil reduziert. Der westliche Teilbereich ist bereits zum größten Teil bebaut und wird daher gemäß der tatsächlichen Nutzung als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist eine geplante Wohnbaufläche im Umfang von 7,29 ha und eine Mischbaufläche im Umfang von 6,92 ha dargestellt. Durch die Änderung werden im Flächennutzungsplan nun 9,32 ha Wohnbauflächen sowie 4,78 ha Mischbaufläche dargestellt. Davon werden 4,76 ha als bestehende Wohnbaufläche und 0,87 ha als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Es verbleiben 4,56 ha geplante Wohnbauflächen und 3,91 ha geplante Mischbauflächen im Flächennutzungsplan.

Der noch unbebaute Teil der geplanten Bauflächen wird aktuell als landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen genutzt. Im Norden grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an die Bauflächen. Im Westen wird der Bereich durch die L 508 begrenzt. Im Süden und Westen grenzt die bestehende Bebauung des nördlichen Siedlungsrandes von Hardheim an die Bauflächen. Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen berührt.

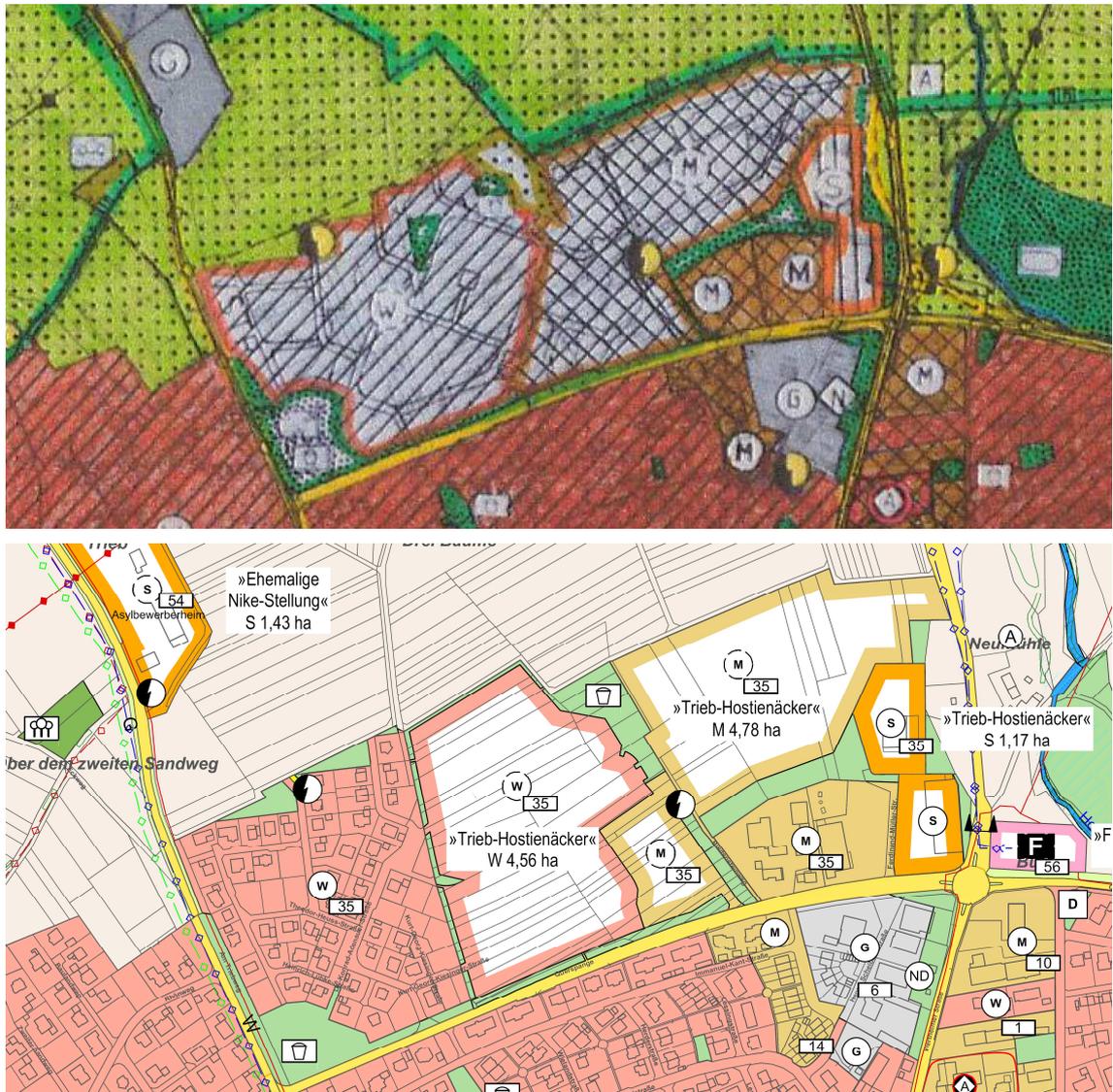


Abb. 2: oben: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 zur Baufläche „Trieb-Hostienäcker“  
unten: Auszug aus der Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030 zur Baufläche „Trieb-Hostienäcker“

## 9.2 Bebauungsplanverfahren „Röte Änderung und Erweiterung“

### Ziel und Zweck der Planänderung

Anlass zur Änderung des Bebauungsplans ist die in den letzten Jahren eingetretenen Veränderungen im Bereich des Einzelhandels. Ziel und Zweck der Planung ist die bauplanungsrechtliche Überarbeitung sowie die Einbeziehung von Gewerbegebietsflächen und Sondergebietsflächen für den Einzelhandel in das Plangebiet. In direkter Nachbarschaft zum Baugebiet Röte wurden Einzelhandelsgeschäfte und Lebensmittelmärkte im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB genehmigt, die nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Das Gebiet soll weiterhin als Gewerbegebiet und als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen werden. Die Anpassung der Nutzungsart erfordert auch die Änderung des Flächennutzungsplans. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll dazu beitragen, die Einzelhandelssituation neu zu ord-

nen und an die bestehende Situation anzupassen. Es handelt sich dabei nicht um eine Neuausweisung von Bauland, sondern letztendlich um eine Bestandserfassung und Neugliederung der Bauflächen.

### Verfahren

Die Änderung der Bauflächenausweisung wird zunächst im Rahmen der Gesamtfortschreibung durchgeführt. Sollte das Verfahren der Gesamtfortschreibung bis Ende des Jahres nicht den zur Genehmigung des Bebauungsplans „Röte Änderung und Erweiterung“ erforderlichen Stand erreichen, wird die Änderung der Bauflächenausweisung aus der Gesamtfortschreibung ausgekoppelt und in einem eigenständigen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan weitergeführt.

### Übergeordnete Planungen

Der Gemeindeverwaltungsverband wurde im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar im Rahmen der zentralörtlichen Funktion als Doppelzentrum mit den kooperierenden Unterzentren Walldürn und Hardheim dargestellt. Laut Regionalplan liegt die Region im ländlichen Raum im engeren Sinne. Das überplante Gebiet Röte befindet sich laut Regionalplan im Bereich von Siedlungsflächen Industrie und Gewerbe. Teilweise handelt es sich im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Röte um einen sogenannten Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte (Z). Somit ist auf regionalplanerischer Ebene erkennbar, dass die Ausweisung nicht der übergeordneten Planung widerspricht.

Im Landesentwicklungsplan (LEP) wurde Walldürn als Gebiet zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur dargestellt. Nach den landesplanerischen Zielvorstellungen sollen entlang dieser Entwicklungsachse überörtliche Einrichtungen sowie Flächen für gewerbliche Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Eine weitere Siedlungsachse ist auf die Entwicklungsachse Walldürn / Hardheim / Miltenberg auszurichten. Entsprechend den übergeordneten Planungen sollen entlang der Siedlungsachsen alle Anstrengungen unternommen werden, günstige Standortbedingungen sowohl für verlagerungsbedürftige und verdichtungsraumverträgliche als auch für neu anzusiedelnde Betriebe, Einrichtungen und Anlagen zu schaffen.

Eine gewerbliche Weiterentwicklung für den ländlichen Raum ist ein schwerpunktmäßiges Ziel, das auch vom Land Baden-Württemberg verfolgt wird. Hierbei soll es zu einer Verbesserung der unbefriedigenden Beschäftigungslage in der Region kommen.

### Planänderung

In der rechtskräftigen Flächennutzungsplanfortschreibung des GVV Hardheim-Walldürn aus dem Jahre 2013 (siehe Abbildung) ist der überplante Bereich als Mischbaufläche sowie gewerbliche- und Sonderbaufläche dargestellt. Anhand des Flächennutzungsplanes sind Teilbereiche in der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend als gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen dargestellt, sodass hierzu kein planerischer Handlungsbedarf besteht. Im Bereich des NETTO-Marktes und LIDL-Marktes sowie teilweise beim ALDI-Markt ist eine künftige Darstellung als Sonderbaufläche erforderlich. Eine gewerbliche Bauflächenausweisung muss für den Bereich des AWG-Marktes vorgesehen werden.

Bisher sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1,9 ha Mischbauflächen, 4,7 ha gewerbliche Bauflächen sowie 1,9 ha Sonderbauflächen dargestellt. Im Rahmen der Planänderung werden nun 5,9 ha gewerbliche Bauflächen sowie 2,6 ha Sonderbauflächen im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans dargestellt.

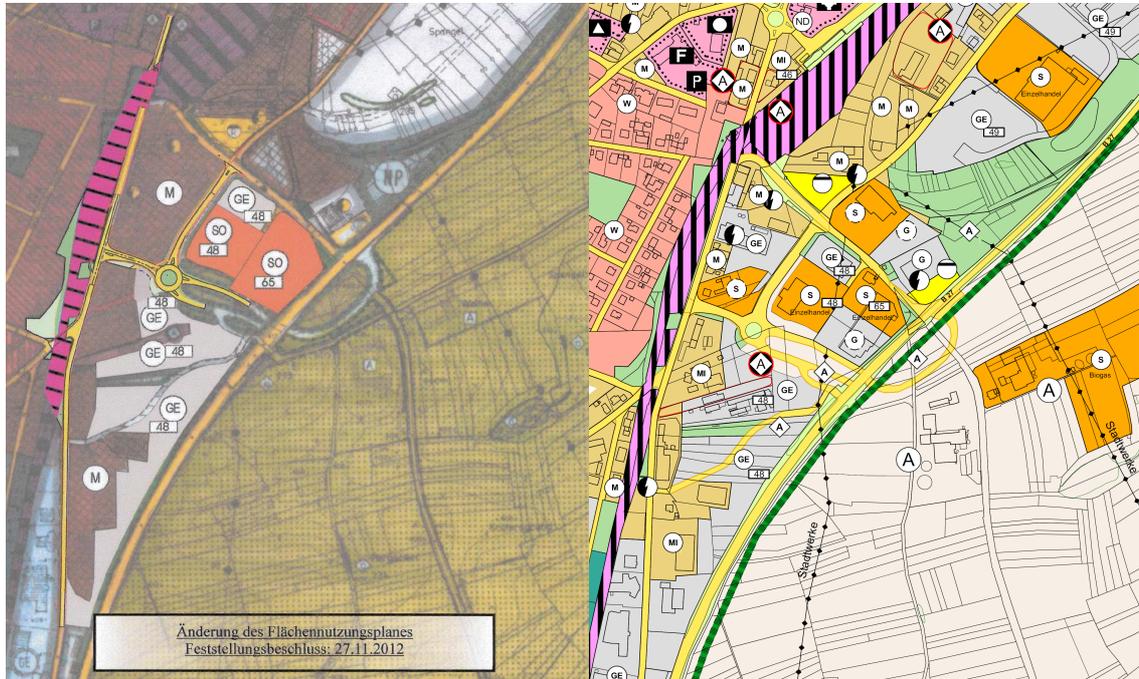


Abb. 3: links: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2015 zur Baufläche „Röte“  
rechts: Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 zur Baufläche „Röte“

### Einzelhandelskonzept

Grundlage für die Neuordnung der bestehenden Einzelhandelssituation ist ein Einzelhandelskonzept von der GMA (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH), welches im Frühjahr 2017 vom GVV Hardheim-Walldürn in Auftrag gegeben wurde. Dieses Gutachten wurde am 17.10.2017 von der Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn verabschiedet.

Zur Angebotssituation im Bereich der Otto-Hahn-Straße im Baugebiet Röte wurden folgende Aussagen im Gutachten getroffen:

*„Durch zahlreiche Standortverlagerungen (insbesondere der größeren Lebensmittelmärkte aus dem Stadtkern) ist direkt nördlich der B 27 und südlich des Walldürner Bahnhofs der größte dezentrale Einzelhandelsstandort der Stadt Walldürn entstanden. Als wesentliche Magnetbetriebe für diesen Bereich fungieren ein Rewe-Supermarkt, die Lebensmitteldiscounter Lidl, Aldi und der kürzlich eröffnete Netto Lebensmitteldiscounter, der Drogeriemarkt dm, KiK, K+K Schuhe sowie ein AWG-Bekleidungsfachmarkt. Dieser Bereich wird zudem arrondiert durch mehrere gastronomische Betriebe und weitere gewerbliche Nutzungen. Perspektivisch wird dieser Standortbereich durch die Auf-siedlung des Gewerbegebiets „Spangel“, das direkt im Osten angrenzt, eine weitere Aufwertung erfahren. Im Juni 2014 hat hier das großflächige Möbelhaus „Wohnfitz“ eröffnet. Darüber hinaus sind weitere Einzelhandelsnutzungen in der Diskussion (Edeka-Verlagerung). Mit der Verlegung der Abfahrt Walldürn-Süd und damit der Schaffung eines direkten Anschlusses an*

*die B 27 hat sich die Lagegunst des Einzelhandelsstandortes an der Otto-Hahn-Straße ebenfalls deutlich verbessert.“ (S. 37)*

Da die Bebauungsplanänderung im Baugebiet Röte sich hauptsächlich auf die Neuordnung der Lebensmittelmärkte bezieht, werden hier zu den Entwicklungsperspektiven im Lebensmittelbereich in Walldürn folgende qualitative Bewertungen und Aussagen im Einzelhandelskonzept zitiert:

*„In der Stadt Walldürn ist bereits heute mit den Lebensmittelmärkten Rewe, Lidl, Aldi und Netto im Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße sowie mit den beiden Lebensmittelmärkten Norma in der Dr.-Heinrich-Köhler-Straße und Edeka in der Buchener Straße ein ausdifferenziertes Angebot im Lebensmittelbereich vorhanden. Eine Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Walldürn sollte daher ausschließlich im Sinne einer Modernisierung und Optimierung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen erfolgen. Neuansiedlungen im Sinne einer Ansiedlung zusätzlicher Anbieter sind nicht mit den Entwicklungspotentialen der Stadt Walldürn vereinbar. Im Wesentlichen ist auf die seit Jahren geplante Verlagerung des Edeka-Marktes vom Standort Buchener Straße in das Gewerbe- und Sondergebiet Spangel ins Standortumfeld der sonstigen Lebensmittelmärkte zu verweisen. Die hierfür grundsätzlich notwendigen Verkaufsflächen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ mit der Ausweisung von zwei Gewerbegebieten mit einer maximalen Geschossfläche von jeweils 1.200 m<sup>2</sup> (Lebensmittel und Getränke) vorhanden.*

*Darüber hinaus ist bei den sonstigen Lebensmittelmärkten in der Stadt Walldürn ebenfalls davon auszugehen, dass zur Sicherung der Standorte jeweils Verkaufsflächenenerweiterungen notwendig sind. Am Standort Otto-Hahn-Straße wird hierfür aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher den dort ansässigen Betrieben gewisse Entwicklungsspielräume einräumt.*

*Der Anbieter Norma operiert aktuell in einer Immobilie, die ebenfalls nicht mehr den Anforderungen an einen modernen und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt entspricht. Jedoch erfüllt der Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion zur Sicherung einer (fußläufigen) Versorgung für das westliche Walldürner Stadtgebiet. Diesem Anbieter ist ebenfalls ein angemessenes Entwicklungspotential zur Neuaufstellung seines Standortes zuzusprechen.“ (S. 49 und 50)*

Im Nichtlebensmittelbereich lässt sich laut Gutachten zusammenfassend festhalten, dass die Ansiedlungsmöglichkeiten sowohl aufgrund des bereits vorhandenen Angebots als auch der Wettbewerbsstrukturen im Umland eng begrenzt sind. Unabhängig von dieser Gesamteinschätzung besteht jedoch insbesondere für Nischenanbieter, z. B. Betriebe mit hochspezialisiertem Sortiment und mit hoher Serviceorientierung, stets die Möglichkeit für eine erfolgreiche Marktpositionierung. Insgesamt sind damit vorrangig Möglichkeiten für eine Modernisierung und Standortsicherung der Angebotsstrukturen im Bereich der Nichtlebensmittelsortimente in den Blick zu nehmen.

## 10. Gebietsbezogene Flächensteckbriefe

Nach der frühzeitigen Beteiligung werden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen für die einzelnen geplanten Bauflächen Steckbriefe erstellt. Darin werden die Flächen bewertet, mögliche Konflikte bei einzelnen Planungsaspekten dokumentiert und Hinweise für die nachfolgende Ebene der Bebauungsplanung gegeben.

## 11. Umwelt und Landschaftsplanung

Zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird im weiteren Verfahren gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad mit den Behörden ein Umweltbericht erarbeitet.

Zudem wird flankierend zum FNP 2030 ein Landschaftsplan durch das Büro für Umweltplanung Simon aus Mosbach aufgestellt.

## 12. 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. *Inwieweit hierzu im Verwaltungsraum ein Handlungsbedarf besteht, wird im weiteren Verfahren geprüft.*

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 Gemeindeverwaltungsverbandes 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 immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens außerhalb der Konzentrationszone östlich von Walldürn-Altheim genehmigt

Aktuell laufen folgende Änderungsverfahren zum Thema Windkraft (Verfahrensstand):

- Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans zur Erstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes 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)

## 13. Infrastruktur

### 13.1 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 Ertal 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 Ertalstraße L 521 und Anschluss Richtung Walldürn)
- K 3911 (zwischen Schweinberg und Pülfringen)
- K 3912 (zwischen Glashofen und der 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 Ortsumgehungsstraße 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 Umgehungsstraße ist daher nicht absehbar.

### **13.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Nur Walldürn und der Ortsteil Rippberg verfügen innerhalb des Verbandsgebietes 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 Nahverkehrsplanes 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.

### **13.3 Rad- und Wanderwege**

Das Verbandsgebiet hat aufgrund seiner äußerst reizvollen Lage ein umfangreiches, 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.

Im Flächennutzungsplan wurden folgende überregionalen Radwege nachrichtlich dargestellt:

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

### **13.4 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.

### **13.5 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 Schlemperthof 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.

### **13.6 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, Gotterdorf)
- Reinhardsachsen (Reinhardsachsen, Glashofen und Neusaß)
- Rippberg (Rippberg)
- Walldürn (Walldürn)
- Wettersdorf (Wettersdorf, Vollmersdorf)

### **13.7 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung fällt in die Zuständigkeit des Landkreises, der eigens dafür eine Gesellschaft (AWN) gegründet hat. Der Standort der Deponie für Haushaltsmüll (Restmüll) liegt in Buchen, außerhalb des Planungsgebietes.

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.

### **13.8 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.

### **13.9 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 Abbaufäche der Tongrube „Walldürn“. Diese umfasst 9,6 ha mit einem angenommenen gewinnbaren Rohstoffvolumen von ca. 517.000 m<sup>3</sup>.

### **13.10 Hochwasserschutz**

Im Flächennutzungsplan werden nachrichtlich die Überschwemmungsflächen HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> dargestellt.

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 Alheimer Graben – Gemarkung Waldstetten
- HRB Brügelgraben – Gemarkung Altheim
- HRB Engeldorn – Gemarkung Altheim

## **14. 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 dessen Fortentwicklung in die Be-

gründung 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 m<sup>2</sup> ansässig. Die Bruttoumsatzleistung beträgt ca. 105,2 Mio. €. Ein Einzelhandelschwerpunkt ist dabei mit rd. 25.440 m<sup>2</sup> VK (71 %) in Walldürn festzuhalten. Auf den Hardheimer Einzelhandel entfallen rd. 9.535 m<sup>2</sup> (27 %) und auf Höpfingen rd. 1.000 m<sup>2</sup> (2 %).
- Bei einer Betrachtung der Verkaufsflächenentwicklung zwischen 2011 und 2017 stieg die Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich im gesamten GVV-Gebiet um rd. 715 m<sup>2</sup> an. Im Nichtlebensmittelbereich war im gleichen Zeitraum ein Zuwachs der Verkaufsfläche um rd. 1.425 m<sup>2</sup> zu beobachten. Insgesamt ist die Verkaufsfläche zwischen 2011 und 2017 um rd. 2.140 m<sup>2</sup> 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 Lebensmittelbereich eine durchschnittliche und im Nichtlebensmittelbereich eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung erzielt. Höpfingen besitzt aufgrund seines vergleichsweise geringen Besatzes nur eine geringe Bedeutung. Dies lässt 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 Lebensmittelmarktes als Frequenzbringer für den Ortskern in der Diskussion und in Höpfingen sollten die Möglich-

keiten 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-Marktes 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 Lebensmittelmarktstandortes im Standortumfeld zur Stärkung des Ortskerns zu empfehlen. In Höpfingen sollten die Möglichkeiten der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes 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 Einzelhandelskonzeptes 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 Lebensmittelmarktes 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 Nahversorgungsstandortes. Allerdings werden die Potentiale durch die Wettbewerbssituation in Hardheim und Walldürn eng begrenzt, was sich auch mit der Absage des Anbieters Netto an den Standort Höpfingen zeigt. Grundsätzlich werden jedoch Potentiale für einen Lebensmittelmarkt in verkehrsexponierter Standortlage gesehen. Hingegen werden einer Alternativlösung zur Umsetzung eines Kleinflächenkonzeptes mit bürgerlichem Engagement oder als genossenschaftlicher Ansatz nur gerin-

ge Realisierungsmöglichkeiten eingeräumt, da hier die Wettbewerbssituation im Umland zu stark ist. Derzeit sind keine konkreten Planungsabsichten bekannt. Die Gemeinde Höpfingen ist aktuell aktiv auf der Suche nach einem Projektierer bzw. Betreiber für einen Lebensmittelmarkt.

Aktuell wird der Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Röte“, wie im interkommunalen Einzelhandelskonzept für den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn empfohlen, aufgestellt (vgl. Kap. 9.2).

## **15. Angaben zur Planverwirklichung**

Der aktuelle Zeitplan sieht vor, im Laufe des Jahres 2019 den Feststellungsbeschluss in der Verbandsversammlung zu fassen.