

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

vVG Lauffen

Landkreis Heilbronn



Flächennutzungsplan 1. Änderung der 2. Fortschreibung

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Entwurf

Planstand: 18.12.2024

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



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	5
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)	8
6.4	Wohnpark (Gemeinde Nordheim)	11
6.5	Biotopvernetzung (Gemeinde Nordheim)	12
7.	Gebietsbezogene Flächensteckbriefe	14
7.1	Stadt Lauffen a. N.	15
7.2	Gemeinde Nordheim	19
8.	Auswirkungen der Planung	25
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	27
8.2	Artenschutz	27
8.3	Landesweiter Biotopverbund	27
8.4	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	27
8.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	29
8.6	Hochwasserschutz und Starkregen	29
9.	Berichtigungen	30
10.	Angaben zur Planverwirklichung	30
10.1	Zeitplan	30

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 22.01.2024 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 23.02.2024 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | vom 04.03.2024 bis 12.04.2024 |
| 4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB | vom 04.03.2024 bis 12.04.2024 |
| 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.

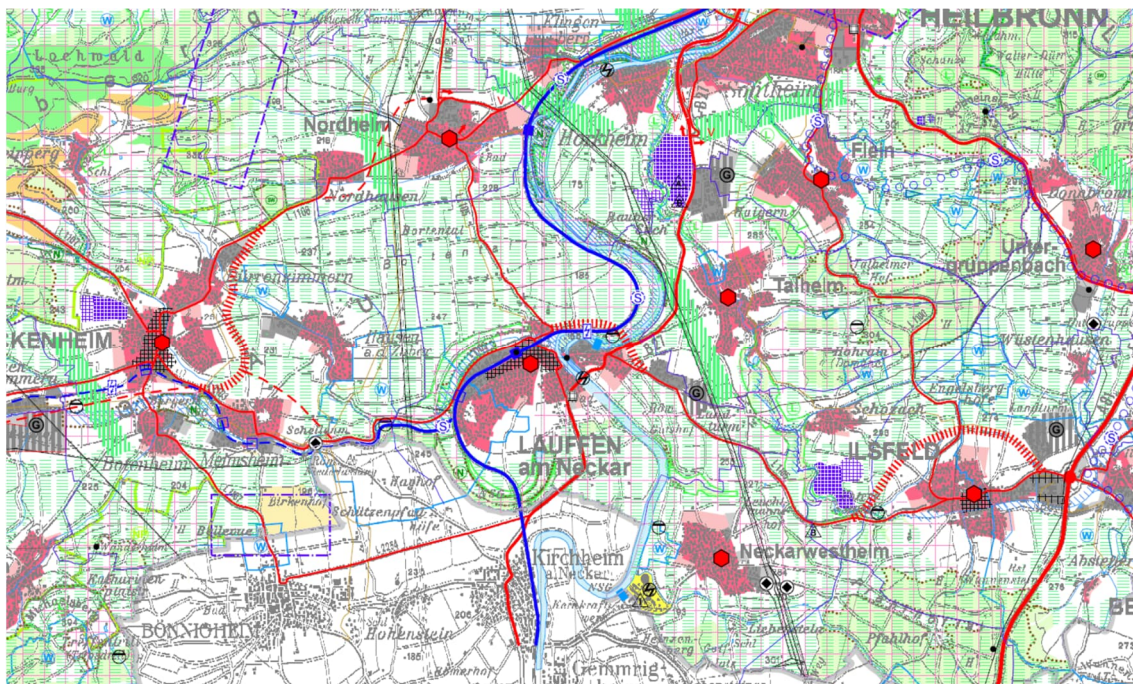


Abb. 1 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

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.

Sonderbauflächenbedarf

Die Aufnahme der Sonderbaufläche „Ferienwohnungen Zabergäustraße“ mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen dient der Entwicklung des Tourismus in der Gemeinde Nordheim und der wirtschaftlichen Sicherung eines landwirtschaftlichen Betriebs.

4.3 Bauflächenbedarf Gemeinde Neckarwestheim

Mischbaufläche

Die Darstellung der Mischbaufläche „Pfahlhof“ entspringt nicht aus einem Bauflächenbedarf. Hierbei handelt es sich um die Darstellung eines bestehenden Siedlungsbereichs als Mischbaufläche, um entkoppelt von der Privilegierung nach § 35 BauGB Nachnutzungen zu ermöglichen.

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					
1 Pfahlhof		2,1			
TVR Neckarwestheim gesamt	-	2,1	-	-	-
TVR Nordheim					
1 Schelmental II	0,5				
2 Reduzierung Wohnpark					0,9*
3 Biotopvernetzung					51,2**
4 Ferienwohnungen Zabergäustraße				0,1	
TVR Nordheim gesamt	0,5	2,1	-	0,1	51,2
GESAMTBILANZ	0,5	2,1	-	2,7	52,1

* 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 Kulturdenkmälern 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.)

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Stadt Lauffen. Die nachfolgende Beschreibung des Vorhabens wurde aus der Begründung zum Bebauungsplan übernommen:

„Auf dem landwirtschaftlichen Anwesen des Vorhabenträgers befindet sich eine dem landwirtschaftlichen Betrieb untergeordnete Saisongaststätte, mit entsprechend begrenzten Öffnungszeiten. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Gaststätte zu einer Schank- und Speisewirtschaft mit Vollkonzession und Außenbewirtung zu erweitern. Weiter sollen durch die Umnutzung einer angrenzenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten, Halle zur Eventhalle künftig bewirtete Veranstaltungen, wie z.B. für Familienfeiern, möglich sein. Für die geplanten Nutzungen sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze vorzusehen, diese werden deshalb in den Bebauungsplan einbezogen, dies gilt insbesondere für die südliche Stellplatzanlage (ehemalige Baustelleneinrichtungsfläche für den Ausbau der L 1105). Ergänzt und abgerundet wird das Konzept durch einige Stellplätze für Wohnmobile. Das Vorhaben liegt im baurechtlichen Außenbereich und eine Genehmigung kann, bedingt durch den Umfang der Erweiterung, nicht mehr wie bisher als „sonstiges Vorhaben im

Außenbereich“ über § 35 (2) BauGB erfolgen, da es nicht mehr als der Landwirtschaft untergeordnet angesehen werden kann. Der Vorhabenträger hat deshalb bei der Stadt Lauffen einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und den Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplans mit Betriebsbeschreibung vorgelegt.

Da die Gaststättennutzung etabliert ist und durch die geplanten Erweiterungen voraussichtlich keine unüberwindbaren öffentlichen Belange des planungsrechtlichen Außenbereichs entgegenstehen, soll das Projekt durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht werden. Eine erste Vorabstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken bezüglich der raumordnerischen Vorgaben hat stattgefunden. Durch das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zum einen eine umfassende planungsrechtliche Steuerung der Entwicklung möglich. Zum anderen ermöglicht sie dem landwirtschaftlichen Betrieb, sich weitere Standbeine zu schaffen und ergänzende Einkunftsquellen zu generieren. Die Belange der Erholungseignung werden durch die Planung begünstigt, da durch die zusätzlich entstehenden Gastronomieangebote mit Wein- und Destillatvertrieb und -verkostung sowie durch die Räumlichkeiten für Veranstaltungen der Tourismus in Lauffen und Umgebung gefördert wird.“ (Quelle: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Rotenberg 1“ – Vorentwurf, Käser Ingenieure, S. 2)

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.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

„Durch die geplante Entwicklung werden bereits versiegelte und teilversiegelte Flächen des bestehenden Hofes in Anspruch genommen. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht umgewandelt.

Da es sich um die Erweiterung einer bestehenden und etablierten Nutzung handelt, ist ein besser geeigneter alternativer Standort nicht ersichtlich. Die Gebäude sind vorhanden, durch deren Umnutzung und geringfügige Erweiterung werden bereits vorhandene Einrichtungen für die Gastronomie gesichert und sinnvoll ergänzt. Die Planung ist dazu geeignet, dem landwirtschaftlichen Betrieb ein weiteres Standbein zu verschaffen, insbesondere durch die Förderung der Selbstvermarktung von hofeigenen Produkten (Kartoffeln, Obst, Weine, Brände).“ (Quelle: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Rotenberg 1“ – Vorentwurf, Käser Ingenieure, S. 4)

Ziele der Raumordnung

„Das Plangebiet befindet sich laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung (Plansatz 3.2.6.1), welches als Ziel der Raumordnung zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft im Regionalplan und als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt ist. In diesen Vorbehaltsgebieten 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.“ (Quelle: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Rotenberg 1“ – Vorentwurf, Käser Ingenieure, S. 3).

Die Erholungseignung im Vorbehaltsgebiet wird durch die vorliegende Planung gestärkt.

„Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb des Regionalen Grünzugs „Neckartal südlich von Heilbronn und Schozachbecken“ (Vorranggebiet laut Plansatz 3.1.1), der zur Erhaltung gesunder Lebens- und Umweltbedingungen und zur Gliederung der Siedlungsstruktur dient. Laut Grundsatz der Raumordnung sind die Funktionen der Regionalen Grünzüge im Rahmen der Landschaftsplanung sachlich und räumlich zu konkretisieren und in geeigneter Weise in der Bauleitplanung und anderen Nutzungsplanungen auszuformen.

Die wichtigsten Funktionen des Grünzugs sind laut Regionalplan: Naturschutz und Landschaftspflege, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Hochwasserretention, Luftaustausch insbesondere für die Siedlungsflächen in Mulden und Tälern, siedlungsnaher Erholung, Bodenerhaltung und Landwirtschaft. Der Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird nicht negativ beeinträchtigt, da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um eine Umnutzung und lediglich punktuelle Erweiterung bestehender Strukturen handelt. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf diese Funktionen zu erwarten. Selbiges gilt für die Grundwasserneubildung. Sämtliche neuen Bauten werden auf Flächen erstellt, die bereits versiegelt sind. Eine negative Beeinträchtigung des Luftaustauschs ist aufgrund des geringfügigen Umfangs neuer Bauten ebenfalls nicht zu erwarten. Die Funktion der siedlungsnahen Erholung wird durch die Ausweitung des gastronomischen Angebots gestärkt. Die Funktion der Bodenerhaltung wird nicht beeinträchtigt, da, wie bereits erwähnt, nicht mit großflächiger neuer Bodenversiegelung zu rechnen ist. Lediglich die Funktion der Landwirtschaft wird in geringem Maße negativ beeinträchtigt, da bisher landwirtschaftlich genutzte Gebäude zukünftig für eine andere Nutzung zur Verfügung stehen sollen. Hierbei muss jedoch in die Betrachtung einbezogen werden, dass die Umnutzung durch den Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebs selbst initiiert wurde. Ziel ist eine Stärkung der Zukunftsfähigkeit des Betriebs durch die Ausweitung des „zweiten Standbeins“, wobei der landwirtschaftliche Betrieb weitergeführt wird.

Durch die Bauleitplanung sind somit in der Summe keine negativen Auswirkungen auf die Funktionen des regionalen Grünzugs zu erwarten. Auf die Funktion Landwirtschaft sind nur geringe negative Auswirkungen zu erwarten, resultierend aus der aufgrund der teilweisen Nutzungsänderung verminderten landwirtschaftlichen Betriebstätigkeit.“ (Quelle: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Rotenberg 1“ – Vorentwurf, Käser Ingenieure, S. 3)

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.

Inanspruchnahme Streuobstbestand

Für „Schelmental II“ wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft, ob die Obstbaumbestände Streuobstbestände im Sinne des § 4 Abs. 8 LLG sind und den Kriterien des § 33a NatSchG entsprechen. Dazu liegen noch keine Ergebnisse vor. Die Prüfung erfolgt durch das Büro LarS bzw. direkt durch die untere Naturschutzbehörde anhand der Kriterien der Vollzugshilfen des Umweltministeriums und anhand der Checkliste für die Umwandlung von Streuobstbeständen.

Für die Fläche besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan und es wird nur ein Teilbereich der Obstwiesen beansprucht. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang kann die Gemeinde Nordheim zur Verfügung stellen. Die artenschutzrechtlichen Konflikte (Vögel, ggf. Fledermäuse, Zauneidechse) sind durch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen lösbar. Nach überschlägiger Beurteilung scheint, wenngleich ein Streuobstbestand nach § 33a NatSchG vorliegen sollte, eine Umwandlungsgenehmigung möglich. Näheres wird ergänzt, sobald die Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte.

Im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde für die Gemeinde Nordheim von Wohnbauflächenbedarf von 17,10 ha ermittelt. Die Gemeinde Nordheim hat in der 2. Fortschreibung 15,2 ha geplante Wohnbauflächen sowie 3,5 ha geplante Mischbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Wohnbauflächenanteil beträgt insgesamt also 16,95 ha.

Im Rahmen der 1. Änderung der 2. Fortschreibung soll nun ein Flächentausch vorgenommen werden. Für die Aufnahme der geplanten Wohnbaufläche „Schelmental II“ (0,5 ha) wird die geplante Mischbaufläche „Wohnpark“ (0,9) in Nordhausen reduziert. Die mögliche Flächenversiegelung wird durch die Reduzierung deutlich reduziert. Zudem werden in Wohnbauflächen deutlich geringere Grundflächenzahlen erreicht als in Mischgebieten.

Die Gemeinde Nordheim möchte zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs die geplante Wohnbaufläche „Schelmental II“ zeitnah erschließen und stellt hierzu bereits einen Bebauungsplan auf. Die Fläche bietet sich aufgrund der vorhandenen Straße „Im Schelmental“, welche nur einseitig bebaut ist, als Wohnbaufläche an. Der Erschließungsaufwand ist sehr gering und es müssen keine zusätzlichen Flächen für Erschließungsanlagen versiegelt werden. Dem entgegen steht die Erschließung eines Wohngebiets auf der „grünen Wiese“, welche eine deutlich höhere Flächeninanspruchnahme und Versiegelung nach sich zieht. Die Gemeinde Nordheim sieht allerdings aktuell keinen Bedarf zur Erschließung eines großen Wohngebiets und möchte daher durch geringeren Erschließungsaufwand eine kleine Wohnbaufläche realisieren, um die aktuelle Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Wohnraum decken zu können. Die Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur und der dadurch deutlich geringere Erschließungsaufwand und Versiegelungsgrad entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuchs zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Der Bebauungsplan sieht zudem eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor. Damit kann der Flächenverbrauch zusätzlich reduziert werden.

Die Gemeinde Nordheim ist weiterhin bestrebt Innenentwicklungsmaßnahmen umzusetzen. Innerhalb des Siedlungsbereichs sind allerdings keine zusammenhängenden Flächen mit 0,5 ha, welche sich für eine Wohnbebauung eignen, vorhanden. Die geringe Anzahl an Baulücken befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Eine Realisierung ist abhängig von privaten Interessen und daher nicht absehbar. Die Gemeinde ist daher auf die Erschließung von Wohnbauflächen angewiesen.

Lage im Vorbehaltsgebiet für Erholung

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung (Plansatz 3.2.6.1), welches als Ziel der Raumordnung zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft im Regionalplan und als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt ist. In diesen Vorbehaltsgebieten 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. Die Erholungseignung im Vorbehaltsgebiet wird durch die vorliegende Planung einer Wohnbaufläche entlang einer bestehenden Erschließungsstraße nicht wesentlich beeinträchtigt. Vielmehr wird durch eine weitere Wohnbebauung und dem hinteren Gartenbereich die Erschließungsstraße vom Erholungsraum abgekoppelt. Die geplante Wohnbebauung als Puffer zur Erschließungsstraße wertet den angrenzenden Erholungsraum auf. Es ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet.

Immissionen - Straßenverkehr

Die Immissionen des Straßenverkehrs wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 29.09.2023 (A 6686) betrachtet. Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Die Beurteilungspegel der Straßenverkehrsräusche in den Zeitbereichen tags und nachts liegen im Baufenster Nord teilweise oberhalb und in den Baufenstern Mitte und Süd unterhalb den Orientierungswerten der DIN 18005. Es sind daher Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist nach DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109.

Immissionen – gewerbliche Anlagen

Die Immissionen gewerblicher Anlagen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 29.09.2023 (A 6686) betrachtet. Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen durch die Gewerbebetriebe erfolgt nach der TA Lärm. Für die Betriebe Müller und Zinser werden die Nutzungsvarianten Regelbetrieb und Saisonbetrieb untersucht.

Im Regelbetrieb werden durch die gewerblichen Betriebe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Beurteilungspegel im Zeitbereich tags und für die Maximalpegel im den Zeitbereichen tags und nachts an allen maßgeblichen Immissionsarten an der geplanten Bebauung eingehalten. Im Zeitbereich nachts sind im Baufenster Nord die Richtwerte für die Beurteilungspegel teilweise überschritten.

Im Saisonbetrieb werden durch die gewerblichen Betriebe die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse der TA Lärm für den Beurteilungspegel im Zeitbereich tags und nachts sowie für die Maximalpegel im Zeitbereich tags an allen maßgeblichen Immissionsarten an der geplanten Bebauung eingehalten. Im Zeitbereich nachts werden im Baufenster Nord die Richtwerte für die Maximalpegel um maximal 3 dB überschritten. Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel kann ein Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden.

Der Umgang mit den Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und damit die Konfliktlösung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

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 Grünstreifen 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).

6.6 Ferienwohnungen Zabergäustraße (Gemeinde Nordheim)

„Ein in Nordhausen ortsansässiger Winzer plant zur Diversifizierung seines Weinbaubetriebes mit angeschlossener Besenwirtschaft ein weiteres Standbein durch den Betrieb von Ferienwohnungen zu schaffen. Dazu wurde im Mai 2023 eine Bauvoranfrage gestellt. Durch das Landwirtschaftsamt wurde im Rahmen der Prüfung einer Privilegierung verschiedene Aspekte geprüft. Durch die Firma AgriConcept, welche auch den Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt hat (vgl. Anlage der Begründung) wurden die Wirtschaftlichkeit, die mögliche Betriebsentwicklung und die Stellung der Unternehmensteile zum Gesamtunternehmen geprüft.“

Dabei wurde die Kombination von Bewirtung und Übernachtung für die Entwicklung des Tourismus in der Gemeinde Nordheim positiv bewertet. Eine Zustimmung des Landwirtschaftsamtes wurde als Grundvoraussetzung gesehen, um weitere Schritte für eine Genehmigungsfähigkeit einzuleiten. Jedoch wurde in der Folge festgestellt, dass keine Privilegierung möglich ist, da durch die geänderte Marktsituation im Weinbau die Umsätze je ha soweit zurückgegangen sind, dass die Bewirtung und die geplanten Ferienwohnungen

das Einkommen der Landwirtschaft übersteigen. Eine Genehmigung nach § 35 (1) BauGB (privilegiertes Vorhaben) kommt damit nicht in Frage, auch nach § 35 (2) BauGB (sonstiges Vorhaben) besteht keine Genehmigungsfähigkeit.

Um die für die Gemeinde positive und für die wirtschaftliche Zukunft des Betriebs sinnvolle Erweiterung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB notwendig.“ (Quelle: Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienwohnungen Zabergäustraße 7/1“, ObjektplanAgrar GmbH)

Da der Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entspricht ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

6.7 Mischbaufläche Pfahlhof (Gemeinde Neckarwestheim)

Die Gemeinde Neckarwestheim möchte den Siedlungsbestand „Pfahlhof“, welcher bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, vor dem Hintergrund der auslaufenden landwirtschaftlichen Nutzungen als bestehende Mischbaufläche darstellen. Dadurch sollen Nachnutzungen ehemaliger landwirtschaftlich genutzter Gebäude ermöglicht werden. Hierzu wird die Mischbaufläche eng um den bestehenden Siedlungskörper gelegt. Somit werden keine zusätzlichen Flächen für eine Bebauung generiert. Lediglich innerhalb des Siedlungskörper sollen somit zukünftig Entwicklungsmöglichkeiten entkoppelt von der landwirtschaftlichen Privilegierung ermöglicht werden.

Lage im Regionalen Grünzug

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Regionalen Grünzugs „Neckartal südlich von Heilbronn und Schozachbecken“ (Vorranggebiet laut Plansatz 3.1.1), der zur Erhaltung gesunder Lebens- und Umweltbedingungen und zur Gliederung der Siedlungsstruktur dient. Laut Grundsatz der Raumordnung sind die Funktionen der Regionalen Grünzüge im Rahmen der Landschaftsplanung sachlich und räumlich zu konkretisieren und in geeigneter Weise in der Bauleitplanung und anderen Nutzungsplanungen auszuformen. Die wichtigsten Funktionen des Grünzugs sind laut Regionalplan: Naturschutz und Landschaftspflege, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Hochwasserretention, Luftaustausch insbesondere für die Siedlungsflächen in Mulden und Tälern, siedlungsnaher Erholung, Bodenerhaltung und Landwirtschaft. Der Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird nicht negativ beeinträchtigt, da mit der Darstellung einer Mischbaufläche ein bestehender Siedlungsbereich dargestellt wird und keine Erweiterung entsteht. Die Grundwasserneubildung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da sich bauliche Maßnahmen auf den bestehenden Siedlungskörper beschränken. Eine negative Beeinträchtigung des Luftaustauschs ist nicht zu erwarten, da mit der Darstellung einer Mischbaufläche keine neuen Siedlungsbereich geschaffen und Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Kaltluftleitbahnen beeinträchtigt werden. Die Funktion der siedlungsnahen Erholung wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, da es sich um einen bestehenden Siedlungsbereich handelt. Die Funktion der Bodenerhaltung wird nicht erheblich beeinträchtigt, da sich bauliche Tätigkeiten auf den bestehenden Siedlungskörper beschränken. Die Funktion der Landwirtschaft wird durch die Darstellung einer Mischbaufläche nicht wesentlich beeinträchtigt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist weiterhin möglich. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Funktionen zu erwarten.

Lage im Vorbehaltsgebiet für Erholung

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung (Plansatz 3.2.6.1), welches als Ziel der Raumordnung zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft im Regionalplan und als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt ist. In diesen Vorbehaltsgebieten 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. Die Erholungseignung im Vorbehaltsgebiet wird durch die vorliegende Darstellung einer Mischbaufläche in einem bestehenden Siedlungsbereich nicht beeinträchtigt. Durch die vorherrschende gemischte Nutzung des Siedlungsbereichs ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet.

7. Gebietsbezogene Flächensteckbriefe

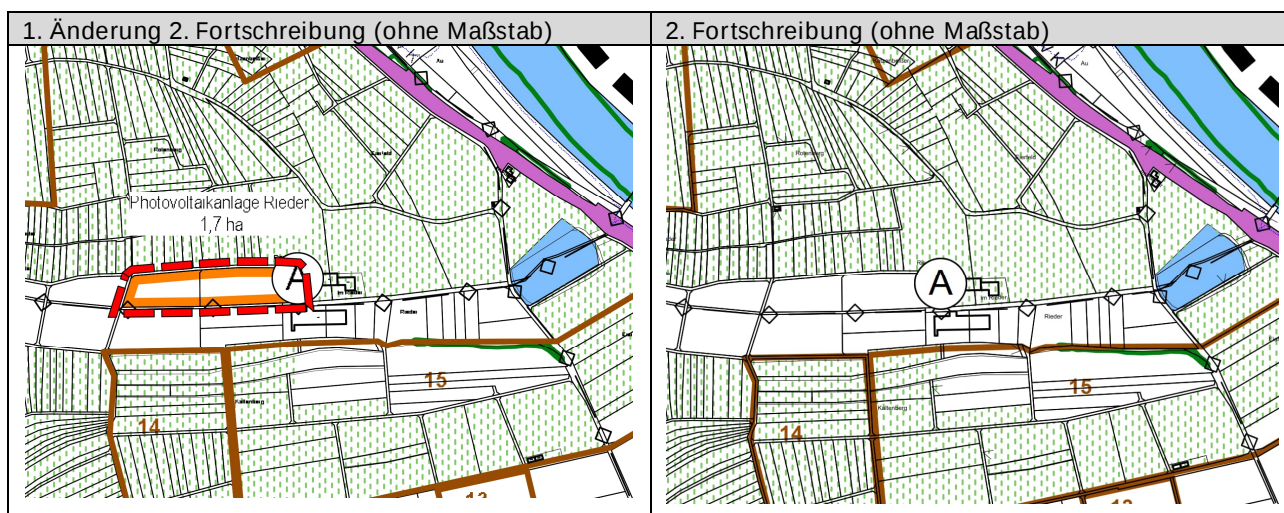
Die gebietsbezogenen Flächensteckbriefe werden im weiteren Verfahren aufgrund neuer Informationen ergänzt und angepasst. Die sich aus den gebietsbezogenen Flächensteckbriefen ergebende Eignungseinstufung der einzelnen Flächen bildet den jetzigen Kenntnisstand und wird zu den einzelnen Verfahrensschritten 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 Gewann 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
Stadt- / 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

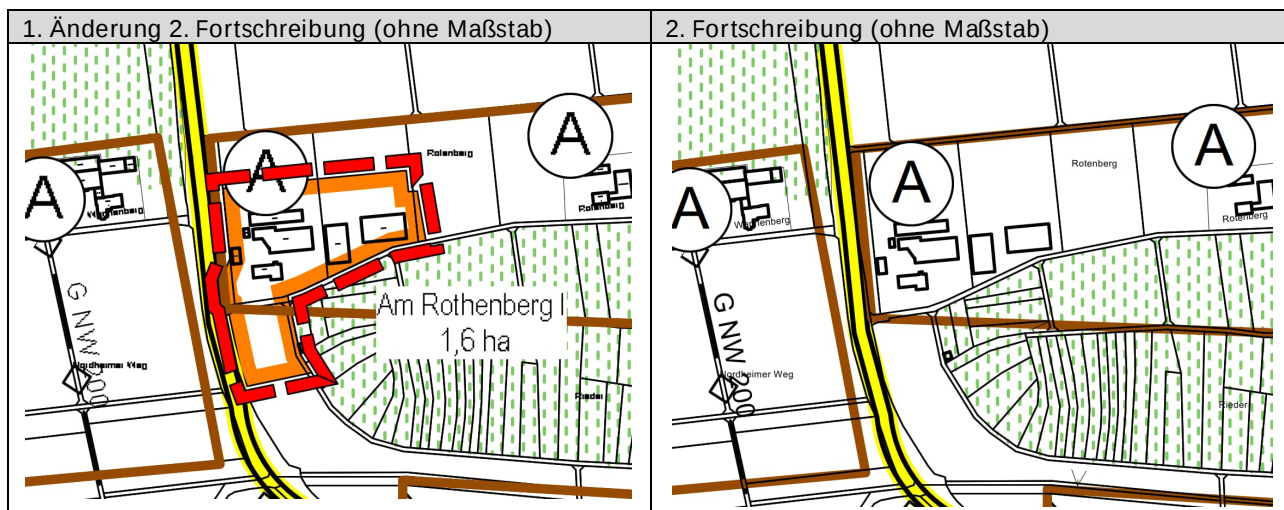
Bewertungsergebnis

- 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, Einsaat 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.

02	Rotenberg I
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

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
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

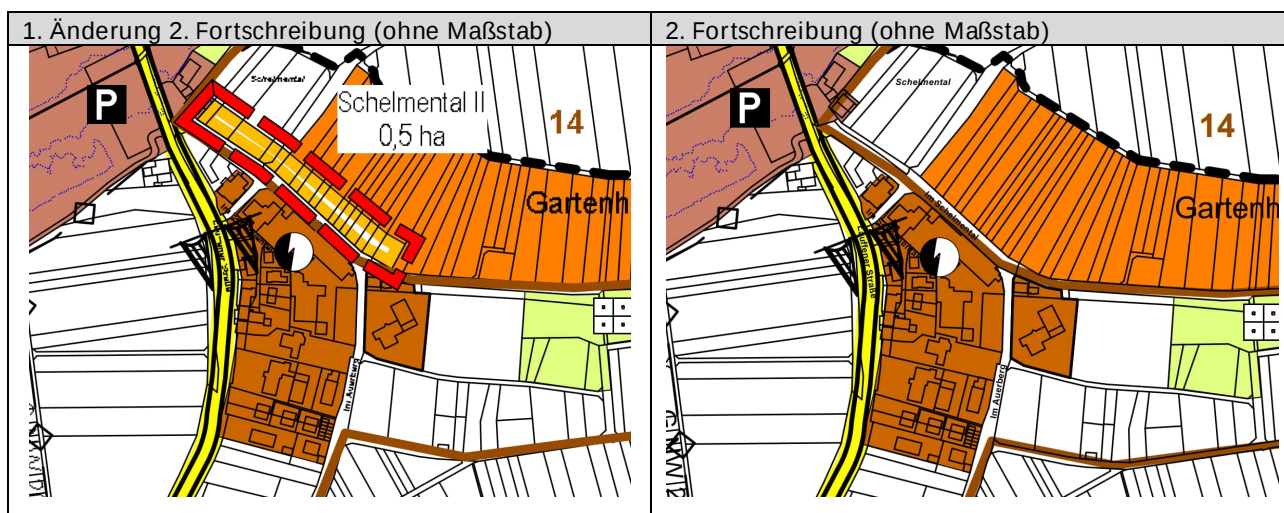
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine moderate Erweiterung der Hofstelle geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Erweiterung der Hofstelle geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand 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
Stadt- bild / Orts- bild	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
<i>*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt</i>	

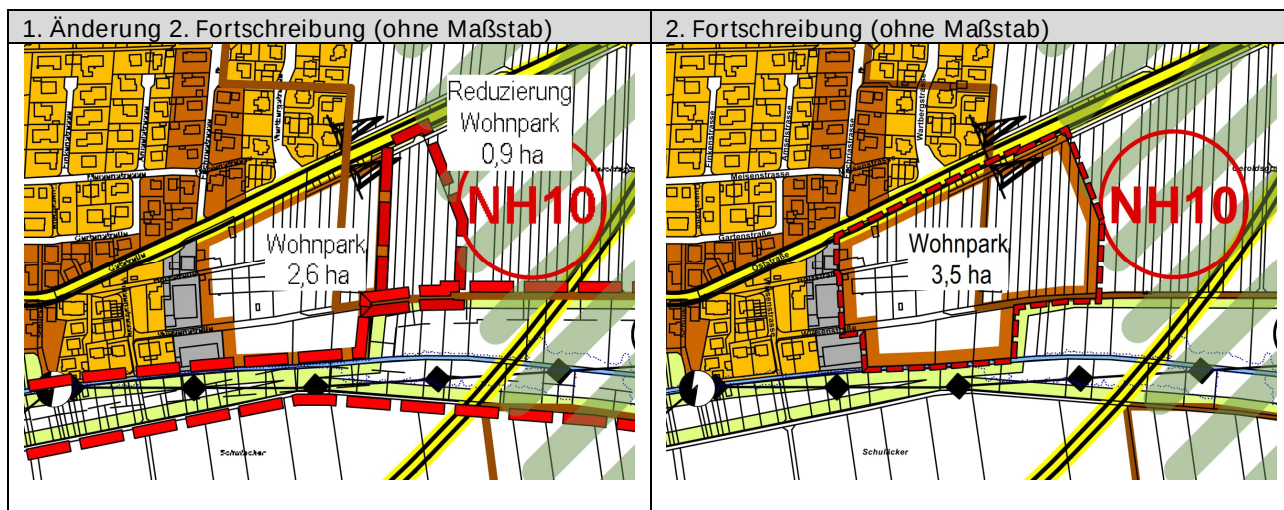
Bewertungsergebnis

- 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, Einsaat 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.

02	Reduzierung Wohnpark
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

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
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

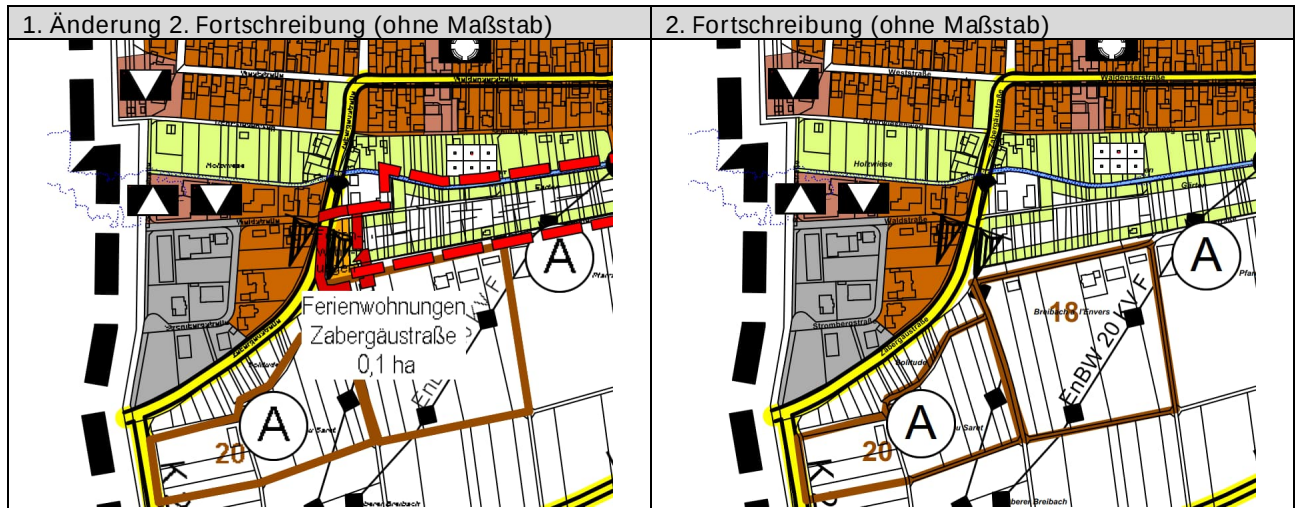
Bewertungsergebnis

- 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.

03 Ferienwohnungen Zabergäustraße	
Flächendaten	
Kommune	Nordheim
Baufläche	Ferienwohnungen Zabergäustraße
Nutzungsart	Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	0,1 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südlicher Ortsrand von Nordhausen
Topographie	Leicht nach Norden abfallend
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Unbewertet (südlich angrenzend Vorrangflur)
Nutzung	Schotterfläche als Parkplatz, Wiesenfläche mit Gehölzbestand
Umgebungs Nutzungen	Zabergäustraße (Westen), Hofstelle (Norden), Gehölzbestand und Wiesenflächen (Osten), Wirtschaftsweg und Ackerflächen (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Keine Restriktionen
Schutzgebiete (LUBW Nov 2024)	Nicht bekannt.
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über den bestehenden Zufahrtsweg, der von der Zabergäustraße/K 2075 abzweigt.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Ggf. Verkehrslärm.	Bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen (Bestandsanschluss).	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt östlich der Zabergäustraße, welche auch als Erschließungsstraße dient. Der Erschließungsaufwand reduziert sich somit. Die Fläche eignet sich für die angestrebte Nutzung von Ferienwohnungen in Nähe zur bestehenden Hofstelle.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Der Ortsrand verändert sich durch eine Erweiterung nur geringfügig, da die bestehende Bebauung westlich und die landwirtschaftlichen Gebäude östlich der Zabergäustraße den südlichen Ortsrand 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

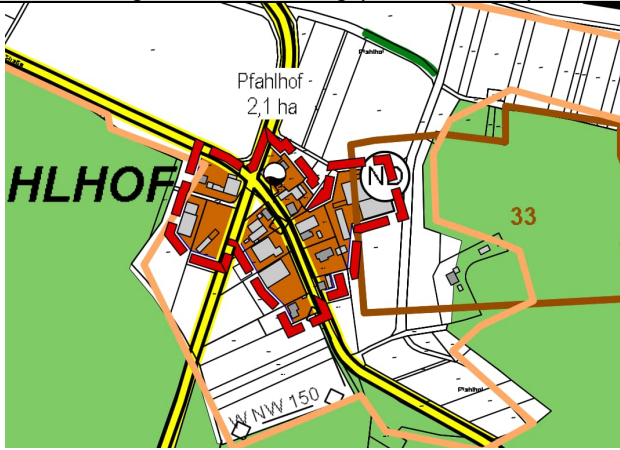
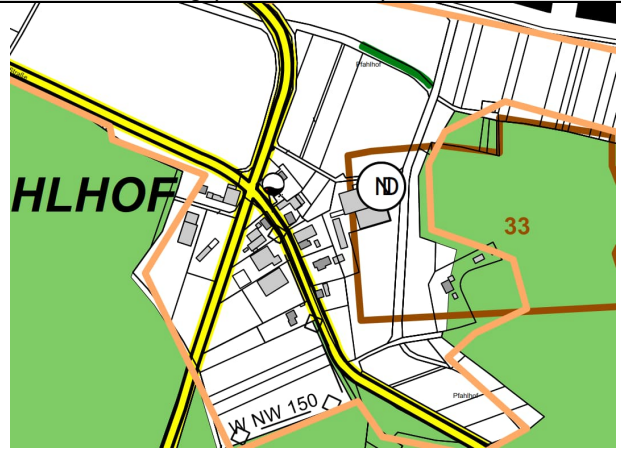
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine die Errichtung von Ferienwohnungen geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Ferienwohnungen geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan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

7.3 Gemeinde Neckarwestheim

01	Pfahlhof
Flächendaten	
Kommune	Neckarwestheim
Baufläche	Pfahlhof
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	2,1 ha

1. Änderung 2. Fortschreibung (ohne Maßstab)	2. Fortschreibung (ohne Maßstab)
	

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	ca. 2,7 km südöstlich von Neckarwestheim
Topographie	Leicht nach Norden abfallend
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	unbewertet, da bebauter Siedlungsbereich
Nutzung	Landwirtschaftliche Gehöfte (Wohngebäude, Scheunen, landwirtschaftl. Hallen)
Umgebungs Nutzungen	Waldflächen (Osten und Westen), landwirtschaftliche Flächen (Süden, Norden), Kreisstraßen (Nord-Süd-Richtung und Nordwest-Südost-Richtung)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Erholung
Schutzgebiete (LUBW Jan 2024)	Keine direkte Betroffenheit, Umgebende Waldfläche = FFH-Gebiet „Nördliches Neckarbecken“, nordöstlich angrenzend Naturdenkmal „2 Weiher am Pfahlhof“ sowie Biotop „Weiher beim Pfahlhof“
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Straße K 2085 und K 2156	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Nicht bekannt.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Nutzung der bestehenden Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen in der vorhandenen Erschließungsstraße möglich.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet umfasst die bestehende Bebauung des Siedlungskörper Pfahlhof. Die Fläche eignet sich für eine Nachnutzung von bestehenden Gebäuden.	geeignet

Stadt- und Ortsbild	Eignung
Der Ortsrand verändert sich durch eine Nachnutzung bestehender Gebäude nur unwesentlich, da die bestehende Bebauung das Gebiet bereits prägt.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanze und Tiere	geeignet

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

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Nachnutzung im Sinne einer gemischten Nutzung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine gemischte Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Starkregenereignisse: 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.

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.

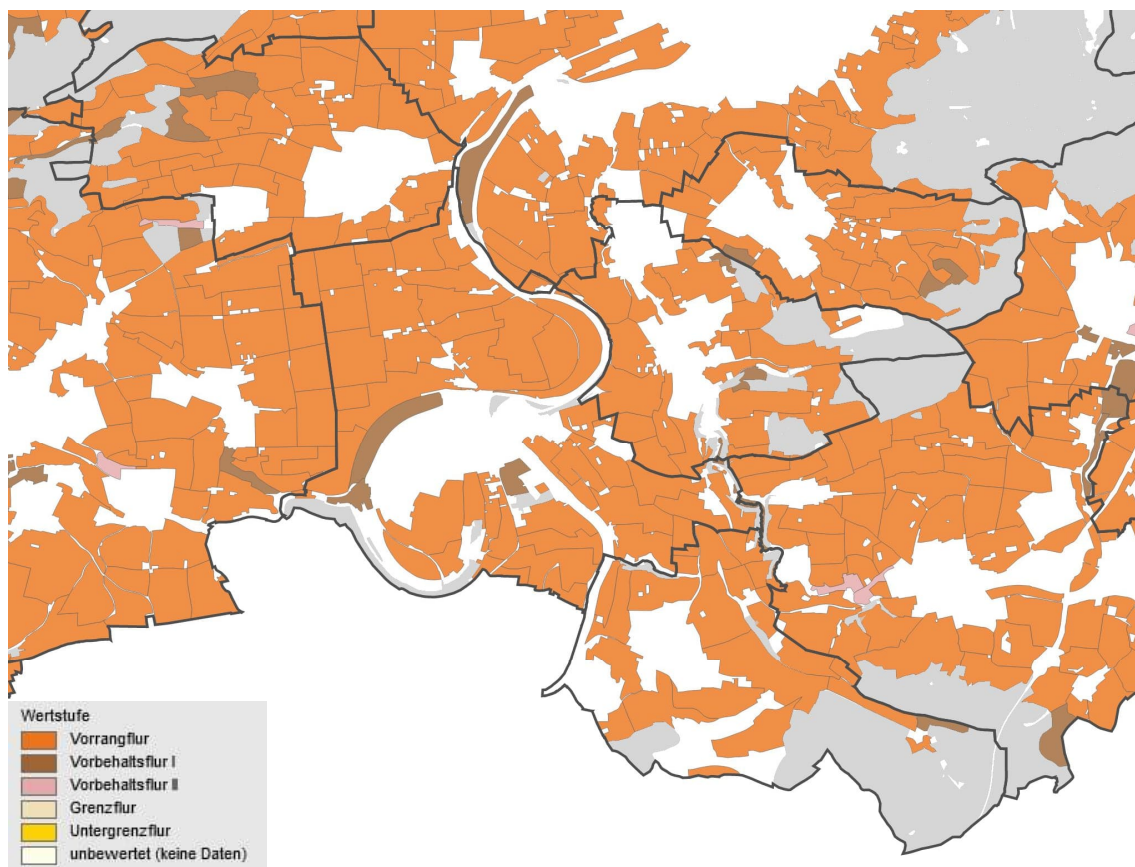


Abb. 3: Flurbilanz 2022 (Quelle: Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd)

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.

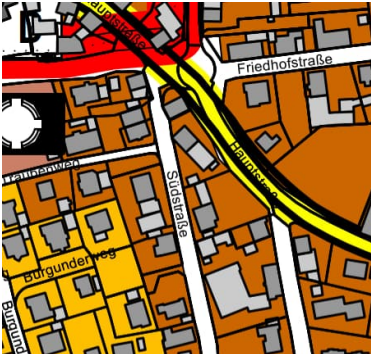
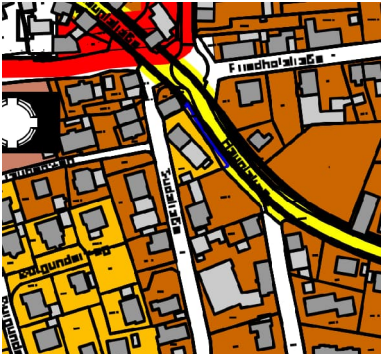
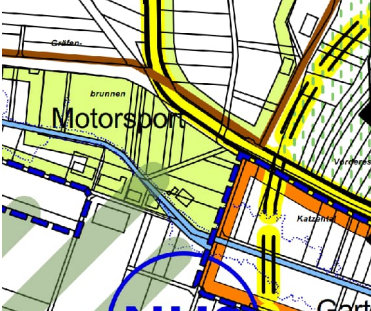
8.6 Hochwasserschutz und Starkregen

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 RRVV“ (01.10.2020)		

10. Angaben zur Planverwirklichung

10.1 Zeitplan

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll bis Ende 2025 / Anfang 2026 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