Anlage 1

Gemeindeverwaltungsverband

Schefflenztal

Neckar-Odenwald-Kreis

Flächennutzungsplan 2021

Änderung der 1. Fortschreibung

zum Bebauungsplan „Wohnen und Pflegen“

Gemarkung Mittelschefflenz

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Entwurf

Planstand: 25.11.2020

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

INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

INHALT

1. Anlass und Planungsziele 1
1.1 Planerfordernis 1
1.2 Ziele und Zwecke der Planung 1
2. Verfahren 1
3. Plangebiet 1
3.1 Lage und Abgrenzung 1
3.2 Bestandssituation 2
3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht 3
4. Übergeordnete Planungen 3
4.1 Vorgaben der Raumordnung 3
4.2 Flächennutzungsplan 4
4.3 Schutzgebiete 5
5. Erschließung und Technische Infrastruktur 6
6. Umfang der Planänderung 7
7. Auswirkungen der Planung 7
7.1 Umwelt, Natur und Landschaft 7
7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote 8
7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung 9
7.4 Starkregen 9
7.5 Immissionen 9
8. Angaben zur Planverwirklichung 9
8.1 Zeitplan 9

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die „Cornelia Friedrich – Pflege- und Gesundheitsservice GmbH“ plant den Bau eines Seniorenwohnheims und einer Tagespflege-Praxis in Mittelschefflenz. Die Planung sieht die Errichtung eines zweistöckigen Gebäudes mit einer bestimmten Anzahl von betreuten Wohnungen sowie einer Tagespflege-Praxis vor. Das Vorhaben wird seitens der Gemeinde Schefflenz unterstützt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung von, laut Kreisseniorenbericht, dringend benötigtem altersgerechten Wohnraum sowie ausreichend Pflegemöglichkeiten in Schefflenz. Mit der Errichtung einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung mit ergänzender gemischter Nutzung am ausgewählten Planstandort wird dies in zentrumsnaher Ortslage von Mittelschefflenz umgesetzt.

2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 400 m nordwestlich des Ortskerns von Mittelschefflenz.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück 7677.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,53 ha.

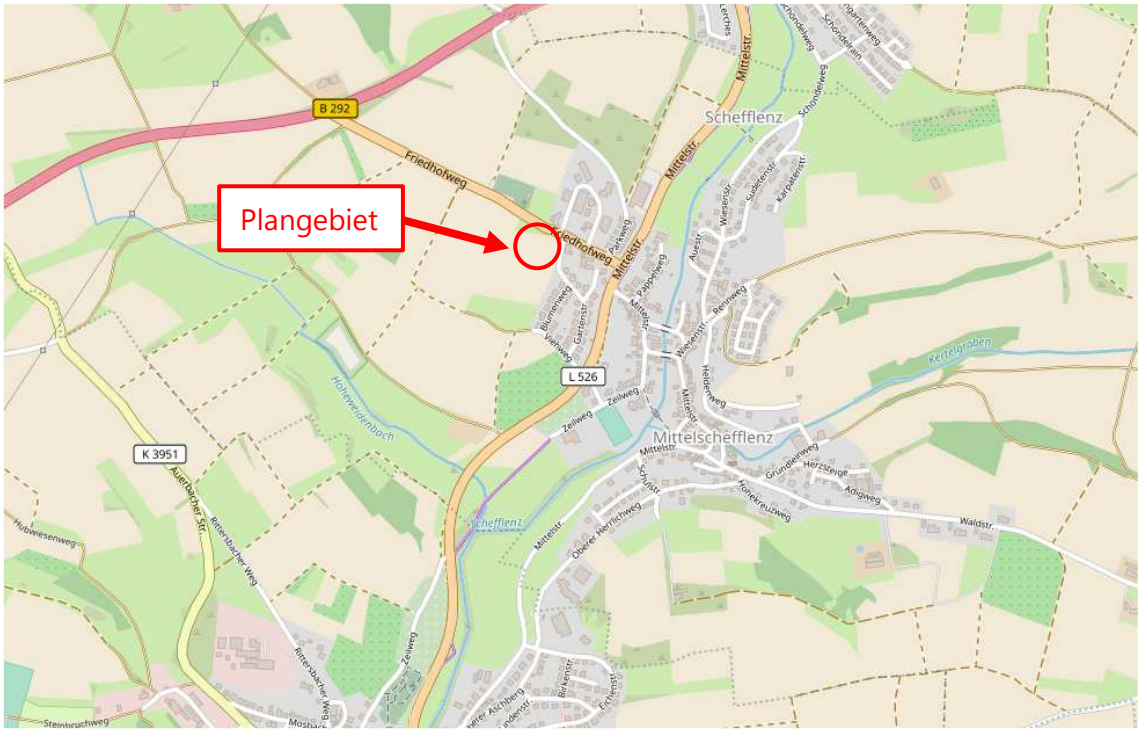


Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: www.openstreetmap.de)

3.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich wird aktuell als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt der „Friedhofweg" an den Änderungsbereich an. Im Osten und im Süden befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden befinden sich weitere Ackerflächen. Westlich der Änderungsfläche verläuft die Grabenstraße. Im Anschluss folgt im Osten eine gemischt genutzte Bebauung. Südlich daran knüpft die Wohnbebauung des Wohngebietes „Viehweg" an. Nördlich des Friedhofwegs beginnt in etwa 15 m Entfernung das Gewerbegebiet „Kochgrabenring". Der Friedhof von Mittelschefflenz befindet sich in rund 100 m in nordwestlicher Richtung.

Topographie und Bodenverhältnisse

Der Änderungsbereich befindet sich auf einer Höhe von 286,5-291,5 m ü. NN. und fällt dabei Richtung Südosten leicht ab.

Im Plangebiet werden erodierte Parabraunerde und Parabraunerde aus Lösslehm sowie Kolluvien aus holozänen Abschwemmmassen aus Lössboden-Material als Bodentyp ausgewiesen. Diese Böden weisen eine hohe bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit sowie eine hohe Gesamtbewertung im Hinblick auf seine Bodenfunktion auf.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Schefflenz dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und zählt zum Mittelbereich Mosbach.

Sie liegt den Entwicklungsachsen Heidelberg – Neckargemünd -Eberbach – Mosbach (-Neckarsulm) und Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (-Tauberbischofsheim) am nächsten.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich Wohnen. Das Plangebiet selbst wird nachrichtlich als „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen" dargestellt. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets werden im Regionalplan ein Regionaler Grünzug (Z) und ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z) festgesetzt. Sie werden von der Planung nicht berührt.

Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet nicht festgesetzt.

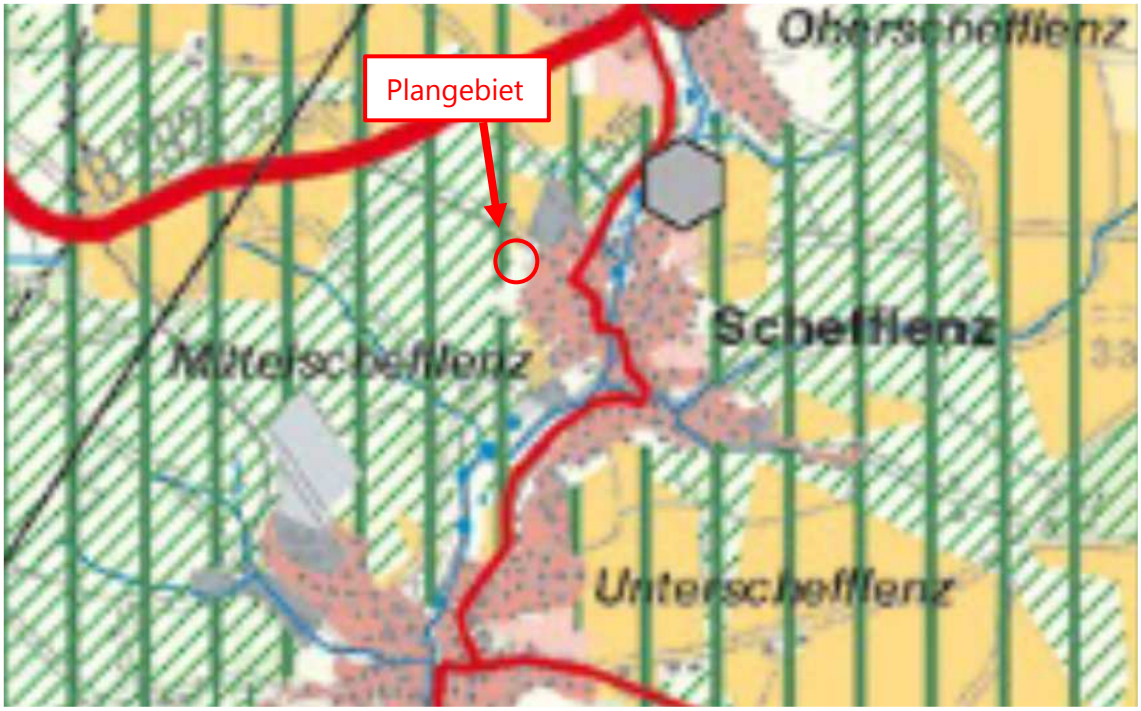


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverband „Schefflenztal" verfügt über eine mit Datum vom 20.01.2003 rechtswirksam gewordene 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. In diesem wird das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich. Das erforderliche Verfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

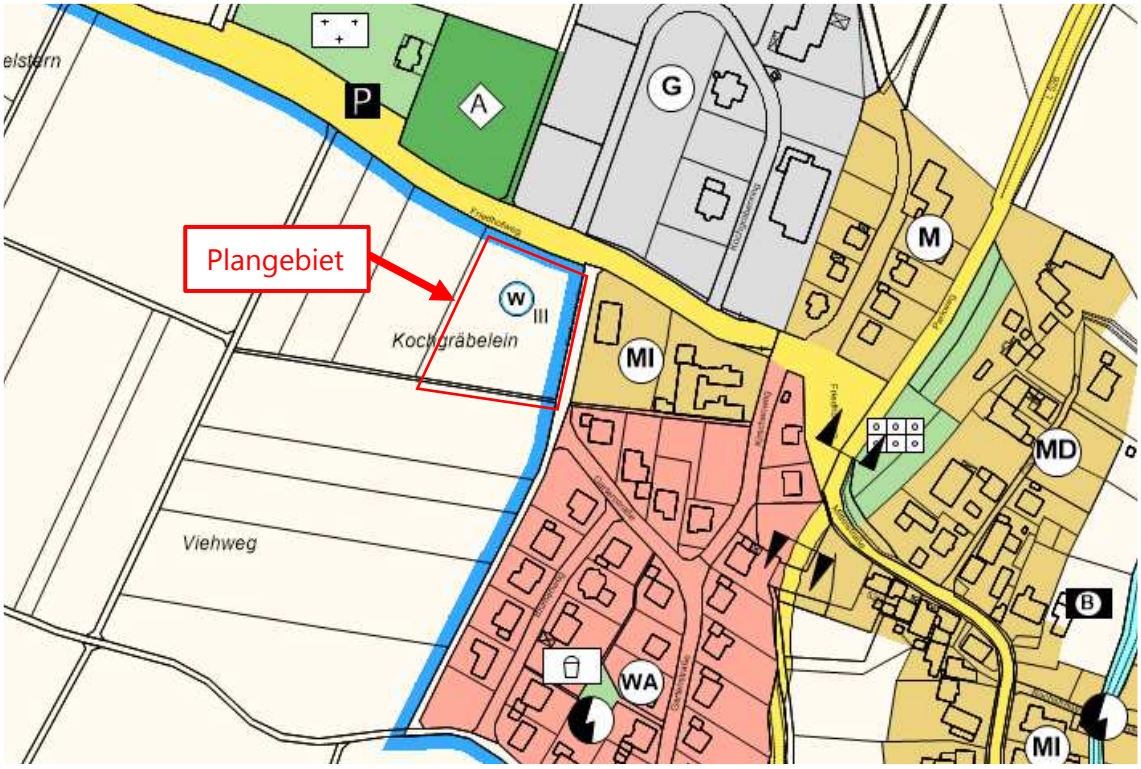


Abb. 3: Auszug aus dem digitalisierten rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: IFK)

4.3 Schutzgebiete

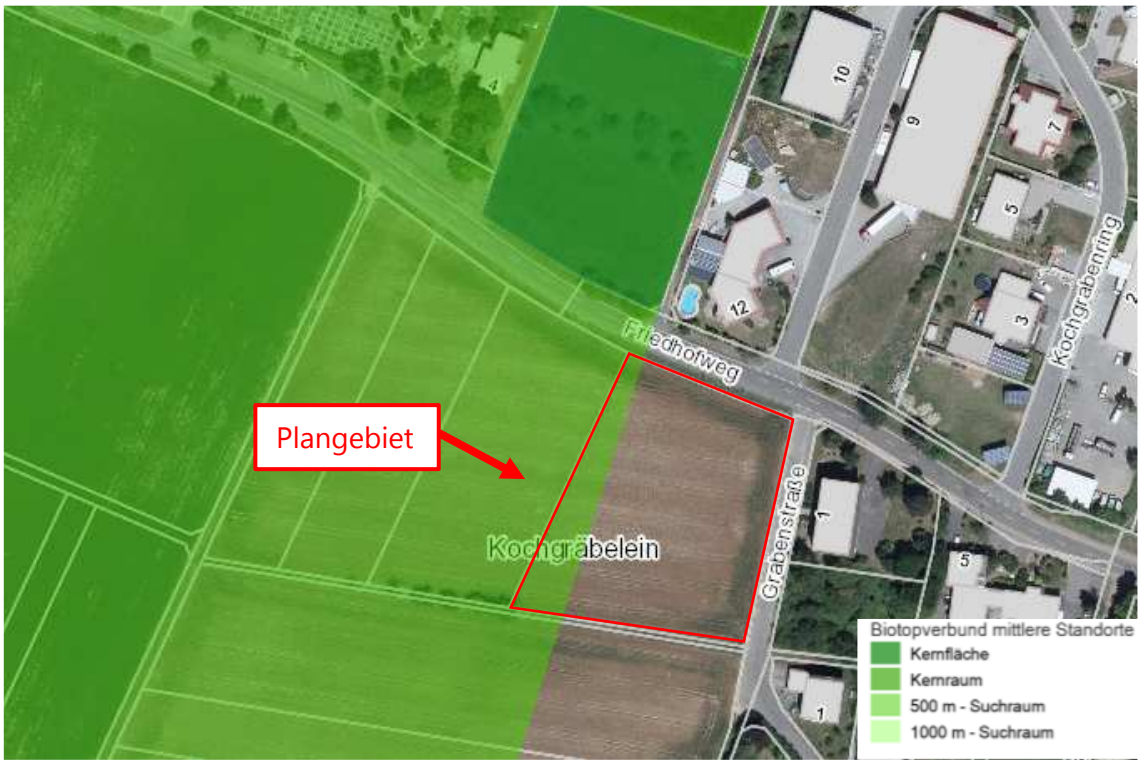


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

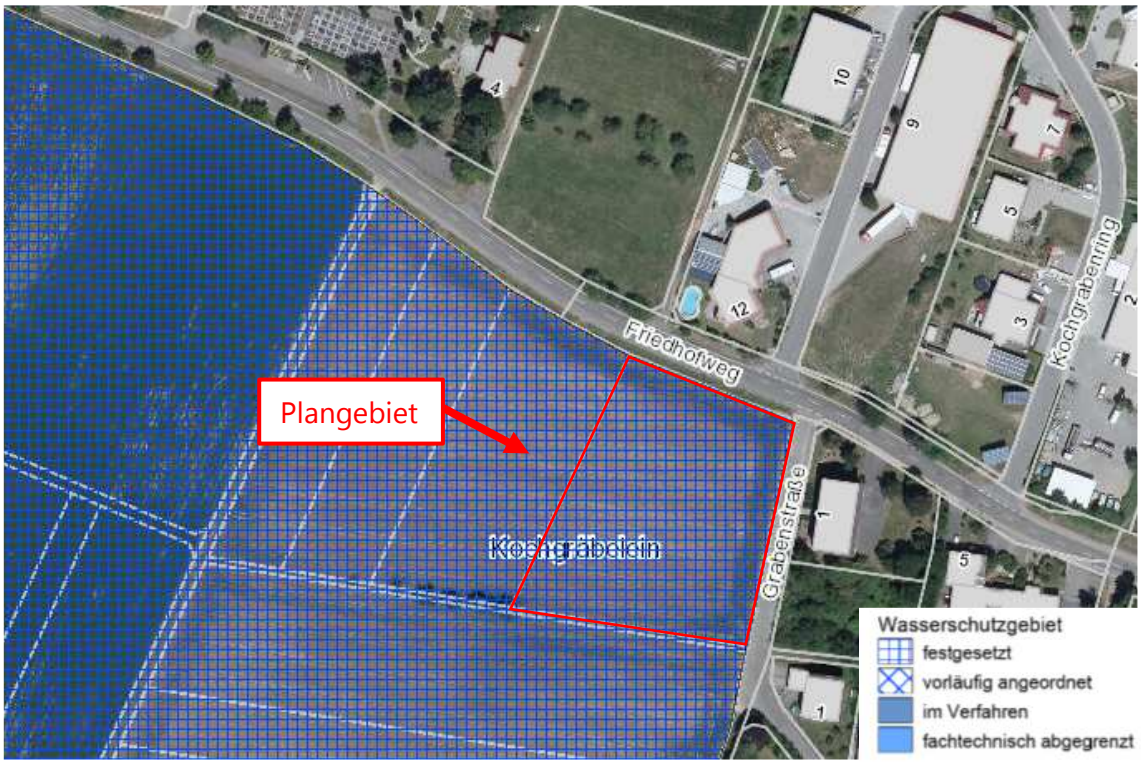
Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Biotopverbund

Der Änderungsbereich befindet sich im landesweiten Biotopverbundsystem am westlichen Rand eines „500 m – Suchraum“ des Biotopverbundes mittlerer Standorte.

Wasserschutzgebiet „Kreuzwiesenquelle“

Der Änderungsbereich liegt vollständig in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Kreuzwiesenquelle“ (02.11.1989). Nach § 2 Abs. 1 WSG-VO sind unter anderem das Errichten und Betreiben von Anlagen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und zur Behandlung, Beseitigung oder dem Umschlag von Abfällen verboten.



Weitere Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht werden im Änderungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht ausgewiesen.

5. Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende Grabenstraße direkt möglich.

Der Änderungsbereich soll ebenfalls an das bestehende Strom-, Wasser, Gas und Telefonnetz angebunden werden.

Die Entwässerung des Änderungsbereiches ist im Trennsystem vorgesehen. Dies wird im Detail im Verlauf des weiteren Verfahrens abgeklärt.

6. Umfang der Planänderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von rund 0,53 ha. Aktuell wird der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Für das geplante Mischgebiet wird im Flächennutzungsplan eine gemischt genutzte Baufläche im Umfang von rund 0,4 ha aufgenommen. Am südlichen und westlichen Gebietsrand werden zur Berücksichtigung der landschaftlichen Lage am Siedlungsrand zudem Ausgleichsflächen zur Eingrünung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Flächenausweisung orientiert sich am Bebauungsplan „Wohnen und Pflegen“, der aktuell aufgestellt wird. Das geplante Mischgebiet wird durch die bestehende Grabenstraße erschlossen.

Die Flächen der FNP-Änderung verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Änderungsbereichs	5.298 m²	
davon:		
Mischbaufläche	4.375 m²	82,6 %
Private Grünfläche (Ausgleich)	923 m²	17,4 %

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Auch auf der FNP-Ebene ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB grundsätzlich zu betrachten. Es werden deshalb nachfolgend die Grundzüge der im Grünordnerischer Beitrag zum Bebauungsplan „Wohnen und Pflegen" erarbeiteten Ausgleichskonzeption dargestellt. Zusammenfassend lässt sich dabei Folgendes festhalten:

Mit der Planverwirklichung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können. Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites von 38.882 Ökopunkten soll durch Zuordnung ökologisch wirksamer Maßnahmen dieses Defizit gedeckt werden. Der externe Ausgleich ist bis zum Satzungsbeschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und verbindlich zu sichern.

Die Bewältigung des Kompensationsdefizits wird auf der Bebauungsplanebene sichergestellt. Weitere Einzelheiten können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung entnommen werden. Gemäß der Stellungnahme des Fachdienstes Baurecht des Landratsamtes wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht zu dem parallellaufenden Bebauungsplanverfahren „Wohnen und Pflegen“ der Gemeinde Schefflenz zurückgegriffen.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im Zuge des Verfahrens durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Wohnen und Pflegen" durchgeführt. Nach aktueller Rechtslage ist es auf FNP-Ebene ausreichend, eine überschlägige Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange zu erstellen, die eine grundsätzliche Beurteilung zulässt. Es werden deshalb die Untersuchungsergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung nachfolgend summarisch dargestellt und der zum Bebauungsplan „Wohnen und Pflegen" erstellte Fachbeitrag Artenschutz nachrichtlich den FNP-Unterlagen beigefügt.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Im Plangebiet wurden keine Brutvögel festgestellt. Diese festgestellten Brutvogelarten brüten alle in der näheren Umgebung.
- Schwerpunkt der Vogelvorkommen sind die Gehölzbestände nordwestlich des Plangebietes im Friedhofsbereich bzw. zwischen Friedhof und Gewerbegebiet entlang des Friedhofswegs.
- Auf den Ackerflächen in weiterer Entfernung wurden Brutreviere der gefährdeten Feldlerche sowie die auf der Vorwarnliste geführte Wachtel festgestellt.
- Das Plangebiet hat keine Bedeutung für Brutvögel. Aufgrund der hohen Kulissen auch nicht für die Feldlerche. Durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eignet sie sich auch nicht als Lebensraum für die Wachtel.
- Für Nahrungsgäste und Brutvögel der Umgebung ist die Ackerfläche ohne besondere Bedeutung.
- Besser geeignete Flächen zur Nahrungssuche und Rast stehen in der Umgebung ausreichend zur Verfügung.
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht beeinträchtigt.
- Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

<u>Tiere- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie:</u>

- Prüfung für jede Art, ob der Wirkraum in ihrem Verbreitungsgebiet liegt.
- Für die meisten Arten konnte nach dieser Untersuchung ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen oder betroffen sein können.
- Quartiere von Fledermäusen gibt es im Plangebiet nicht, die Ackerfläche hat als Jagdgebiet keine besondere Relevanz.
- Die Ackerflächen und die angrenzenden Bereiche sind strukturarm und bieten nicht die erforderlichen Elemente, die den Lebensraum für die Zauneidechse ausmacht.
- Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel" in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Pflanzgebote am südlichen und westlichen Rand zur Eingrünung und zur Einbindung des Plangebietes in die angrenzende Landschaft.
- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen gewährleistet.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes.

7.4 Starkregen

Eine Gefährdung durch Starkregen ist für den Planstandort aufgrund seiner topographischen Lage am Siedlungsrand unterhalb eines nach Südosten abfallenden Hanges nicht auszuschließen. Mit aus Hanglagen einströmendem Starkregen ist aus diesem Grund zu rechnen.

7.5 Immissionen

Im Norden befindet sich in etwa 15 m Entfernung das Gewerbegebiet „Kochgrabenring". Das Gewerbegebiet wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan „Lücke" in ein Gewerbegebiet 1 und Gewerbegebiet 2 unterteilt. Im Gewerbegebiet 2, dem räumlich am nächsten gelegenen gewerblichen Flächen, wurden Begrenzungen zur Schallauswirkungen festgesetzt.

Östlich angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich, ebenfalls in etwa 15 m Entfernung, die gemischt genutzte Siedlungsfläche der Ortsrandlage von Mittelschefflenz. Diese befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Viehweg".

Durch die bestehenden Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Lücke" zum Lärmschutz im direkt angrenzenden Mischgebiet ist ebenfalls mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die geplante Mischbaufläche zu rechnen.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Flächennutzungsplanverfahren soll in der ersten Jahreshälfte 2021 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Schefflenz, den …

DER GVV :

DER PLANFERTIGER :

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