

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

# **Schwaigern- Massenbachhausen**

Landkreis Heilbronn

## **Flächennutzungsplan 2003-2017**

### **1. Fortschreibung**

### **12. Änderung**

Verwaltungsraum Schwaigern

## **Zusammenfassende Erklärung**

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

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

**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de) [www.ifk-mosbach.de](http://www.ifk-mosbach.de)



## 1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet B 293“ ist die Aufnahme einer zusätzlichen gewerblichen Baufläche, unmittelbar nördlich angrenzend an die bereits ausgewiesene Gewerbefläche. Des Weiteren soll eine Verkehrsfläche, die für die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets erforderlich ist, sowie eine geplante Grünfläche für den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Ausgleich in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Die Gesamtplanung in diesem Bereich verfolgt das Ziel, den hohen Bedarf an gewerblichen Bauflächen durch die Ausweisung von geeigneten Flächen für die künftige Gewerbeflächenentwicklung zu decken. Im Zuge dessen wird im Änderungsbereich die bisherige Darstellung zur Ausweisung einer geplanten gewerblichen Baufläche, einer Verkehrsfläche sowie einer geplanten Grünfläche geändert.

## 2. Verfahrensdaten

Beschluss zur 12. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans	20.09.2021
Billigung des Vorentwurfs	20.09.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	vom 04.10.2021 bis zum 05.11.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	vom 04.10.2021 bis zum 05.11.2021
Billigung des Entwurfs	25.04.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom 09.05.2022 bis zum 15.06.2022
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom 09.05.2022 bis zum 15.06.2022
Feststellung der 12. Änderung der 1. Fortschreibung	01.08.2022
Genehmigung der 12. Änderung 1. Fortschreibung durch das Landratsamt Heilbronn	
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	
Stadt Schwaigern	
Gemeinde Massenbachhausen	
Rechtskraft der 12. Änderung der 1. Fortschreibung	

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Parallel zu dieser FNP-Änderung wird aktuell der Bebauungsplan „Gewerbegebiet B 293“ aufgestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner + Simon Ingenieure“ aus Mosbach ein Umweltbericht sowie ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Die Ergebnisse der bereits durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit avifaunistischem Gutachten wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt.

Eingriffe, die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere durch die Festsetzungen zu erwarten sind, werden innerhalb des Gebiets und insbesondere in den Ausgleichsflächen im Norden vollständig ausgeglichen. Insgesamt entsteht ein Biotopwertüberschuss von 395.893 Ökopunkten.

Beim Schutzgut Boden entsteht durch großflächige Versiegelungen und Bodenumgestaltungen ein Kompensationsdefizit von 660.204 Ökopunkten.

Maßnahmen zum Ausgleich des verbleibenden Defizits werden im Bebauungsplanverfahren endgültig festgelegt. Die Möglichkeit eines Auftrags des Oberbodens aus dem Bereich der Erschließungsflächen auf geringwertigere Ackerflächen außerhalb des Gebiets (Oberbodenauftrag) wird gegenwärtig geprüft.

### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch zweimalige Planauslage wurden keine Anregungen von Bürgern vorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden Anregungen und Hinweise zum Natur- und Artenschutz, zum Biotopschutz, zur Landwirtschaft, zum Bodenschutz, zur Entwässerung, zum Immissionsschutz, zu raumordnerischen Belange, zum Bundesverkehrswegeplan, zur Denkmalpflege, zur Geotechnik, zum Grundwasser, zu mineralischen Rohstoffen, zu Bergbautätigkeiten, zu bestehenden Versorgungsanlagen, zum Artenschutz und zum Bauflächenbedarf vorgebracht.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und soweit möglich in die Planung übernommen.

Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der jeweiligen Behandlungsübersicht entnommen werden.

### **5. Auswahl des Plans nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten**

Anderweitig in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld intensiv geprüft. In diesem Zusammenhang wurde vorab untersucht und abgestimmt, an welchem Standort für die Schaffung gewerblicher Bauflächen erfolgen kann.

In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist im Bereich des Plangebiets des Bebauungsplans „Gewerbegebiet B 293“ bereits eine geplante gewerbliche Baufläche von ca. 5,4 ha dargestellt. Diese Fläche soll nun überwiegend den vorhandenen Bedarf nach gewerblichen Bauflächen für Handel, Dienstleistungen und Kleingewerbe bzw.

## 12. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Handwerk decken. Der konkrete Standort ist durch die bereits im Flächennutzungsplan getroffene Darstellung einer geplanten gewerblichen Baufläche als künftige Entwicklungsfläche nördlich der B 293 definiert. Die Planung orientiert sich daher im Wesentlichen an den planerischen Entwicklungszielen der Stadt Schwaigern.

Neben dem Gewerbe- und Industriegebiet „Behaglicher Weg“ am südöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt Schwaigern sollen die neu ausgewiesenen gewerblichen Flächen nördlich der B 293 den zweiten Gewerbeschwerpunkt der Stadt bilden. Der regionalplanerisch ausgewiesene IGD-Schwerpunkt „Schwaigern-Kernort (Südost)“ ist aufgrund seiner Lage, der dortigen topographischen Verhältnissen sowie dem zulässigen Emissionsgrad eher für produktionsorientierte Nutzungen geeignet. Daher sind die Bauflächengrößen im Gebiet „Behaglicher Weg“ überwiegend für groß-flächige Gewerbebetriebe konzipiert und werden gegenwärtig bereits für Erweiterungen der dort ansässigen Betriebe genutzt. Die letzten bestehenden Flächenreserven im IGD-Schwerpunkt wurden überwiegend den bereits ansässigen Unternehmen zur Verfügung gestellt und stehen in der Zwischenzeit nicht mehr zur Verfügung, sodass diese für die gesamte Bedarfsermittlung nicht mehr herangezogen werden können.

Die geplanten Gewerbeflächen nördlich der B 293 verfügen über eine enorme Lagegunst, da eine gute Sichtbarkeit und vor allem eine direkte und funktionsfähige Verkehrsanbindung gewährleistet ist. Hieraus ergibt sich vor allem für Handels- und Dienstleistungsbetriebe ein erheblicher Standortvorteil. Aufgrund der Topographie innerhalb des geplanten Gebiets sind zudem kleinteiligere gewerbliche Nutzungen sinnvoll, wie beispielsweise Handwerksbetriebe.

Zur Beurkundung  
Schwaigern, den

-----

Vorsitzende des Gemeinsamen Ausschusses