



Gemeindeverwaltungsverband

Hardheim-Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis

FNP-Änderung zum Bebauungsplan „Trieb“

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Gemarkung Hardheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand:01.10.2018

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

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



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Erforderlichkeit der Änderung	1
1.2	Umfang der Änderung	2
1.3	Lage und Abgrenzung	3
1.4	Bestands- und Umgebungssituation	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Landesentwicklungsplan 2002 und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	3
2.2	Schutzgebiete	4
3.	Auswirkungen der Planung	4
3.1	Umwelt, Natur und Landschaft	4
3.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	5
3.3	Klimaschutz	5
3.4	Immissionen	5

1. Anlass und Planungsziele

Für die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche am nördlichen Siedlungsrand von Hardheim wird für den östlichen Teilbereich aktuell durch die Gemeinde Hardheim 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 die Planung 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.

1.1 Erforderlichkeit der Änderung

Walldürn bildet zusammen mit den Gemeinden Hardheim und Höpfingen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, der Träger der Flächennutzungsplanung ist. Der Gemeindeverwaltungsverband „Hardheim-Walldürn“ verfügt über einen mit Datum vom 21.07.2001 rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplan (FNP).

Vom Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens gefordert, den Flächennutzungsplan entsprechend dem Bebauungsplan anzupassen. Die Planung entspricht nicht voll umfänglich dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die Flächenänderung/-anpassung „Trieb-Hostienäcker“ wurde deshalb zunächst in die am 17.10.2017 eingeleitete Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP 2030) aufgenommen.

Da zeitnah nicht mit einem Abschluss des Verfahrens der Gesamtfortschreibung zu rechnen ist, wurde in Absprache mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis die Änderung der Bauflächenausweisung aus der Gesamtfortschreibung ausgekoppelt und wird nun in einem eigenständigen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan weitergeführt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Damit kann die dringend erforderliche zeitnahe Bereitstellung von Wohnbauland in Hardheim gewährleistet werden.

1.3 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet der Änderung befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Hardheim nördlich der Straße „Querspange“. Der Änderungsbereich umfasst rund 2,82 ha.

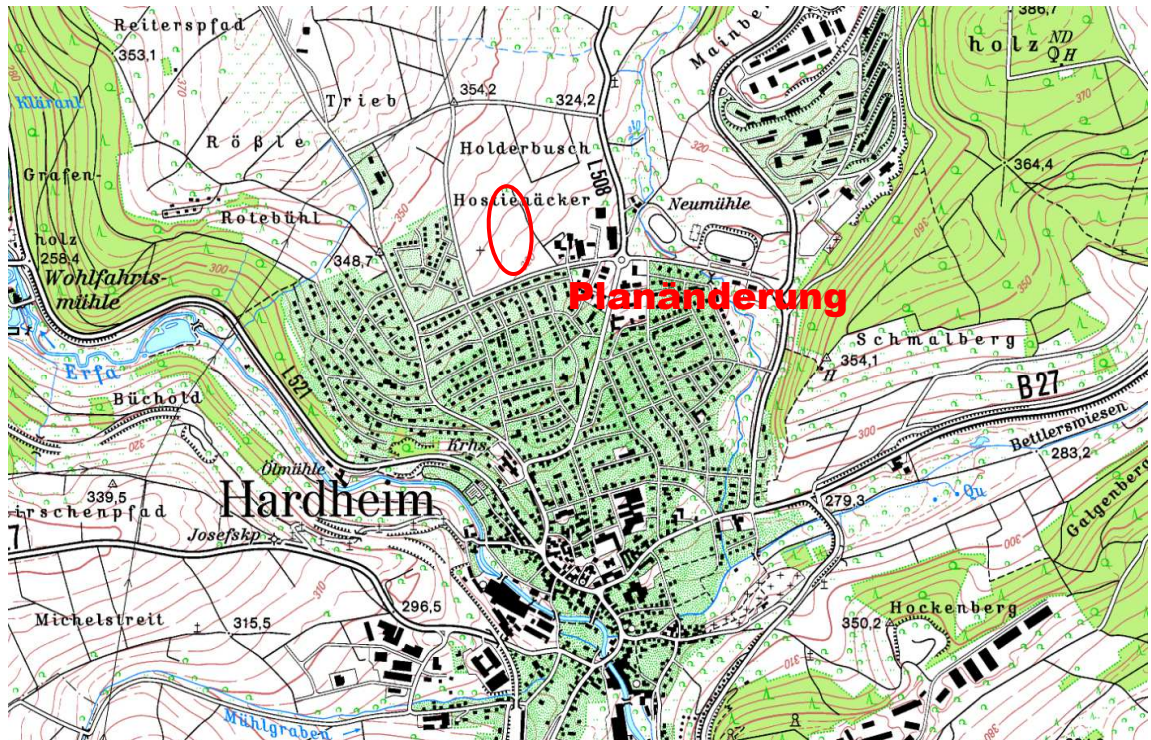


Abb. 3: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

1.4 Bestands- und Umgebungssituation

Der Änderungsbereich wird überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Größere wertvolle Grün- und Gehölzbestände existieren nicht. Nach Norden und Osten schließt sich die offene, landwirtschaftlich genutzte Feldflur an. Nach Süden und Westen befinden sich die Wohngebiete der weiteren Ortslage.

Das Plangebiet liegt in leicht süd- und südostorientierter Hanglage über dem nördlichen Siedlungsrand von Hardheim. Die Höhenlage beträgt etwa 320 - 330 ü. NN. Das Gelände steigt sanft mit 7-10 % gleichmäßig von Südosten nach Nordwesten an.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan 2002 und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Hardheim zählt zum Ländlichen Raum und ist zusammen mit Walldürn als Unterzentrum (Doppelzentrum) an der großräumigen Entwicklungsachse Heidelberg - Mosbach - Buchen - Tauberbischofsheim ausgewiesen. Nach den Vorgaben des Regionalplans ist auf Hardheim als Teil einer Entwicklungsachse und aufgrund seiner zentralörtlichen Funktion die weitere Siedlungsentwicklung zu lenken, soweit dies der Landschaft zuträglich ist.

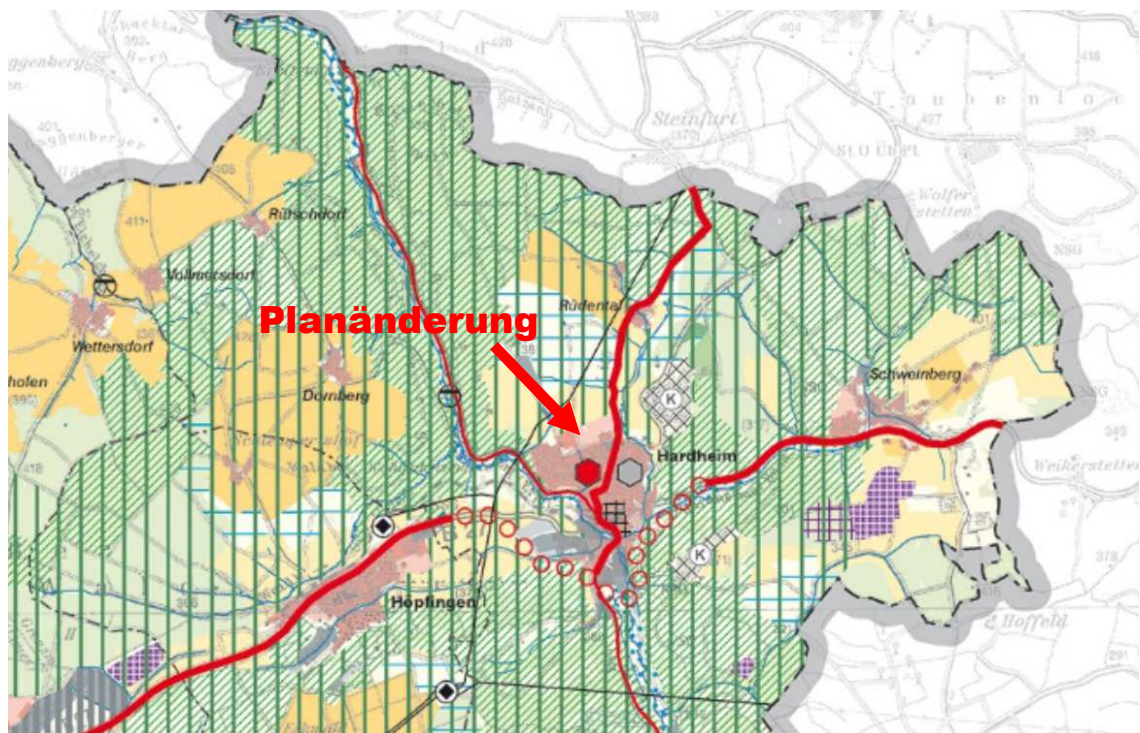


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

In Bezug auf die Wohnbauentwicklung ist als wesentliches regionalplanerisches Ziel die Ausweisung Hardheims gemäß Plansatz 1.4.2.2 als "Siedlungsbereich Wohnen" zu nennen. Damit sollen in Hardheim die Ausweisung zusätzlicher, über den Eigenbedarf hinaus gehender Wohnbauflächen, konzentriert werden.

Das Plangebiet selbst ist als "Siedlungsfläche Wohnen" -Planung im Regionalplan dargestellt. Restriktive, freiraumbezogene regionalplanerische Ausweisungen stehen der Planung nicht entgegen.

2.2 Schutzgebiete

Im Änderungsbereich werden keine Schutzgebietsausweisungen berührt.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan sowie zur FNP-Gesamtfortschreibung ausgearbeitet. Er wird als Teil der Begründung den Planunterlagen beigefügt. Im Umweltbericht findet sich auch

eine zusammenfassende Darstellung der planbedingten Eingriffswirkung und zum auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Kompensationskonzepts.

3.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

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

- Für die im Änderungsbereich vorkommenden Vogelarten wurden im Fachbeitrag Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan übernommen werden. Insbesondere werden für die Feldlerche die Ausweisung von Lerchenfenster und generell eine Befristung von Gehölzrodungen auf die vegetationslose Periode als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.
- Für weitere Tier- oder Pflanzenarten werden keine artenschutzbezogenen Maßnahmen erforderlich.

3.3 Klimaschutz

Klimaschutz hat auch eine städtebauliche Dimension und ist daher bei der Erstellung von Bauleitplänen gem. § 1a Abs. 5 BauGB verstärkt zu berücksichtigen. Die klimabezogenen Ermittlungen und Bewertungen sind dabei Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und werden im Umweltbericht, der ein Teil der Begründung ist, ausführlich dargestellt. Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung dabei kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich im Einzelfall aufgrund der konkreten Planungssituation.

Nach einer ersten Voreinschätzung stellen sich die Art und der Umfang der Planung aufgrund der vorgesehenen lockeren, ländlichen Bebauung als nicht erheblich klimarelevant dar. Es werden zudem großzügige Grünflächen ausgewiesen; insbesondere am Ostrand des Baugebiets stellt eine Grünfuge die Verbindung zwischen freier Landschaft und dem Siedlungskörper her und sorgt für eine ausreichende Durchlüftung der geplanten und bestehenden Siedlungsquartiere. Eine detaillierte Bestandsaufnahme und -bewertung wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgenommen.

Weitere klimarelevante bzw. klimabezogene Regelungen werden auf der Ebene der Bebauungsplanung getroffen.

3.4 Immissionen

Durch die im Änderungsbereich angestrebte Nutzung als allgemeines Wohngebiet sind für die umgebende Bebauung und Nutzungen keine wesentlichen Immissionen zu erwarten.

Im südöstlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle und im weiteren Anschluss Einzelhandels- und Gewerbebetriebe. Der landwirtschaftliche Betrieb unterlag in den letzten Jahren dem generellen Strukturwandel in der Landwirtschaft. Die Viehhaltung im Vollerwerbsbetrieb wurde dabei aufgegeben. Heute wird der Hof als Nebenerwerbsbetrieb mit dem Schwerpunkt Ackerbau geführt.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der vorgenommenen Nutzungszonierung mit einem Mischgebiet als Puffer in Richtung Südosten wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikten gerechnet.

Aufgestellt:

Walldürn, den

DER GVV:

Günther
Verbandsvorsitzender

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de