

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

# Schwaigern- Massenbachhausen

Landkreis Heilbronn

## Flächennutzungsplan 2003 – 2017

### 1. Fortschreibung

### 6. Änderung

Verwaltungsraum Massenbachhausen

## 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



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung</b>	<b>1</b>
2.1	Vorgehensweise	2
2.2	Verfahrensdaten	2
<b>3.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Geprüfte Planungsalternativen</b>	<b>4</b>

## 1. Allgemeines

Für die 6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwaigern-Massenbachhausen wurde vom gemeinsamen Ausschuss am 24.05.2018 der Feststellungsbeschluss gefasst. Gemäß § 6 Abs. 5 ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2. Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan ist als der vorbereitende Teil der Bauleitplanung das planerische Instrument der Gemeinden und Städte, um im Rahmen der durch Art. 28 GG gesicherten Planungshoheit flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet bzw. das Gebiet eines Verwaltungsverbandes die „sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“ (§ 5 BauGB).

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans stellt die Grundlage für die nachhaltige Siedlungsentwicklung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft dar und trat im Jahr 2006 in Kraft. Seitdem wurde die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgrund von neuen sich ändernden städtebaulichen Entwicklungen geändert.

Die 6. Änderung umfasst die Vergrößerung des Wohngebiets Schmähling um rund 1,77 ha in Massenbachhausen. Die geplante 2. Erweiterung des Wohngebiets „Schmähling II“ liegt südlich des Wohngebiets „Schmähling“ am südlichen Ortsrand.

Der Gemeinde Massenbachhausen liegen aktuell 70 Anfragen von Interessenten für einen Bauplatz vor. Derzeit hat die Gemeinde keine im Gemeindeeigentum stehenden Bauplätze, die den Interessenten zum Verkauf angeboten werden können. Aufgrund dieser hohen örtlichen Nachfrage nach Bauplätzen, soll die Entwicklung dieser Fläche daher Vorrang vor anderen Flächen im Verwaltungsraum Massenbachhausen bekommen. Hierfür ist eine Aufnahme als Wohnbaufläche notwendig.

Der Flächennutzungsplan besitzt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgern oder den Eigentümern der überplanten Grundstücke. Vielmehr entfaltet der Flächennutzungsplan nur eine sogenannte behördenverbindliche Wirkung, d.h. er bindet die bei seiner Aufstellung beteiligten Behörden und er bindet die Gemeinden und Städte bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, da diese aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

## 6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

### 2.1 Vorgehensweise

Die 6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schmähling II – Erweiterung“. Für die Flächennutzungsplanung wurde ein zweistufiges Verfahren gewählt. Die geplante Entwicklungsfläche wurde sowohl im Rahmen des Bebauungsplan- als auch des Flächennutzungsplanverfahrens durch das Büro für Umweltplanung und das jeweils beauftragte Stadtplanungsbüro bewertet und untersucht.

### 2.2 Verfahrensdaten

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB<br>im gemeinsamen Ausschuss                                    | am 06.12.2016                 |
| 2. Frühzeitige Beteiligung<br>der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB<br>und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB | vom 03.01.2016 bis 03.02.2016 |
| 3. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB                   | vom 04.09.2017 bis 06.10.2017 |
| 4. Feststellungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB<br>im gemeinsamen Ausschuss                                  | am 24.05.2018                 |
| 5. Genehmigung des Flächennutzungsplans gem. § 6 BauGB<br>durch das Landratsamt Heilbronn                  | am 18.03.2019                 |
| 6. Bekanntmachung gem. § 6 (5) BauGB   | am                            |

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht zur 6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschreibt und beurteilt die geplante Wohnbauflächenerweiterung, im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und nennt mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Die Beurteilung der geplanten Siedlungserweiterungen stellt heraus, dass diese mit relativ geringen Problemen umsetzbar ist. Sensible und kulturlandschaftsprägende Strukturen wie z.B. Streuobstbestände oder Biotopverbundflächen werden nicht zerstört oder beeinträchtigt.

Die Inanspruchnahme der sehr gut geeigneten Flächen für die Landwirtschaft (Vorrangflur I) erfolgt zum einen aufgrund des aktuellen Bedarfs nach Wohnbauflächen und zum anderen aufgrund der Tatsache, dass der Erschließungsaufwand für alternative Flächen deutlich größer ist und der Planbereich aufgrund seines Zuschnittes zukünftig für eine landwirtschaftliche Nutzung schlecht zu bewirtschaften ist. Aus diesen Gründen werden die Belange der Landwirtschaft zu Gunsten der Bauflächenausweisung zur Deckung des Bedarfs zurückgestellt. Die Bewertung der Flurbilanz wurde im Umweltbericht dokumentiert.

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

Stellungnahmen / Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Wohnbauflächenbedarf	<p>Die Bedarfsprognose wurde aufgrund der Stellungnahmen der Behörden umfassend und in Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken überarbeitet. Die Berechnungsmethode des Hinweispapiers wurde dargelegt und der tatsächlichen Entwicklung gegenübergestellt. Der aus Sicht der Gemeinde Massenbachhausen erhöhte Bedarf wurde in der Begründung nachgewiesen. Insgesamt stellt die Wohnbauflächenbedarfsprognose den erforderlichen Bedarf aus der Sicht der Kommunen plausibel und nachvollziehbar dar.</p> <p>Zudem wurden Aussagen zu flächensparenden Bauformen in die Begründung aufgenommen, welche im Bebauungsplanverfahren bereits in die Planung eingeflossen sind.</p>
Innenentwicklung	<p>Die Gemeinden Massenbachhausen in den vergangenen Jahren im Bereich der Innenentwicklung bereits sehr aktiv. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden die vorhandenen Potentiale wie Baulücken oder Brachen ermittelt und der ermittelte Bedarf entsprechend reduziert. Die Ergebnisse sind in der Begründung ausführlich dokumentiert.</p>
Inanspruchnahme gut geeigneter Flächen für die Landwirtschaft	<p>Die Bewertung der Flurbilanz wurde in den Umweltbericht und die gebietsbezogenen Flächensteckbriefe aufgenommen, um eine ordnungsgemäße Abwägung zu gewährleisten. Die Inanspruchnahme der sehr gut geeigneten Fläche für die Landwirtschaft (Vorrangflur I) erfolgt aufgrund des aktuellen Bedarfs nach Wohnbauflächen zum anderen aufgrund der Tatsache, dass die überplante Fläche zukünftig für die Landwirtschaft schlecht zu bewirtschaften ist. Aus diesen Gründen werden die Belange der Landwirtschaft zu Gunsten der Bauflächenausweisung zur Deckung des Bedarfs zurückgestellt.</p>
Ausgleichsmaßnahmen	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die Regelungsinhalte des Flächennutzungsplans und ist im Bebauungsplanverfahren zu beachten. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden im Umweltbericht die Umweltauswirkungen beschrieben, bewertet und Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs vorgeschlagen.</p>

## 6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

<b>Stellungnahmen / Themen</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
	Die konkrete Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen kann erst auf Ebene der Bebauungsplanung erfolgen. Grundsätzlich ist allerdings zu sagen, dass sowohl das Oberbodenmanagement als auch Waldrefugien anerkannte Ausgleichsmaßnahmen sind.

Die Gesamtheit der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen kann den synoptischen Darstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage entnommen werden. Die vorangegangene Tabelle stellt nur die gravierendsten Themenblöcke dar und ist nicht vollständig.

## 5. Geprüfte Planungsalternativen

Alternative Standorte für potentielle Baugebiete wurden geprüft und sind u.a. aufgrund erschließungstechnischer Gründe bereits im Vorfeld ausgeschieden. Die Erschließung der geringfügigen Erweiterung der Wohnbaufläche in Anbindung an das bereits bestehende Wohngebiet durch eine Erweiterung der bestehenden technischen Infrastruktur gewährleistet werden. Die Erweiterung orientiert sich zudem an den bestehenden Flurstücksgrenzen. Würde die Fläche nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen werden, entstünde eine für die Landwirtschaft schlecht zu bewirtschaftende Fläche.