

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

Schwaigern- Massenbachhausen

Landkreis Heilbronn

Flächennutzungsplan 2003-2017

1. Fortschreibung

5. 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 www.ifk-mosbach.de



1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Hälde II Süd“ ist die Deckung des Wohnbauflächenbedarfs durch Ausweisung einer Wohnbaufläche sowie einer Grünfläche für die erforderliche Retention am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Stetten.

Aufgrund einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauplätzen innerhalb der Gesamtstadt Schwaigern sowie insbesondere im größten Stadtteil Stetten am Heuchelberg besteht ein großer Wohnungsdruck. Um die örtliche Nachfrage nach Wohnbauland zu decken, soll daher am östlichen Siedlungsrand von Stetten ein neues Wohnbaugebiet entwickelt werden. Dafür wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Hälde II Süd“ notwendig. Die Erforderlichkeit neues Bauland für Wohnbauflächen bereitzustellen, ergibt sich insbesondere aufgrund der Standortgunst der Gesamtstadt Schwaigern.

2. Verfahrensdaten

| | |
|--|-----------------------------------|
| Beschluss zur 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans | 19.04.2012 |
| Billigung des Vorentwurfs | 10.11.2021 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB) | 19.11.2021 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) | vom 29.11.2021 bis zum 07.01.2022 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) | vom 29.11.2021 bis zum 07.01.2022 |
| Billigung des Entwurfs | 07.03.2022 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | 18.03.2022 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) | vom 28.03.2022 bis zum 04.05.2022 |
| Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) | vom 28.03.2022 bis zum 04.05.2022 |
| Feststellung der 5. Änderung der 1. Fortschreibung | 01.08.2022 |
| Genehmigung der 5. Änderung 1. Fortschreibung durch das Landratsamt Heilbronn | |
| Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung Stadt Schwaigern Gemeinde Massenbachhausen | |
| Rechtskraft der 5. Änderung der 1. Fortschreibung | |

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Parallel zu dieser FNP-Änderung wird aktuell der Bebauungsplan „Hälde II Süd“ aufgestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht, ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Hälde II Süd“ vorgelegt.

Im Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wird die Bestandsituation hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima und Luft und das Landschaftsbild erfasst und bewertet.

Auf dieser Grundlage werden die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen können, ermittelt und quantifiziert. Maßnahmen zum Ausgleich in den Grünflächen des Geltungsbereichs werden vorgeschlagen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs wurde ein Kompensationsdefizit von 233.212 Ökopunkten festgestellt. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden aktuell geprüft und festgelegt.

Südlich des Geltungsbereichs fließt die Lein, die zusammen mit dem bachbegleitenden Auewaldstreifen ein geschütztes Biotop ist. Die Biotopfläche wurde im Zuge der Bestandserfassung abgegrenzt. Sie liegt, entgegen der Abgrenzung der Daten der LUBW, vollständig außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Gewässergrundstück. Ein Antrag auf Ausnahme wird daher nicht erforderlich.

Ohnehin sind angrenzend Grünflächen festgesetzt, in denen ein bestehendes Retentionsbecken erhalten und in einer Ackerfläche eine naturnahe Muldenrigole gebaut werden sollen. Beeinträchtigungen des Biotops sind nicht zu erwarten.

Die Grünfläche, südlich der Verlängerung der Austraße, liegt bereits im Landschaftsschutzgebiet „Leintal“. Gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann bei der vorgesehenen, naturnahen Gestaltung der geplanten Muldenrigole, die artenschutzrechtliche Erlaubnis bzw. das Einvernehmen für die Bauwerke im Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt werden.

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, zur Landwirtschaft, zum Bodenschutz, zum Hochwasserschutz, zur Entwässerung, zum Immissionsschutz, zum Wohnbauflächenbedarf, zur Bruttowohndichte, zur Denkmalpflege und zur Geotechnik, vorgebracht.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und soweit möglich in die Planung übernommen: Es wurden Aussagen zur Bedarfsberechnung des Wohnbauflächenbedarfs, zum Natur- und Artenschutz, zur

5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und weiteren Belangen des Umwelt- und Klimaschutzes in der Begründung ergänzt.

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 eine weitere Wohnbauentwicklung im Stadtteil Stetten erfolgen kann.

Ein Sprung über die Stadtbahn-Trasse nach Norden ist aufgrund der fehlenden Querungsmöglichkeit nicht geeignet. Im Süden wird eine Siedlungsentwicklung durch das Überschwemmungsgebiet der Lein beschränkt. Die weitere Wohnbauentwicklung kann somit nur Richtung Westen oder Osten erfolgen.

Der gewählte Standort Richtung Osten zeichnet sich vor allem aufgrund seiner direkten Nähe und dem unmittelbaren Anschluss an die Stadtbahn-Haltestelle „Stetten am Heuchelberg“ aus. So kann durch die Planung neben einer zusätzlichen Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum vor allem eine effektive Nutzung des ÖPNV erreicht werden und erfüllt damit eine zentrale übergeordnete Vorgabe im Rahmen der Ausweisung von künftigen Wohnbauflächen. Daher wird eine Wohnbauentwicklung Richtung Osten einer Entwicklung Richtung Westen Vorrang gegeben.

Zur Beurkundung
Schwaigern, den

Vorsitzende des Gemeinsamen Ausschusses