

Gemeineverwaltungsverband Kleiner Odenwald

Neckar-Odenwald-Kreis

Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Hummelwiese“

Gemarkung Neunkirchen

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 24.06.2025

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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

INHALT

1. Anlass und Planungsziele	1
2. Erforderlichkeit der Änderung und Verfahren	1
3. Lage und Abgrenzung	2
4. Bestandssituation	2
5. Umfang der Änderungen	3
6. Übergeordnete Planungen	4
6.1 Vorgaben der Raumordnung	4
6.2 Schutzgebiete	5
7. Bauflächenbedarfsbegründung	6
8. Auswirkungen der Planung	6
8.1 Umwelt, Natur und Landschaft	6
8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	6
8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung	7
Angaben zur Planverwirklichung	7
8.4 Zeitplan	7

1. Anlass und Planungsziele

Am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Neunkirchen sollen in abrundender Form fünf Baugrundstücke zur Deckung des örtlichen Bedarfs realisiert werden.

Da das Plangebiet im Außenbereich liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung die Aufstellung eines Bebauungsplans mit einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauplätzen im Sinne der Nachverdichtung im Ortsteil Neunkirchen.

2. Erforderlichkeit der Änderung und Verfahren

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Kleiner Odenwald verfügt über die aktuelle, seit 2006 wirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans befindet sich derzeit in Aufstellung. Eine frühzeitige Beteiligung wurde bereits Anfang 2021 durchgeführt.

Da der aktuelle Flächennutzungsplan und auch die derzeit laufende 2. Fortschreibung im Bereich des Plangebietes jedoch nahezu vollständig Flächen für die Landwirtschaft darstellen, entspricht die Planung nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Es ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans an dieser Stelle erforderlich.

Da eine Aufnahme der Fläche in die laufende 2. Fortschreibung zu einer zeitlichen Abhängigkeit vom Verfahren beuteten würde, wird stattdessen eine separate Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „Hummelwiese“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

3. Lage und Abgrenzung

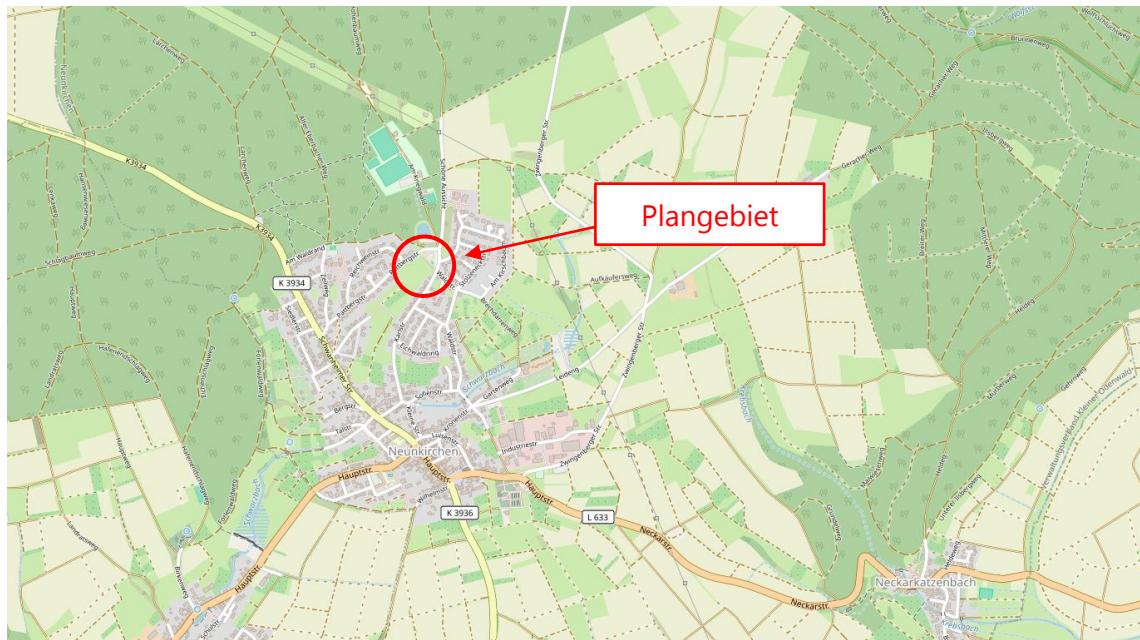


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 18.11.2024)

Das Plangebiet liegt im Bereich des nördlichen Ortsrandes zwischen Karlstraße und Pattbergstraße. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan dargestellt ist.

4. Bestandssituation

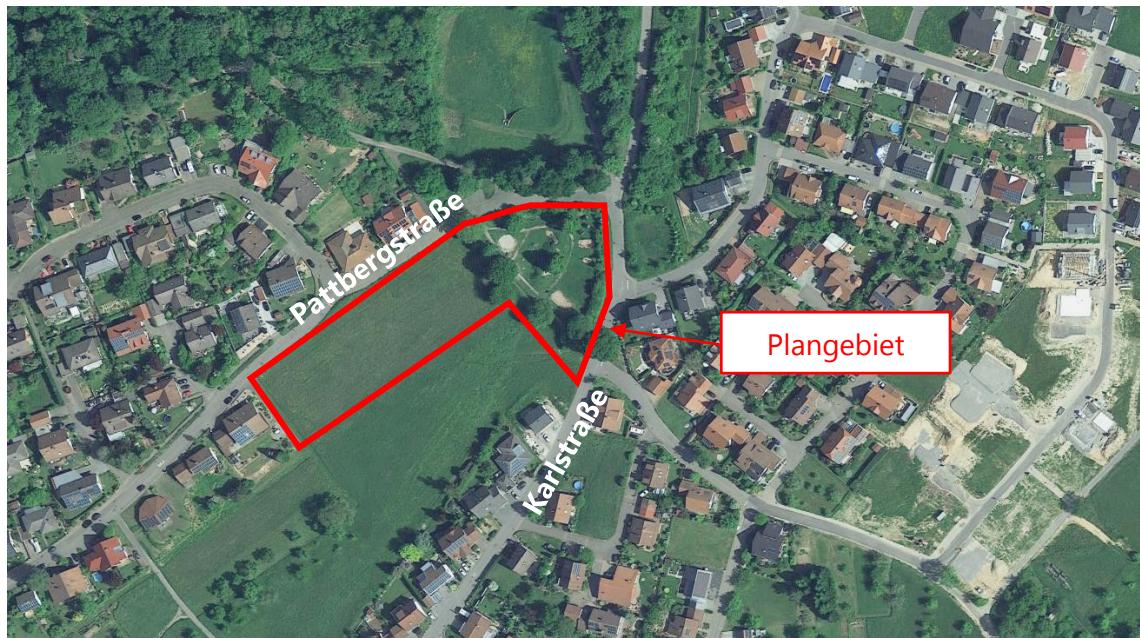


Abb. 2: Luftbild (Quelle: Google Earth, 26.09.2024)

Der Großteil des Plangebiets ist bisher unbebaut und wird als Wiesenfläche genutzt. Im nördlichen Bereich des Planareals befindet sich der Spielplatz „Hummelwiese“. Entlang der Karlstraße und der Pattbergstraße gliedert sich außerhalb des Plangebietes im weiteren Verlauf Wohnbebauung an.

5. Umfang der Änderungen

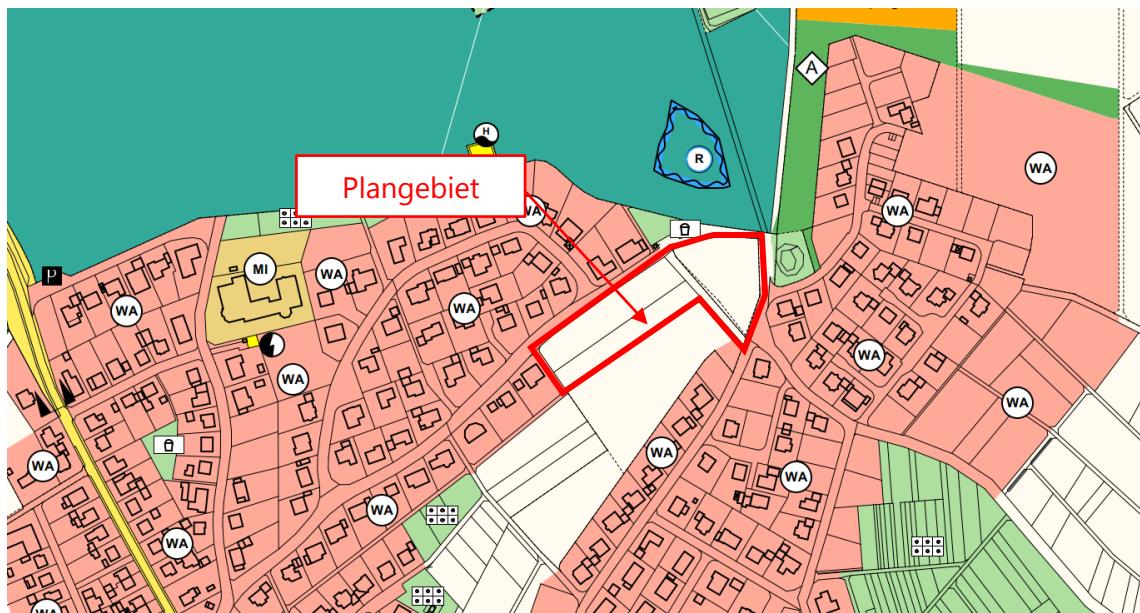


Abb. 3 Ausschnitt aus der Digitalisierung des Flächennutzungsplans des GVV Kleiner Odenwald

Im aktuellen Flächennutzungsplan des GVV Kleiner Odenwald (siehe Abbildung 3) ist der überplante Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

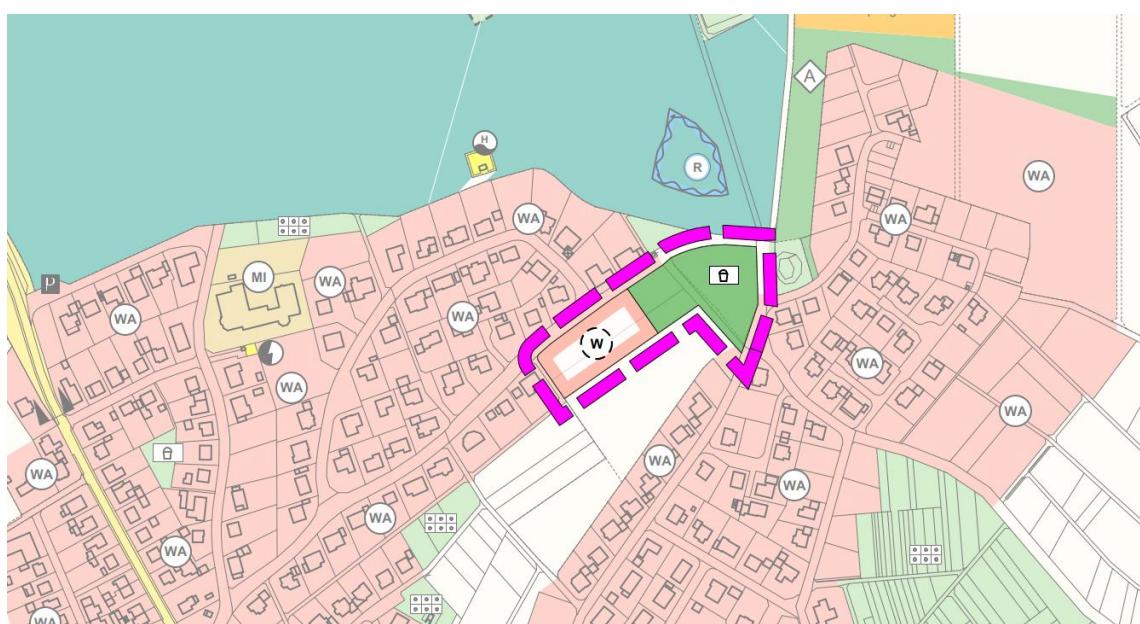


Abb. 4 geplante FNP-Änderung (eigene Darstellung)

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden im Bereich des Spielplatzes und einem Teil der westlich angrenzenden Wiesenfläche rd. 0,51 ha Grünfläche und entlang der Pattbergstraße rd. 0,36 ha Wohnbaufläche ausgewiesen.

6. Übergeordnete Planungen

6.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan wird die Gemeinde Neunkirchen dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ zugeordnet. Die Gemeinde liegt im Mittelbereich Mosbach und liegt den Entwicklungsachsen Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim) und Heidelberg – Neckargemünd – Eberbach – Mosbach (– Neckarsulm) sowie der Entwicklungsachse Heidelberg – Neckargemünd – Meckesheim – Sinsheim (– Heilbronn) am nächsten.

Gemäß Plansatz 2.4.3 (G) ist der Ländliche Raum im engeren Sinne so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt werden. Dabei sind die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität günstigen Wohnstandortbedingungen zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen (Plansatz 2.4.3.1 (G)).

Die Planung entspricht demnach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt.

Der Regionalplan nennt als Grundsatz 1.1.5 für die Entwicklung des ländlichen Raums dessen Stärkung als eigenständigen und gleichwertigen Lebens- und Wirtschaftsraum. Günstige Wohnstandort-, Arbeits- und Ausbildungsbedingungen sollen gesichert und bereitgestellt werden. Die Kommunen haben grundsätzlich immer die Möglichkeit, Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu realisieren (Eigenentwicklung Wohnen Z 1.4.2.1).

Gemäß Plansatz 1.4.1.2 (Grundsatz) sollen sich Wohnbauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Versorgung in der Metropolregion Rhein-Neckar an flächensparenden Siedlungskonzepten zu orientieren und unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen.

Gemäß Plansatz 1.4.1.4 (Ziel) sind verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen vorrangig vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen.



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

Die Planung verfolgt einen flächensparenden Ansatz, der sich arrondierend an die Bestandsbebauung anfügt und Baulücken schließt und entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

6.2 Schutzgebiete

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Naturpark „Neckartal-Odenwald“.

Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Untere Au“

Das Plangebiet liegt vollständig in den Zonen III und IIIA des Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen Untere Au“ (05.08.1991). In diesem Bereich sind die geltenden Bestimmungen und Verbote der WSG-VO zu beachten.

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀) oder Überflutungsgebiet nach HQ_{extrem}. Das Plangebiet liegt in keinem rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet, jedoch unterhalb eines Hochwasserrückhaltebeckens. Beim Anspringen der Hochwasserentlastungsanlage werden Teile der Grünfläche einschließlich der Spielplatzfläche überflutet. Nach qualitativer Ermittlung der Überflutungsfläche des Ingenieurbüros für Bauwesen und Umweltschutz Martin – Schnese ist mit der aktuellen Geländesituation auch mit einer Überflutung eines Teilbereichs der geplanten Wohnbaufläche an der Pattbergstraße zu erwarten. Durch eine geplante geringfügige

Modellierung der Abflussflächen soll dies zukünftig vermieden werden. Die geplante Geländemodellierung und die zukünftige Abflussfläche sind in der Teilgrünfläche nordöstlich der geplanten Wohnbaufläche vorgesehen.

7. Bauflächenbedarfsbegründung

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden lediglich rd. 0,36 ha Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Ausweisung stellt eine Arrondierung des Ortskörpers im Übergang zum Außenbereich dar und eröffnet die Möglichkeit einer Bebauung der in diesem Bereich bisherig einseitig bebauten Pattbergstraße.

Im Bereich der Wohnbauflächenausweisung sind zukünftig vier Bauplätze zur Deckung des örtlichen Bedarfs vorgesehen. Mit der Ausweisung soll – vor dem Hintergrund des bereits nahezu vollständig bebauten Wohngebietes Langenwald – die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauplätzen bedient werden.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 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 Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ausgearbeitet und ist als Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung beigefügt.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens „Hummelwiese“ wurde zudem ein grünordnerischer Beitrag mit detaillierter Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Trotz plangebietsinterner Maßnahmen verbleiben Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden. Dies entspricht einem Kompensationsdefizit von insgesamt 61.723 Ökopunkten. Der Ausgleich des Defizits erfolgt über die Zuordnung einer Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

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

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann in Bezug auf europäische Vogelarten durch einen Hinweis zur Baufeldräumung (im Winterhalbjahr) vermieden werden. Bezuglich Fledermäuse und der Zauneidechse ist der Eintritt von Verbotstatbeständen nicht zu erwarten.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Auf Ebene des Bebauungsplans wurden Festsetzungen getroffen, die diese Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen. Mit der Ausweitung einer Grünfläche zur Sicherung des Spielplatzes mit Baumbestand und aufgrund der Kleinflächigkeit der Wohnbauflächenausweisung ist der Belang Klimaschutz ausreichend berücksichtigt.

Angaben zur Planverwirklichung

8.4 Zeitplan

Die Flächennutzungsplanänderung soll bis Ende 2025 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Aglasterhausen, den ...

DER GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND :

DER PLANFERTIGER :

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