

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

Schwaigern- Massenbachhausen

Landkreis Heilbronn

Flächennutzungsplan 2003-2017

1. Fortschreibung

10. 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 Änderung des Flächennutzungsplans ist die Deckung des Wohnbauflächenbedarfs durch Ausweisung einer zusätzlichen Wohnbaufläche am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt Schwaigern, unmittelbar angrenzend an die kürzlich erschlossenen und aufgesiedelten Bauabschnitte „Mühlpfad I, II und III“.

Aufgrund einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauplätzen in der Kernstadt Schwaigern besteht ein großer Wohnungsdruck. Um die örtliche Nachfrage nach Wohnbauland in Kernstadtnähe zu decken, soll daher südlich an das bestehende Wohngebiet „Mühlpfad“ ein neues Wohnbaugebiet entwickelt werden. Die Erforderlichkeit neues Bauland für Wohnbauflächen bereitzustellen, ergibt sich insbesondere aufgrund der Standortgunst der Stadt Schwaigern.

2. Verfahrensdaten

Beschluss zur 10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans	22.07.2021
Billigung des Vorentwurfs	22.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)	30.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	vom 11.08.2021 bis zum 15.09.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	vom 11.08.2021 bis zum 15.09.2021
Billigung des Entwurfs	10.11.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	19.11.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom 29.11.2021 bis zum 07.01.2022
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom 29.11.2021 bis zum 07.01.2022
Feststellung der 10. Änderung der 1. Fortschreibung	07.03.2022
Genehmigung der 10. Änderung 1. Fortschreibung durch das Landratsamt Heilbronn	
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	
Stadt Schwaigern	
Gemeinde Massenbachhausen	
Rechtskraft der 10. Änderung der 1. Fortschreibung	

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wurde das Bebauungsplanverfahren „Mühlpfad IV“ durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt und diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Des Weiteren wurde ein Grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und eine Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. In diesen Gutachten wurden Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt. Die wesentlichen Ergebnisse wurden bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt.

Im Zuge der Umweltprüfung wurden Belange des Umweltschutzes untersucht, voraussichtliche Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dargestellt, die im Rahmen des Bebauungsplans „Mühlpfad IV“ festgeschrieben und gesichert werden. In der Umweltprüfung wurden die vorhandenen Potenziale und Beeinträchtigungen des Untersuchungsraums aufgezeigt und mit den Beeinträchtigungen und Potenzialen der Planung verglichen. Inhalt der Umweltprüfung waren alle in der Planfolge zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Die infolge der Planung entstehenden Auswirkungen werden durch planinterne und planexterne Maßnahmen kompensiert. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die entstehenden Eingriffe werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mühlpfad IV“ gesichert. Zusätzlich wurde im Zuge des städtebaulichen Entwurfs, der für das Gesamtgebiet als planerische Grundlage dient, ein Grünordnungskonzept erarbeitet. Dieses enthält ein umfangreiches Maßnahmenpaket, die im Rahmen der Planung einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten.

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 zum Natur- und Artenschutz, zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, zur Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung, zum Regionalen Grünzug „Leinbach-Elsenztal“, zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs, zur Tauschfläche „Eselsberg“, zu raumordnerischen Belangen, zur Geotechnik, zu rohstoffgeologischen Belangen, zur Lage in der Wasserschutzzone IIIB, zu bestehenden Leitungstrassen, zu einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans und zur Innenentwicklung 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 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 der Wohnbauschwerpunkt der Kernstadt Schwaigern künftig umgesetzt werden soll. Da unmittelbar nördlich an das Gebiet „Mühlpfad IV“ und damit auch an das Plangebiet der 10. Flächennutzungsplanänderung die Bauabschnitte „Mühlpfad I“, „Mühlpfad II“ und „Mühlpfad III“ anschließen und diese in kurzer Abfolge erschlossen wurden, war eine Weiterentwicklung des Gesamtgebiets naheliegend. Eine zusätzliche Erweiterung nach Süden war jedoch zunächst nicht angedacht, da die bauliche Entwicklung ursprünglich in Richtung Osten ins Gebiet „Herregrund“ entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans erfolgen sollte.

Dieser Wohnbauschwerpunkt sollte parallel zum Gesamtgebiet „Mühlpfad“ in mehreren Bauabschnitten erschlossen werden. Jedoch führten Probleme mit Bestandsgrundstücken hinsichtlich der Erschließung sowie der generelle Grunderwerb der notwendigen Flächen dazu, dass dieser Bereich nicht entwickelt werden konnte. Aufgrund der ungebrochen hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücke innerhalb der Stadt Schwaigern und insbesondere in der Kernstadt wurde daraufhin eine zusätzliche Erweiterung nach Süden favorisiert.

Der gewählte Standort zeichnet sich vor allem aufgrund seiner direkten Nähe und dem unmittelbaren Anschluss an den gegenwärtigen Wohnbauschwerpunkt der Stadt Schwaigern aus. So kann durch die Planung neben einer zusätzlichen Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum vor allem eine effektive Nutzung der vorhandenen kommunalen Infrastrukturen erreicht werden. Darüber hinaus steht die Planung aufgrund der Lage für eine Weiterentwicklung von Wohnbauland in der Nähe zum schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr und erfüllt damit eine zentrale übergeordnete Vorgabe im Rahmen der Ausweisung von künftigen Wohnbauflächen. Im Zuge der Bedarfsermittlung wurde für eine Umsetzung dieser Erweiterungsfläche mit der Tauschfläche „Eselsberg“ eine weniger geeignete geplante Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine weiteren grundsätzlichen Alternativen zum gewählten Standort vorgetragen.

Zur Beurkundung
Schwaigern, den

Vorsitzende des Gemeinsamen Ausschusses