

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

# vVG Lauffen

Landkreis Heilbronn



## Flächennutzungsplan 1. Änderung der 2. Fortschreibung

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 09.01.2024

**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



Partnerschaftsgesellschaft mbB

## INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
2.	Verfahren	1
3.	Übergeordnete Planungen	2
3.1	Vorgaben der Raumordnung	2
4.	Bauflächenbedarfsnachweis	3
4.1	Bauflächenbedarf Stadt Lauffen a.N.	3
4.2	Bauflächenbedarf Gemeinde Nordheim	3
5.	Flächenbilanz	4
6.	Erläuterung der einzelnen Bauflächen	5
6.1	Photovoltaikanlage Rieder (Stadt Lauffen a.N.)	5
6.2	Rotenberg I (Stadt Lauffen a.N.)	6
6.3	Schelmental II (Gemeinde Nordheim)	6
6.4	Wohnpark (Gemeinde Nordheim)	7
6.5	Biotopvernetzung (Gemeinde Nordheim)	7
7.	Gebietsbezogene Flächensteckbriefe	8
7.1	Stadt Lauffen a. N.	9
7.2	Gemeinde Nordheim	13
8.	Auswirkungen der Planung	17
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	17
8.2	Artenschutz	17
8.3	Landesweiter Biotopverbund	17
8.4	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	17
8.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	19
8.6	Hochwasserschutz und Starkregen	19
9.	Berichtigungen	20
10.	Angaben zur Planverwirklichung	20
10.1	Zeitplan	20

## 1. Anlass und Planungsziele

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.

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde dieser überarbeitet und an das Zieljahr 2035 angepasst.

Da die städtebauliche Entwicklung des Verwaltungsraums kontinuierlich weiterverfolgt werden soll und Sonderentwicklungen ebenfalls Eingang in den Flächennutzungsplan finden müssen, wird nun die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Neben der Schaffung von Wohnraum, dem Ausbau der erneuerbaren Energien in Form von Freiflächen Photovoltaikanlagen ist auch die Sicherung von Grünflächen entlang von Gewässern Ziel der Planung.

## 2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren durchgeführt.

### Verfahrensdaten

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am      |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am      |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB   | vom bis |
| 4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  | vom bis |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss   | am      |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB |         |
| 6.1 Bekanntmachung   | am      |
| 6.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung  | vom bis |
| 6.3 Beteiligung der Nachbarkommunen  | vom bis |
| 7. Feststellungsbeschluss  | am      |
| 8. Genehmigung gem. § 6 (1) BauGB  | am      |
| 9. Bekanntmachung gem. § 6 (5) BauGB   | am      |

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 (LEP 2002):

- Die Stadt Lauffen a.N. und die Gemeinde Nordheim gehören zum Verdichtungsraum in der Region Franken.
- Die Gemeinde Neckarwestheim gehört zur Randzone des Verdichtungsraums.
- Der Verwaltungsraum liegt auf den Landesentwicklungsachsen Heilbronn – (Bretten) und Heilbronn – (Bietigheim-Bissingen/Besigheim).
- Der Verwaltungsraum ist dem Mittelbereich Heilbronn zugeordnet.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Die Ziele des Landesentwicklungsplans werden im Regionalplan weiter kartographisch und inhaltlich konkretisiert. Für den Verwaltungsraum ist hierzu der seit 2006 gültige Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 heranzuziehen. Als wesentliche zu beachtende Grundsätze für die Siedlungsentwicklung und -gestaltung, Ausweisung zur Siedlungssteuerung und zum Freiraumschutz wurden darin festgelegt:

- Lauffen und Nordheim sind dem Verdichtungsraum Heilbronn zugeordnet.
- Neckarwestheim zählt zur Randzone des Verdichtungsraums Heilbronn.
- Lauffen liegt auf der Entwicklungsachse (Stuttgart) – Lauffen a.N. – Heilbronn – Neckarsulm – Bad Friedrichshall – Gundelsheim – Mosbach.
- Der Verwaltungsraum wird von der regionalen Entwicklungsachse Zaberfeld – Güglingen – Brackenheim – Lauffen a.N. durchzogen.
- Lauffen ist als Unterzentrum ausgewiesen und erfüllt die qualifizierte Grundversorgung für seinen Verflechtungsbereich.
- Lauffen-Kernort, Neckarwestheim-Kernort und Nordheim-Kernort sind als Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) ausgewiesen. Hier soll sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen.
- Zwischen Nordheim und Nordhausen sowie am nordöstlichen Rand von Nordheim ist eine Grünzäsur zu berücksichtigen.
- Der Außenbereich im Verwaltungsraum wird überwiegend von Regionalen Grünzügen belegt.

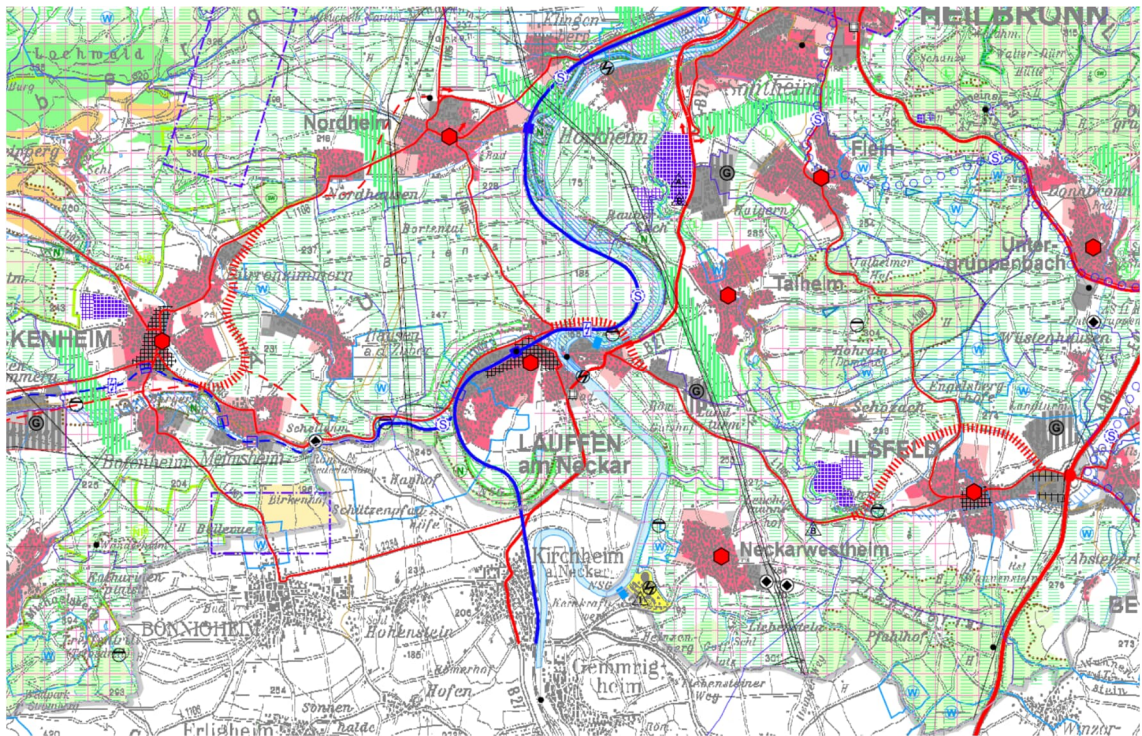


Abb. 1 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020  
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

## 4. Bauflächenbedarfsnachweis

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 17.02.2017

### 4.1 Bauflächenbedarf Stadt Lauffen a.N.

#### Sonderbauflächenbedarf

Die Aufnahme der Sonderbaufläche „Photovoltaikanlage Rieder“ mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage entspricht dem Ziel zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Aufnahme der Sonderbaufläche „Rotenberg I“ mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft/Gastronomie/Veranstaltung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzung.

### 4.2 Bauflächenbedarf Gemeinde Nordheim

#### Wohnbauflächenbedarf

Für die Aufnahme der geplanten Wohnbaufläche „Schelmental II“ wird der vereinfachte Flächentausch des Hinweispapiers (Nr. 3.2) herangezogen:

*„3.2 Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnungsbau bei akutem Wohnbauflächenmangel und vorhandenen aber nicht geeigneten Wohnbauflächen (vereinfachter Flächentausch)*

*In Fällen dringenden Wohnraumbedarfs, in denen der Flächennutzungsplan zwar ausreichend noch nicht entwickelte Bestandsflächen enthält, diese für die Aufstellung eines akut erforderlichen Bebauungsplanes für Wohnungsbau aber aus städtebaulichen oder anderen Gründen nicht geeignet oder verfügbar sind, kann die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes unter Inanspruchnahme bislang nicht als Wohnbauflächen dargestellter Flächen bei gleichzeitigem Verzicht auf entsprechende dargestellte Bestandsflächen (Flächentausch) erfolgen, ohne dass eine Erhebung und Darstellung der Flächenpotenziale im Gesamtgebiet des FNP nach Ziff. 1.2.3 und entsprechende Gegenrechnung zum Neubedarf erfolgen.“*

Für die Aufnahme der geplanten Wohnbaufläche „Schelmental II“ mit ca. 0,5 ha wird eine Teilfläche der bisher im Flächennutzungsplan enthaltene Mischbaufläche „Wohnpark“ als Tauschfläche herangezogen. Die Teilfläche, welche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wird, hat eine Fläche von ca. 0,9 ha.

## 5. Flächenbilanz

	Wohn- baufläche	Misch- baufläche	Gewerbe- baufläche	Sonder- baufläche	Sonstige Flächen
TVR Lauffen					
1 Photovoltaikanlage Rieder				1,0	
2 Rotenberg I				1,6	
TVR Lauffen gesamt	-	-	-	2,6	-
TVR Neckarwestheim					
Keine Änderung					
TVR Neckarwestheim gesamt	-	-	-	-	-
TVR Nordheim					
1 Schelmental II	0,5				
2 Reduzierung Wohnpark					0,9*
3 Biotopvernetzung					51,3**
TVR Nordheim gesamt	0,5	-	-	-	51,3
<b>GESAMTBILANZ</b>	<b>0,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,6</b>	<b>52,2</b>

\* Fläche für die Landwirtschaft

\*\* Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

## 6. Erläuterung der einzelnen Bauflächen

Im Folgenden werden die einzelnen Bauflächen nach Kommunen genauer erläutert

### 6.1 Photovoltaikanlage Rieder (Stadt Lauffen a.N.)

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage zu schaffen. Das Plangebiet wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortslagen von Lauffen am Neckar und Nordheim, östlich der Nordheimer Straße / L 1105. Es umfasst die Flurstücke 1879 und 1882.

Die verkehrliche Erschließung der Anlage erfolgt über die umlaufenden, bestehenden Feldwege.

Die Sonderbaufläche liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld gewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden. Eine Fernwirkung und Einsehbarkeit des geplanten Vorhabens sind aufgrund der Topographie stark eingeschränkt. Da die Anlage zudem weder Lärm noch Schadstoffe oder Geruch emittiert, wird die Erholungseignung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb einer Richtfunkstrecke. Da durch eine Freiflächen-Photovoltaikanlagen die natürliche Geländeoberkante in der Regel nur bis 4 m überschritten wird, ist mit keinen Beeinträchtigungen auf bestehende Richtfunkstrecken zu rechnen.

Aufgrund der Regelung des § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Planung wurde durch den Flächeneigentümer, welcher auch der Bewirtschafter der Flächen ist und dessen Hofstelle direkt an das Plangebiet angrenzt, selbst angeregt. Es ist zudem geplant, dass auf der Fläche zusätzlich zur Nutzung durch die Photovoltaikanlage, eine Bewirtschaftung durch Beweidung durchgeführt wird. Somit verbleibt die Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung, diese wird lediglich extensiviert.

In der Abwägung zwischen den Belangen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Nutzung der Fläche für die Erzeugung regenerativer Energien wird der Energieerzeugung ein höheres Gewicht eingeräumt. Dies geschieht nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ des BauGB 2011, in der dem öffentlichen Belang

zum Entgegenwirken des Klimawandels durch die regenerative Energiegewinnung großes Gewicht zugestanden wird.

## 6.2 Rotenberg I (Stadt Lauffen a.N.)

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb plant für den Ausbau der bestehenden Hofstelle für Veranstaltungen und Gastronomie. Ergänzend sind aktuell Tiny-Häuser für Saisonkräfte und Wohnmobilstellplätze vorgesehen. Da die geplanten Nutzungen der Landwirtschaft nicht mehr untergeordnet sind, müssen die Sondernutzungen mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft/Gastronomie/Veranstaltung planungsrechtlich gesichert werden. Hierfür wird eine geplante Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet liegt an der L 1105 zwischen Lauffen und Nordheim und befindet sich im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lauffen-Neckarwestheim-Nordheim stellt das Plangebiet als sonstige Fläche dar.

Gemäß dem Regionalplan des Regionalverbands Heilbronn-Franken befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Regionalen Grünzugs. Mit der Planung können Zielkonflikte entstehen. Gewerbliche Nutzungen können im Regionalen Grünzug höchstens ausnahmsweise zugelassen werden. Wenn die Größe der Regionalbedeutsamkeit erreicht wird, wird das zu einer Unzulässigkeit im Regionalen Grünzug führen. Daher ist die Nutzungsintensität in nachgelagerten Verfahren so zu begrenzen, dass die Planung nicht regionalbedeutsam ist.

Das Landwirtschaftsamt wird dem Vorhaben und dem Bebauungsplan voraussichtlich zustimmen, wenn die Nutzungskombination zwischen gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung und die daraus folgenden Betriebsabläufe konfliktlos funktionieren. Der Vorhabenträger kann sich dann bei gleichbleibender landwirtschaftlicher Betriebsgröße, nicht mehr außerhalb des Bebauungsplanes auf eine landwirtschaftliche Privilegierung beziehen bzw. diese kann vom Landwirtschaftsamt dann nicht mehr festgestellt werden. Außerdem muss z.B. durch Baulast sichergestellt sein, dass dauerhaft keine Trennung des gewerblichen vom landwirtschaftlichen Betriebsteil erfolgt.

## 6.3 Schelmental II (Gemeinde Nordheim)

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen, für die ein hoher Bedarf in der Gemeinde besteht.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Nordheim und umfasst die Straße „Im Schelmental“ und die nordöstlich daran angrenzenden Flächen. Im Westen und Süden schließt es an die bestehende Bebauung an (vgl. nachstehender Übersichtsplan). Das Plangebiet umfasst die Flurstücke. 2885/1 (teilweise), 2885/3 (teilweise), 3101 (Im Schelmental, 3193 (Im Auerberg, teilweise), 3319 (Feldweg, teilweise), 3319/1, 3319/2, 3262 – 3277 (je teilweise), 3657 (Feldweg, teilweise).

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lauffen-Neckarwestheim-Nordheim stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche „Gartenhausgebiet“ dar, geringe Teile sind als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Die Baulandentwicklung führt zum Verlust von Flächen, die derzeit als Streuobstwiesen bzw. in geringem Umfang als Grünland genutzt werden. Ganz östlich sind Teilflächen eines Weinbergs in das Plangebiet einbezogen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein.

Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden: Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale sind in Nordheim nicht ersichtlich, bzw. nur langfristig zu mobilisieren. In den vergangenen Jahrzehnten sind in der Ortsmitte verschiedene Maßnahmen zur Nachverdichtung umgesetzt worden, wie z.B. der Neubau eines Pflegeheims oder eine Wohnanlage für betreutes Wohnen. Westlich des Plangebiets wurde mit dem Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg“ die Nachnutzung einer Gewerbebrache, und anderem durch geförderten Wohnungsbau, ermöglicht.

Trotz dieser Maßnahmen ist die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll. Die Flächeninanspruchnahme ist insgesamt relativ gering und die Bewirtschaftung von anderen landwirtschaftlichen Flächen ist durch die Planung nicht eingeschränkt. Die Belange der Landwirtschaft werden gegenüber den städtebaulichen Belangen der Wohnraumschaffung und der Siedlungsentwicklung zurückgestellt.

#### 6.4 Wohnpark (Gemeinde Nordheim)

Die bisher im Flächennutzungsplan enthaltene Mischbaufläche „Wohnpark“ wird zu Gunsten der geplanten Wohnbaufläche „Schelmental II“ um rund 0,9 ha reduziert. Die Mischbaufläche wird im Osten zurückgenommen. Durch die Rücknahme wird der Abstand zur im Regionalplan dargestellten Grünzäsur vergrößert.

#### 6.5 Biotopvernetzung (Gemeinde Nordheim)

In der Gemeinde Nordheim wurde bereits im Rahmen der 2. Fortschreibung die bestehende Biotopvernetzungskonzeption in den Flächennutzungsplan als geplante Grünflächen eingearbeitet. Die Flächen befinden sich entlang der Gewässer „Breibach“, „Katzentalbach“ und „Klingenbach“. Damit möchte die Gemeinde Nordheim klarstellen, welche Flächen grundsätzlich nicht bebaut werden sollen, sondern langfristig vorrangig ökologischen Zwecken dienen.

Die Gemeinde Nordheim möchte diese Zielsetzung durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB nochmals verdeutlichen.

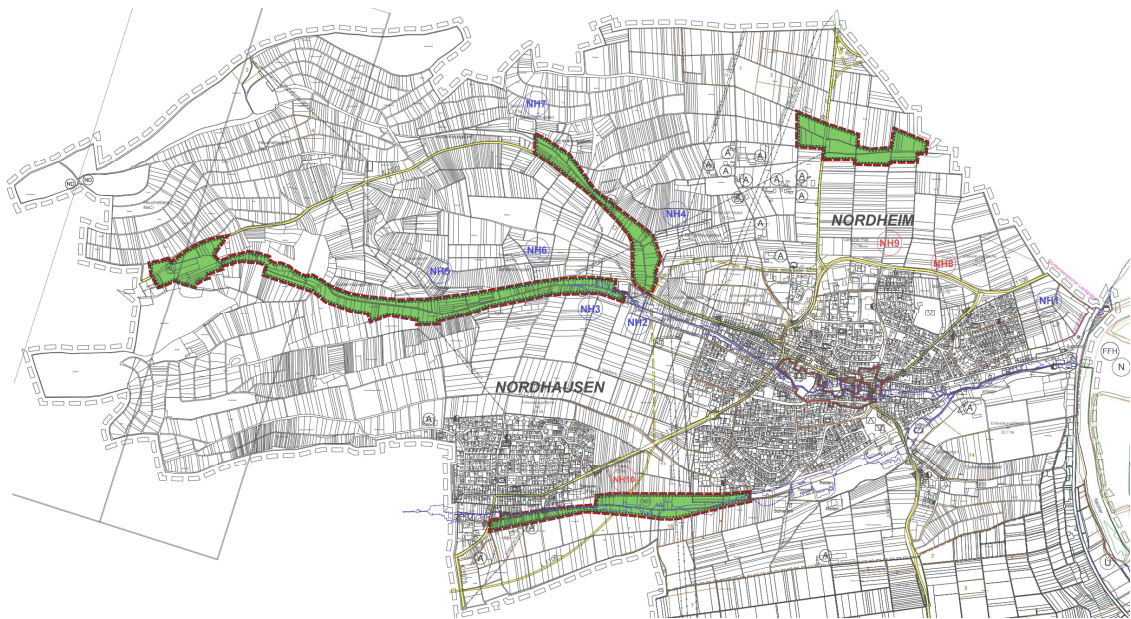


Abb. 2: Übersichtskarte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Eigene Darstellung).

## 7. Gebietsbezogene Flächensteckbriefe

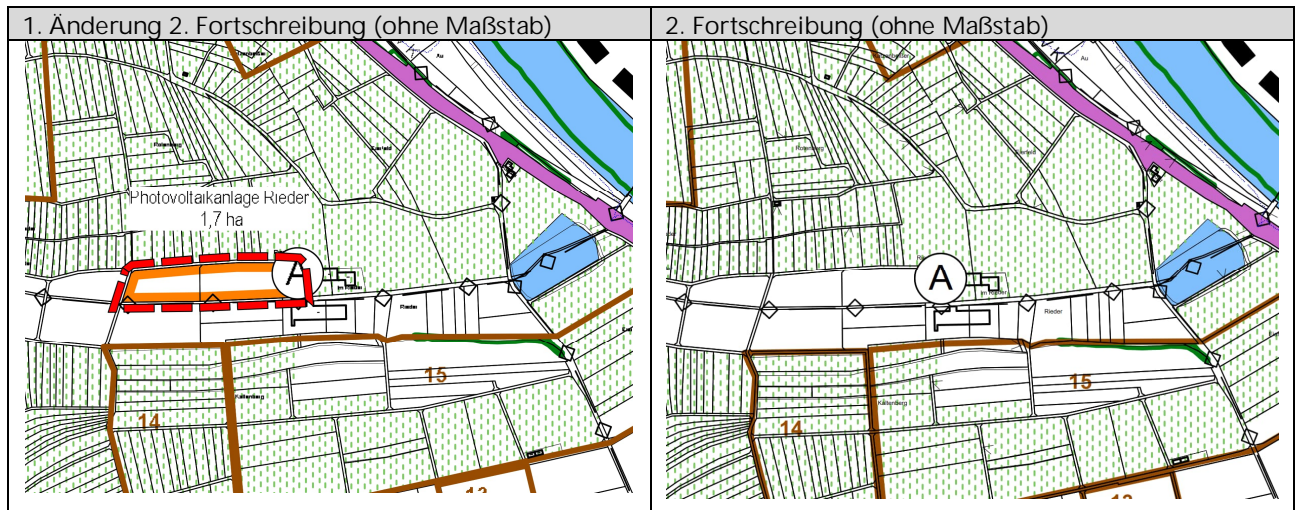
Die gebietsbezogenen Flächensteckbriefe werden im weiteren Verfahren aufgrund neuer Informationen ergänzt und angepasst. Die sich aus den gebietsbezogenen Flächensteckbriefen ergebende Eignungseinstufung der einzelnen Flächen bildet den jetzigen Kenntnisstand und wird zu den einzelnen Verfahrensschritten dem aktuellen Kenntnisstand angepasst. Die Flächensteckbriefe werden lediglich für Bauflächen erstellt.

### Eignungseinstufung:

Geeignet	kein besonderer Aufwand, keine Einschränkungen für die geplante Nutzung
Bedingt geeignet	erhöhter Aufwand, Maßnahmen erforderlich, geringfügige Einschränkungen für die geplante Nutzung
Eingeschränkt	hoher Aufwand; umfangreiche Maßnahmen erforderlich, Einschränkungen für die geplante Nutzung
Stark eingeschränkt	sehr hoher Aufwand, Maßnahmen unverhältnismäßig, starke Einschränkungen für die geplante Nutzung

7.1 Stadt Lauffen a. N.

01 Photovoltaikanlage Rieder	
Flächendaten	
Kommune	Lauffen a. N.
Baufläche	Photovoltaikanlage Rieder
Nutzungsart	Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	1,0 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Im Außenbereich nördlich von Lauffen im Gewinn Rieder
Topographie	Südostexponiert; mäßig abfallend
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Vorrangflur
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)
Umgebungs Nutzungen	Rebanlagen (Westen, Norden), Ackerflächen (Süden), landwirtschaftliche Hofstelle (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Erholung, Richtfunkstrecke
Schutzgebiete (LUBW Jan 2024)	Nicht bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehendes Wirtschaftswegenetz.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Geringfügige Betroffenheit bei Starkregen. Durch aufgeständerte Module wird Risiko minimiert.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage sind nicht erforderlich.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt im Außenbereich neben der Hofstelle des Betreibers.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	Eignung
Das Plangebiet liegt in einem Taleinschnitt und ist kaum einsehbar.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaft	bedingt geeignet

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

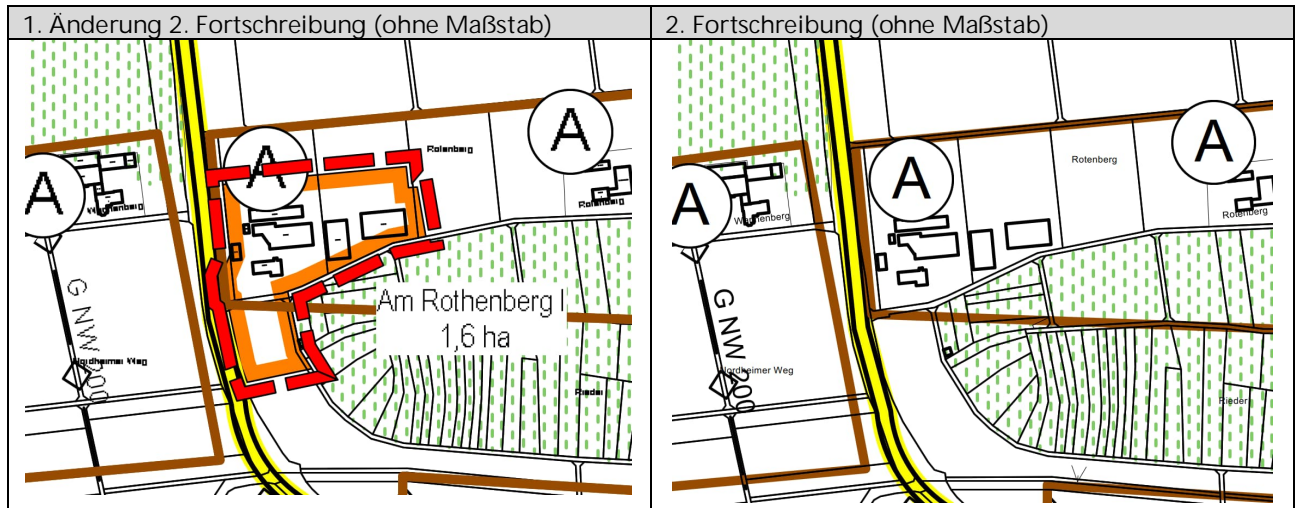
### Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für die eine Freiflächen-Photovoltaikanlage geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

### Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung der Grünfläche, schonender Umgang mit dem Boden.
- Starkregenereignisse: Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Lauffen a. N. kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

<b>02</b>	<b>Rotenberg I</b>
Flächendaten	
Kommune	Lauffen a. N.
Baufläche	Rotenberg I
Nutzungsart	Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	1,6 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlich der L 1105 zwischen Lauffen und Nordheim
Topographie	Südostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Bestehende Hofstelle unbewertet, ansonsten Vorrangflur
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Hofstelle, Acker- und Wiesenfläche, tlw. Streuobst)
Umgebungs Nutzungen	L 1105 (Westen), Wiesenflächen, Rebanlage (Süden), Ackerflächen (Osten), Ackerflächen (Norden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Erholung
Schutzgebiete (LUBW Jan 2024)	Nicht bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

<b>Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt</b>	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über L 1105. Abbiegespuren vorhanden.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Geringfügige Betroffenheit bei Starkregen.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Nutzung bzw. Erweiterung der Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen der bestehenden Hofstelle möglich.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt direkt an der Landesstraße und ist damit gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Erweiterung bzw. Anpassung der Hofstelle führt zu einer Änderung des Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich bereits durch mehrere Hofstellen geprägt.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Pflanze und Tiere	bedingt geeignet

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

### Bewertungsergebnis

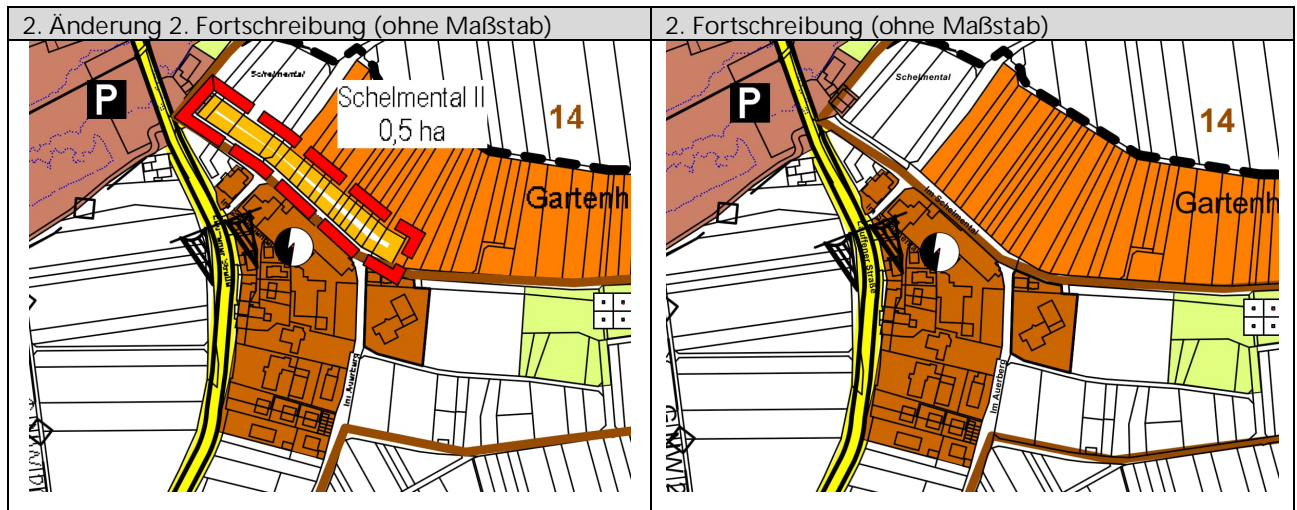
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine moderate Erweiterung der Hofstelle geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Erweiterung der Hofstelle geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

### Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, Erhalt von Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung der Grünfläche, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser.
- Starkregenereignisse: Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Lauffen a.N. kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

7.2 Gemeinde Nordheim

01 Schelmental II	
Flächendaten	
Kommune	Nordheim
Baufläche	Schelmental II
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	0,5 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südöstlicher Ortsrand von Nordheim
Topographie	Südwestexponiert; stark abfallend
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Vorrangflur
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenfläche, Streuobst)
Umgebungs Nutzungen	Straße „Im Schelmental“ (Südwesten), Wiesenflächen (Nordosten, Südosten), Freibad (Nordwesten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Vorbehaltsgebiet für Erholung
Schutzgebiete (LUBW Jan 2024)	Nicht bekannt.
Sonstige Fachplanungen	Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Straße „Im Schelmental“.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Risiko bei Starkregenereignissen entlang der Straße „Im Schelmental“.	Bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Nutzung bzw. Erweiterung der bestehenden Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen in der vorhandenen Erschließungsstraße möglich.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt nordöstlich der Straße „Im Schelmental“, welche auch als Erschließungsstraße dient. Der Erschließungsaufwand reduziert sich somit. Die Fläche eignet sich für eine bedarfsge- rechte Schaffung von Wohnraum.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	Eignung
Der Ortsrand verändert sich durch eine Erweiterung nur geringfügig, da die bestehende Bebau- ung das Gebiet bereits prägt. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet

Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Pflanze und Tiere,	bedingt geeignet

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

### Bewertungsergebnis

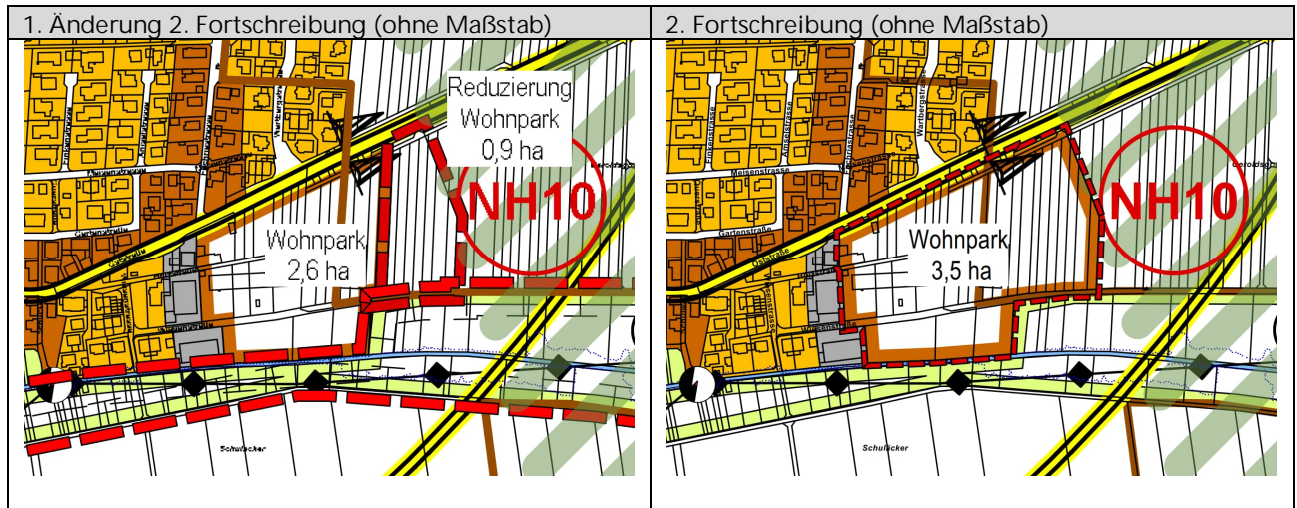
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbauentwicklung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

### Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, Erhalt von Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung der Grünfläche, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser.
- Starkregenereignisse: Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Nordheim kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.



<b>02</b>	<b>Reduzierung Wohnpark</b>
Flächendaten	
Kommune	Nordheim
Baufläche	Reduzierung Wohnpark
Nutzungsart	Fläche für die Landwirtschaft
Größe (insgesamt)	0,9 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südöstlicher Ortsrand von Nordhausen
Topographie	Südostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Vorrangflur
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Bestehende Bebauung (Westen), Wiesenflächen (Süden), Ackerflächen (Osten), Oststraße (Norden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Keine raumordnerischen Restriktionen
Schutzgebiete (LUBW Mai 2023)	Nicht bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

<b>Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt</b>	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehendes Wirtschaftswegenetz.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Risiko bei Starkregenereignissen.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Nicht erforderlich.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet befindet sich im Außenbereich und soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Das Gebiet befindet sich im Außenbereich und soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Erhalt der Bestandssituation als landwirtschaftliche Fläche.	geeignet

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

### Bewertungsergebnis

- Die Mischbaufläche wird gemäß dem Flächentausch (vgl. Kap. 4.2) aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und entsprechend der bestehenden Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Keine Hinweise.

## 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 wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

### 8.2 Artenschutz

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt und die Ergebnisse in den Umweltbericht übernommen.

Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten und ob ggf. aufgezeigte Konflikte in nachgelagerten Verfahren gelöst werden können.

### 8.3 Landesweiter Biotopverbund

Der Biotopverbund wird durch die geplante Wohnbaufläche „Schelmental II“ tangiert. Der Eingriff in den Biotopverbund mittlerer Standorte wird im weiteren Verfahren im Umweltbericht bewertet.

### 8.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die geplante Bauflächenentwicklung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen mit hoher Eignung für den Landbau in Anspruch genommen. Zur Bewertung der Flächen wird die aktuelle Flurbilanz 2022 herangezogen.

#### Stadt Lauffen a. N.

Gemäß der Flurbilanz 2022 befinden sich die landwirtschaftlichen Flächen überwiegend in der Vorrangflur und zu einem kleinen Teil in der Vorbehaltsflur I. Die geplanten Sonderbauflächen haben einen Standortbezug (Nähe zu einer bestehenden Hofstelle) und können demnach nicht an anderer Stelle verortet werden. Demnach können zur Deckung des Bauflächenbedarfs keine schlechteren Böden in Anspruch genommen werden.

#### Gemeinde Nordheim

Der gesamte Siedlungsrand von Nordheim und Nordhausen befindet sich gemäß der Flurbilanz 2022 in der Vorrangflur. Demnach können zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs keine schlechteren Böden in Anspruch genommen werden. Mit Entwicklung von Wohnbauland an einer bereits bestehenden Erschließungsstraße kann die Flächeninanspruchnahme deutlich reduziert werden.

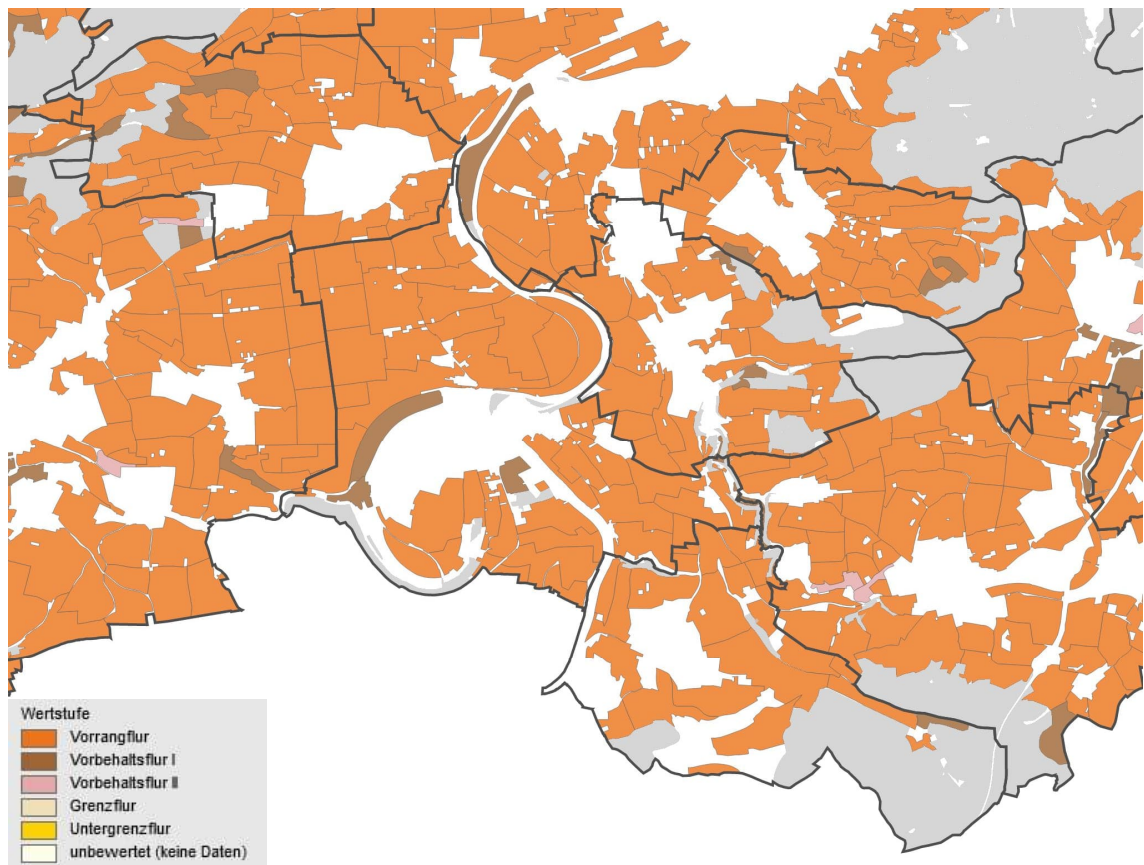


Abb. 3: Flurbilanz 2022 (Quelle: Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd)

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

In Kapitel 4 wird der Bauflächenbedarf der drei Kommunen dargestellt. Der Bauflächenbedarf wird für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft nachvollziehbar dargelegt. Zudem erfolgt in Kapitel 6 eine Bewertung der landwirtschaftlichen Belange.

Nach Abwägung aller Belange verbleibt nur die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen, um den ermittelten Bauflächenbedarf decken zu können. Bei der Entscheidung werden die landwirtschaftlichen Belange mit entsprechendem Gewicht in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingestellt. Dies soll zudem im Rahmen nachfolgender Planverfahren (z.B. Bebauungsplan) bei der Auswahl der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden, bei denen auf eine weitere Flächenumwandlung verzichtet werden soll. Die Deckung des ermittelten Bauflächenbedarfs wird im Rahmen der Abwägung höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen.

## 8.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die 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.

Mit der Aufnahme einer Sonderbaufläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zum Ausbau der erneuerbaren Energien wird ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung geleistet.

Folgende Maßnahmen zum Klimaschutz sollen durch die Gemeinden zukünftig verstärkt beachtet werden (Aufzählung nicht abschließend):

- Stärkung der Innenentwicklung
- Grüne Infrastruktur (Grün- und Freiflächensicherung)
- Blaue Infrastruktur (Regenwassermanagement)
- Multicodierte Flächen
- Beschränkung der Flächenversiegelung
- Klimagerechte Gestaltung neuer Bauflächen
- Erhöhung Reflexionsrate (Albedo)

Welche Festsetzungen zum Klimaschutz sinnvoll sind, ist in dem jeweiligen nachfolgenden Bebauungsplanverfahren intensiv zu prüfen.

## 8.6 Hochwasserschutz und Starkregen

Die geplanten Bauflächen befinden sich nicht im Überschwemmungsgebiet.

Für die Stadt Lauffen a.N. sowie die Gemeinde Nordheim liegt jeweils ein kommunales Starkregenrisikomanagement vor. Eine Betroffenheit von Bauflächen wird in den gebietsbezogenen Flächensteckbriefen dokumentiert. Zudem werden entsprechende Hinweise für nachgelagerte Verfahren aufgenommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Starkregenereignisse ist durch die geplanten Bauflächen nicht zu erwarten.

## 9. Berichtigungen

Nachfolgend werden die Berichtigungen nach § 13a BauGB aufgeführt, welche im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen wurden.

Name ( <i>Rechtskraft</i> )	Planausschnitt (o.M.) 2. Fortschreibung	1. Änderung der 2. Fortschreibung
Stadt Lauffen a. N. „Nördlicher Altstadttrand“ (19.10.2023)		
Gemeinde Neckarwestheim „Hauptstraße 62“ (28.04.2023)		
Gemeinde Nordheim „Vereinsgelände RRV“ (01.10.2020)		

## 10. Angaben zur Planverwirklichung

### 10.1 Zeitplan

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll bis Ende 2024 / Anfang 2025 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Lauffen a. N., den ...

DIE VEREINBARTE VERWATLUNGSGEMEIN-  
SCHAFT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**

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