

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

# vVG Lauffen

Landkreis Heilbronn



## Flächennutzungsplan 1. Änderung der 2. Fortschreibung

### Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Erneute Offenlegung

Planstand: 09.09.2026

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



## INHALT

|      |                                                    |    |
|------|----------------------------------------------------|----|
| 1.   | Anlass und Planungsziele                           | 1  |
| 2.   | Verfahren                                          | 2  |
| 3.   | Übergeordnete Planungen                            | 3  |
| 3.1  | Vorgaben der Raumordnung                           | 3  |
| 4.   | Bauflächenbedarfsnachweis                          | 5  |
| 4.1  | Bauflächenbedarf Stadt Lauffen a.N.                | 5  |
| 4.2  | Bauflächenbedarf Gemeinde Nordheim                 | 5  |
| 4.3  | Bauflächenbedarf Gemeinde Neckarwestheim           | 5  |
| 5.   | Flächenbilanz                                      | 6  |
| 6.   | Erläuterung der einzelnen Bauflächen               | 7  |
| 6.1  | Photovoltaikanlage Rieder (Stadt Lauffen a.N.)     | 7  |
| 6.2  | Rotenberg I (Stadt Lauffen a.N.)                   | 8  |
| 6.3  | Schelmatal II (Gemeinde Nordheim)                  | 12 |
| 6.4  | Wohnpark (Gemeinde Nordheim)                       | 12 |
| 6.5  | Biotopvernetzung (Gemeinde Nordheim)               | 12 |
| 6.6  | Ferienwohnungen Zabergäustraße (Gemeinde Nordheim) | 13 |
| 6.7  | Mischbaufläche Pfahlhof (Gemeinde Neckarwestheim)  | 14 |
| 7.   | Gebietsbezogene Flächensteckbriefe                 | 16 |
| 7.1  | Stadt Lauffen a. N.                                | 17 |
| 7.2  | Gemeinde Nordheim                                  | 21 |
| 7.3  | Gemeinde Neckarwestheim                            | 24 |
| 8.   | Auswirkungen der Planung                           | 26 |
| 8.1  | Umwelt, Natur und Landschaft                       | 26 |
| 8.2  | Artenschutz                                        | 26 |
| 8.3  | Landesweiter Biotopverbund                         | 26 |
| 8.4  | Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen       | 26 |
| 8.5  | Klimaschutz und Klimaanpassung                     | 28 |
| 8.6  | Hochwasserschutz und Starkregen                    | 28 |
| 8.7  | FFH-Verträglichkeitsvorprüfung                     | 28 |
| 9.   | Berichtigungen                                     | 29 |
| 10.  | Angaben zur Planverwirklichung                     | 30 |
| 10.1 | Zeitplan                                           | 30 |

## 1. Anlass und Planungsziele

Aufgabe der Bauleitpläne ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke entsprechend § 1 (1) BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Nach Maßgabe des § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde dieser überarbeitet und an das Zieljahr 2035 angepasst.

Da die städtebauliche Entwicklung des Verwaltungsraums kontinuierlich weiterverfolgt werden soll und Sonderentwicklungen ebenfalls Eingang in den Flächennutzungsplan finden müssen, wird nun die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Neben der Schaffung von Wohnraum, dem Ausbau der erneuerbaren Energien in Form von Freiflächen Photovoltaikanlagen ist auch die Sicherung von Grünflächen entlang von Gewässern Ziel der Planung.

## 2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren durchgeführt.

Nach der Offenlegung wurde aufgrund eines bisher nicht lösbaren Konflikts mit einem geschützten Streuobstbestand die geplante Wohnbaufläche „Schelmental“ in Nordheim aus der 1. Änderung der 2. Fortschreibung herausgenommen. Die Reduzierung der im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Mischbaufläche „Wohnpark“ in Nordhausen im Rahmen eines Flächentauschs wird in diesem Zusammenhang ebenfalls nicht weiterverfolgt.

Da die Planunterlagen nach der Offenlegung geändert wurden, ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB der überarbeitete Entwurf erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

### Verfahrensdaten

|                                                                                                                                                |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB                                                                                                    | am 22.01.2024                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB                                                                                               | am 23.02.2024                 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB                                                                                           | vom 04.03.2024 bis 12.04.2024 |
| 4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB                                                                                                    | vom 04.03.2024 bis 12.04.2024 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss                                                                                 | am 20.01.2025                 |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB         |                               |
| 6.1 Bekanntmachung                                                                                                                             | am 16.09.2025                 |
| 6.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung                                                                                                        | vom 19.09.2025 bis 20.10.2025 |
| 6.3 Beteiligung der Nachbarkommunen                                                                                                            | vom 19.09.2025 bis 20.10.2025 |
| 7. Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB |                               |
| 7.1 Bekanntmachung                                                                                                                             | am                            |
| 7.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung                                                                                                        | vom bis                       |
| 7.3 Beteiligung der Nachbarkommunen                                                                                                            | vom bis                       |
| 8. Feststellungsbeschluss                                                                                                                      | am                            |
| 9. Genehmigung gem. § 6 (1) BauGB                                                                                                              | am                            |
| 10. Bekanntmachung gem. § 6 (5) BauGB                                                                                                          | am                            |

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 (LEP 2002):

- Die Stadt Lauffen a.N. und die Gemeinde Nordheim gehören zum Verdichtungsraum in der Region Franken.
- Die Gemeinde Neckarwestheim gehört zur Randzone des Verdichtungsraums.
- Der Verwaltungsraum liegt auf den Landesentwicklungsachsen Heilbronn – (Bretten) und Heilbronn – (Bietigheim-Bissingen/Besigheim).
- Der Verwaltungsraum ist dem Mittelbereich Heilbronn zugeordnet.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Die Ziele des Landesentwicklungsplans werden im Regionalplan weiter kartographisch und inhaltlich konkretisiert. Für den Verwaltungsraum ist hierzu der seit 2006 gültige Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 heranzuziehen. Als wesentliche zu beachtende Grundsätze für die Siedlungsentwicklung und -gestaltung, Ausweisung zur Siedlungssteuerung und zum Freiraumschutz wurden darin festgelegt:

- Lauffen und Nordheim sind dem Verdichtungsraum Heilbronn zugeordnet.
- Neckarwestheim zählt zur Randzone des Verdichtungsraums Heilbronn.
- Lauffen liegt auf der Entwicklungsachse (Stuttgart) – Lauffen a.N. – Heilbronn – Neckarsulm – Bad Friedrichshall – Gundelsheim – Mosbach.
- Der Verwaltungsraum wird von der regionalen Entwicklungsachse Zaberfeld – Güglingen – Brackenheim – Lauffen a.N. durchzogen.
- Lauffen ist als Unterzentrum ausgewiesen und erfüllt die qualifizierte Grundversorgung für seinen Verflechtungsbereich.
- Lauffen-Kernort, Neckarwestheim-Kernort und Nordheim-Kernort sind als Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) ausgewiesen. Hier soll sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen.
- Zwischen Nordheim und Nordhausen sowie am nordöstlichen Rand von Nordheim ist eine Grünzäsur zu berücksichtigen.
- Der Außenbereich im Verwaltungsraum wird überwiegend von Regionalen Grünzügen belegt.

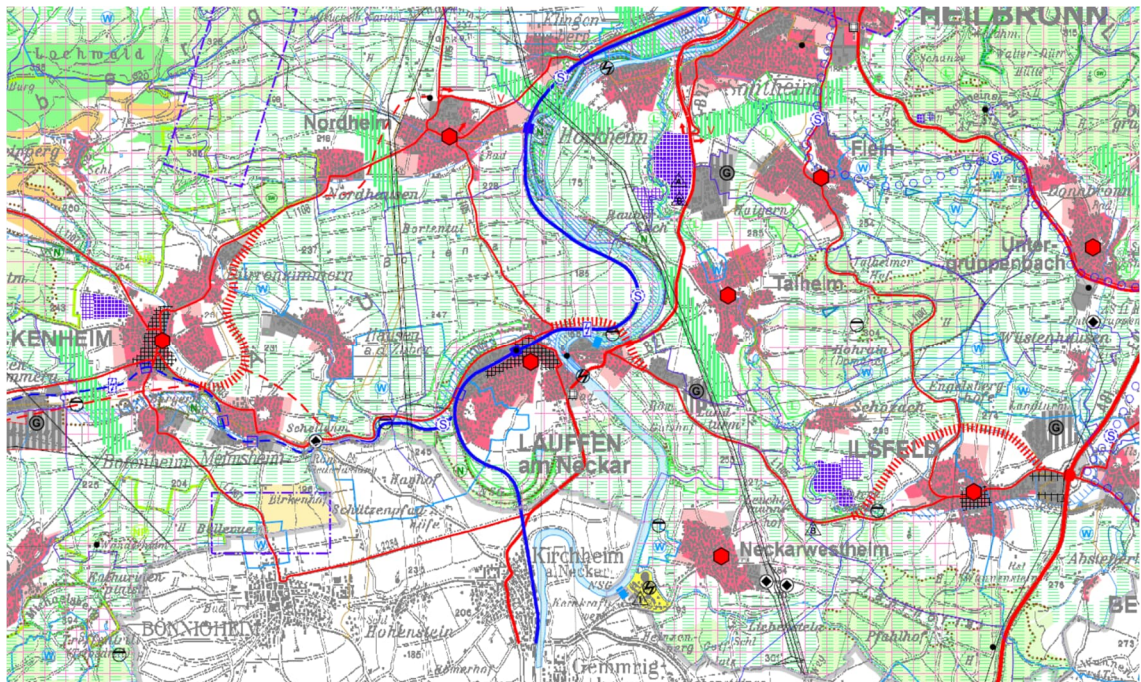


Abb. 1 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020  
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

### Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPH) und deren Anlage vom 19.08.2021 enthalten Prüfpflichten (Ziele der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und Grundsätze. Da es sich auch hier um Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG handelt, müssen diese als verbindliche Vorgaben beachtet werden, vgl. § 4 Abs. 1 ROG.

Im Festlegungsteil werden u.a. folgende Ziele formuliert:

Gemäß I.1.1 (Z) sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung [...] die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Gemäß I.2.1 (Z) sind „die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser [...] bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Die Kommunen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft haben sich mit den Themen Starkregen und Hochwasser im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans soweit erforderlich ausreichend auseinandergesetzt. Auf Kapitel 8.6 Hochwasserschutz und Starkregen sowie auf Kapitel 6.1 und 6.2 wird verwiesen. Die Ziele und Grundsätze der

Raumordnung werden daher auf Ebene der Flächennutzungsplanung ausreichend beachtet. Detailliertere Betrachtungen sind in nachgelagerten Verfahren durchzuführen. Entsprechende Hinweis für nachgelagerte Verfahren sind in den jeweiligen gebietsbezogenen Flächensteckbriefen in Kap. 7 enthalten.

## 4. Bauflächenbedarfsnachweis

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 17.02.2017.

### 4.1 Bauflächenbedarf Stadt Lauffen a.N.

#### Sonderbauflächenbedarf

Die Aufnahme der Sonderbaufläche „Photovoltaikanlage Rieder“ mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage entspricht dem Ziel zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Aufnahme der Sonderbaufläche „Rotenberg I“ mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft/Gastronomie/Veranstaltung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzung.

### 4.2 Bauflächenbedarf Gemeinde Nordheim

#### Sonderbauflächenbedarf

Die Aufnahme der Sonderbaufläche „Ferienwohnungen Zabergäustraße“ mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen dient der Entwicklung des Tourismus in der Gemeinde Nordheim und der wirtschaftlichen Sicherung eines landwirtschaftlichen Betriebs.

### 4.3 Bauflächenbedarf Gemeinde Neckarwestheim

#### Mischbaufläche

Die Darstellung der Mischbaufläche „Pfahlhof“ entspringt nicht aus einem Bauflächenbedarf. Hierbei handelt es sich um die Darstellung eines bestehenden Siedlungsbereichs als Mischbaufläche, um entkoppelt von der Privilegierung nach § 35 BauGB Nachnutzungen zu ermöglichen.

## 5. Flächenbilanz

|                                     | Wohn-<br>baufläche | Misch-<br>baufläche | Gewerbe-<br>baufläche | Sonder-<br>baufläche | Sonstige<br>Flächen |
|-------------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| TVR Lauffen                         |                    |                     |                       |                      |                     |
| 1 Photovoltaikanlage Rieder         |                    |                     |                       | 1,0                  |                     |
| 2 Rotenberg I                       |                    |                     |                       | 1,6                  |                     |
| TVR Lauffen gesamt                  | -                  | -                   | -                     | 2,6                  | -                   |
| TVR Neckarwestheim                  |                    |                     |                       |                      |                     |
| 1 Pfahlhof                          |                    | 2,1                 |                       |                      |                     |
| TVR Neckarwestheim gesamt           | -                  | 2,1                 | -                     | -                    | -                   |
| TVR Nordheim                        |                    |                     |                       |                      |                     |
| 1 Schelmental II                    | 0,5                |                     |                       |                      |                     |
| 2 Reduzierung Wohnpark              |                    |                     |                       |                      | 0,9*                |
| 3 Biotopvernetzung                  |                    |                     |                       |                      | 51,2**              |
| 4 Ferienwohnungen<br>Zabergäustraße |                    |                     |                       | 0,1                  |                     |
| TVR Nordheim gesamt                 | -                  | 2,1                 | -                     | 0,1                  | 51,2                |
| GESAMTBILANZ                        | -                  | 2,1                 | -                     | 2,7                  | 51,2                |

\* Fläche für die Landwirtschaft

\*\* Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

## 6. Erläuterung der einzelnen Bauflächen

Im Folgenden werden die einzelnen Bauflächen nach Kommunen genauer erläutert

### 6.1 Photovoltaikanlage Rieder (Stadt Lauffen a.N.)

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage zu schaffen. Das Plangebiet wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortslagen von Lauffen am Neckar und Nordheim, östlich der Nordheimer Straße / L 1105. Es umfasst die Flurstücke 1879 und 1882.

Die verkehrliche Erschließung der Anlage erfolgt über die umlaufenden, bestehenden Feldwege.

Die Sonderbaufläche liegt im Regionalen Grünzug „Neckartal südlich Heilbronn und Schozachbecken“ nach PS 3.1.1 (Z) Regionalplan Heilbronn Franken. Die geplante Anlage wurde aufgrund der geringen Größe als nicht raumbedeutsam eingestuft. Die Funktionen des Regionalen Grünzugs werden nicht beeinträchtigt.

Die Sonderbaufläche liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld gewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden. Eine Fernwirkung und Einsehbarkeit des geplanten Vorhabens sind aufgrund der Topographie stark eingeschränkt. Da die Anlage zudem weder Lärm noch Schadstoffe oder Geruch emittiert, wird die Erholungseignung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb einer Richtfunkstrecke. Da durch eine Freiflächen-Photovoltaikanlagen die natürliche Geländeoberkante in der Regel nur bis 4 m überschritten wird, ist mit keinen Beeinträchtigungen auf bestehende Richtfunkstrecken zu rechnen.

Aufgrund der Regelung des § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Planung wurde durch den Flächeneigentümer, welcher auch der Bewirtschafter der Flächen ist und dessen Hofstelle direkt an das Plangebiet angrenzt, selbst angeregt. Es ist zudem geplant, dass auf der Fläche zusätzlich zur Nutzung durch die Photovoltaikanlage, eine Bewirtschaftung durch Beweidung durchgeführt wird. Somit verbleibt die Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung, diese wird lediglich extensiviert.

In der Abwägung zwischen den Belangen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Nutzung der Fläche für die Erzeugung regenerativer Energien wird der Energieerzeugung ein höheres Gewicht eingeräumt. Dies geschieht nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ des BauGB 2011, in der dem öffentlichen Belang zum Entgegenwirken des Klimawandels durch die regenerative Energiegewinnung großes Gewicht zugestanden wird.

#### Hochwasser und Starkregen

Für die Stadt Lauffen am Neckar liegt seit März 2023 ein kommunales Starkregenrisikomanagement vor. Die Starkregengefahrenkarten zeigen im Bereich des Bebauungsplans „Photovoltaikanlage im Rieder“ bis zu 0,3 m hohe Überflutungen beim außergewöhnlichen Niederschlagsereignis auf den landwirtschaftlichen Flächen.

Durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH wurde im Rahmen des Bebauungsplans eine Stellungnahme zur Bewertung der Überflutungsgefährdung erstellt:

„Es ist vorgesehen, die Solarpaneele mit einem Abstand von 0,8 m zum Boden zu installieren. Es sind daher keine signifikanten Auswirkungen auf den Starkregenabfluss zu erwarten.“ (Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, 25.09.2023).

Der Bebauungsplan „Photovoltaikanlage im Rieder“ wurde mittlerweile durch das Landratsamt genehmigt und ist durch Bekanntmachung rechtskräftig. Die Freiflächenphotovoltaikanlage wurde bereits realisiert. Bei der Errichtung der Photovoltaikanlage wurde der Hochwasserschutz beachtet. Sensible Anlagen wie die Trafostation wurden außerhalb der Überschwemmungsbereiche errichtet. Damit wurde der Starkregenthematik ausreichend Rechnung getragen.

## 6.2 Rotenberg I (Stadt Lauffen a.N.)

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Stadt Lauffen. Die nachfolgende Beschreibung des Vorhabens wurde aus der Begründung zum Bebauungsplan übernommen:

*„Auf dem landwirtschaftlichen Anwesen des Vorhabenträgers befindet sich eine dem landwirtschaftlichen Betrieb untergeordnete Saisongaststätte, mit entsprechend begrenzten Öffnungszeiten. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Gaststätte zu einer Schank- und Speisewirtschaft mit Vollkonzession und Außenbewirtung zu erweitern. Weiter sollen durch die Umnutzung einer angrenzenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten, Halle zur Eventhalle künftig bewirtete Veranstaltungen, wie z.B. für Familienfeiern, möglich sein. Für die geplanten Nutzungen sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze vorzusehen, diese werden deshalb in den Bebauungsplan einbezogen, dies gilt insbesondere für die südliche Stellplatzanlage (ehemalige Baustelleneinrichtungsfläche für den Ausbau der L 1105). Ergänzt und abgerundet wird das Konzept durch einige Stellplätze für Wohnmobile. Das Vorhaben liegt im baurechtlichen Außenbereich und eine Genehmigung kann, bedingt durch den Umfang der Erweiterung, nicht mehr wie bisher als „sonstiges Vorhaben im Außenbereich“ über § 35 (2) BauGB erfolgen, da es nicht mehr als der Landwirtschaft untergeordnet angesehen werden kann. Der Vorhabenträger hat deshalb bei der Stadt Lauffen einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und den Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplans mit Betriebsbeschreibung vorgelegt.“*

*Da die Gaststättennutzung etabliert ist und durch die geplanten Erweiterungen voraussichtlich keine unüberwindbaren öffentlichen Belange des planungsrechtlichen Außenbereichs entgegenstehen, soll das Projekt durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht werden. Eine erste Vorabstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken bezüglich der raumordnerischen Vorgaben hat stattgefunden. Durch das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zum einen eine umfassende planungsrechtliche Steuerung der Entwicklung möglich. Zum anderen ermöglicht sie dem landwirtschaftlichen Betrieb, sich weitere Standbeine zu schaffen und ergänzende Einkunftsquellen zu generieren. Die Belange der Erholungseignung werden durch die Planung begünstigt, da durch die zusätzlich entstehenden Gastronomieangebote mit Wein- und Destillatvertrieb und -verkostung sowie durch die Räumlichkeiten für Veranstaltungen der Tourismus in Lauffen und Umgebung gefördert wird.“ (Quelle: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Rotenberg 1“ – Vorentwurf, Käser Ingenieure, S. 2)*

Das Plangebiet liegt an der L 1105 zwischen Lauffen und Nordheim und befindet sich im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lauffen-Neckarwestheim-Nordheim stellt das Plangebiet als sonstige Fläche dar.

#### Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

*„Durch die geplante Entwicklung werden bereits versiegelte und teilversiegelte Flächen des bestehenden Hofes in Anspruch genommen. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht umgewandelt.*

*Da es sich um die Erweiterung einer bestehenden und etablierten Nutzung handelt, ist ein besser geeigneter alternativer Standort nicht ersichtlich. Die Gebäude sind vorhanden, durch deren Umnutzung und geringfügige Erweiterung werden bereits vorhandene Einrichtungen für die Gastronomie gesichert und sinnvoll ergänzt. Die Planung ist dazu geeignet, dem landwirtschaftlichen Betrieb ein weiteres Standbein zu verschaffen, insbesondere durch die Förderung der Selbstvermarktung von hofeigenen Produkten (Kartoffeln, Obst, Weine, Brände).“ (Quelle: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Rotenberg 1“ – Vorentwurf, Käser Ingenieure, S. 4)*

#### Ziele der Raumordnung

Das Plangebiet befindet sich im Regionalen Grünzug (Plansatz 3.1.1). Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Unter gewissen Voraussetzungen kann die Schwelle der Regionalbedeutsamkeit für derartige Vorhaben im Regionalen Grünzug auf 2 ha angehoben werden, sodass formal keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung entstehen. Die erforderlichen Voraussetzungen werden nachfolgend aufgeführt:

- Bei der Planung handelt es sich um eine der Privilegierung entwachsende Nutzung (Gastronomieangebote mit Wein- und Destillatvertrieb und -verkostung, Eventhalle für Veranstaltungen, Wohnmobilstellplatz) nach § 35 (1) Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB. Die ursprüngliche, der Privilegierung zu Grunde liegende landwirtschaftliche Nutzung wird weiterhin planungsrechtlich gesichert und in nennenswertem Umfang ausgeübt.
- Es handelt sich um einen bestehenden Standort, für den eine Genehmigung nach § 35 (1) BauGB vorliegt.

- Die Funktionen des Regionalen Grünzugs werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die wichtigsten Funktionen des Grünzugs sind laut Regionalplan: Naturschutz und Landschaftspflege, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Hochwasserretention, Luftaustausch insbesondere für die Siedlungsflächen in Mulden und Tälern, siedlungsnahe Erholung, Bodenerhaltung und Landwirtschaft. Der Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird nicht negativ beeinträchtigt, da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um eine Umnutzung und lediglich punktuelle Erweiterung bestehender Strukturen handelt. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf diese Funktionen zu erwarten. Selbiges gilt für die Grundwasserneubildung. Sämtliche neuen Bauten werden auf Flächen erstellt, die bereits versiegelt sind. Eine negative Beeinträchtigung des Luftaustauschs ist aufgrund des geringfügigen Umfangs neuer Bauten ebenfalls nicht zu erwarten. Die Funktion der siedlungsnahen Erholung wird durch die Ausweitung des gastronomischen Angebots gestärkt. Die Funktion der Bodenerhaltung wird nicht beeinträchtigt, da, wie bereits erwähnt, nicht mit großflächiger neuer Bodenversiegelung zu rechnen ist. Eine Funktion der Siedlungsgliederung besteht im Bereich des Plangebiets nicht. Lediglich die Funktion der Landwirtschaft wird in geringem Maße negativ beeinträchtigt, da bisher landwirtschaftlich genutzte Gebäude zukünftig für eine andere Nutzung zur Verfügung stehen sollen. Hierbei muss jedoch in die Betrachtung einbezogen werden, dass die Umnutzung durch den Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebs selbst initiiert wurde. Ziel ist eine Stärkung der Zukunftsfähigkeit des Betriebs durch die Ausweitung des „zweiten Standbeins“, wobei der landwirtschaftliche Betrieb weitergeführt wird.
- Einzelhand entsteht im Rahmen des Verkaufs landwirtschaftliche Erzeugnisse in Form des Wein- und Destillatvertriebs. Es handelt sich in diesem Fall um einen Annexhandel der flächenmäßig im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens entsprechen beschränkt werden kann.
- Eine Kombination mehrerer Einzelhandelsnutzungen erfolgt nicht.

Durch diese Voraussetzungen werden die Raumwirksamkeit solcher Vorhaben sowie insbesondere auch die verkehrlichen Wirkungen deutlich minimiert und die Ausweitung problematischer Standorte verhindert.

*„Das Plangebiet befindet sich laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung (Plansatz 3.2.6.1), welches als Ziel der Raumordnung zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft im Regionalplan und als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt ist. In diesen Vorbehaltsgebieten sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen.“ (Quelle: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Rotenberg 1“ – Vorentwurf, Käser Ingenieure, S. 3).*

Die Erholungseignung im Vorbehaltsgebiet wird durch die vorliegende Planung gestärkt.

*„Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb des Regionalen Grünzugs „Neckartal südlich von Heilbronn und Schozachbecken“ (Vorranggebiet laut Plansatz 3.1.1), der zur*

*Erhaltung gesunder Lebens- und Umweltbedingungen und zur Gliederung der Siedlungsstruktur dient. Laut Grundsatz der Raumordnung sind die Funktionen der Regionalen Grünzüge im Rahmen der Landschaftsplanung sachlich und räumlich zu konkretisieren und in geeigneter Weise in der Bauleitplanung und anderen Nutzungsplanungen auszuformen.*

*Die wichtigsten Funktionen des Grünzugs sind laut Regionalplan: Naturschutz und Landschaftspflege, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Hochwasserretention, Luftaustausch insbesondere für die Siedlungsflächen in Mulden und Tälern, siedlungsnah Erholung, Bodenerhaltung und Landwirtschaft. Der Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird nicht negativ beeinträchtigt, da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um eine Umnutzung und lediglich punktuelle Erweiterung bestehender Strukturen handelt. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf diese Funktionen zu erwarten. Selbiges gilt für die Grundwasserneubildung. Sämtliche neuen Bauten werden auf Flächen erstellt, die bereits versiegelt sind. Eine negative Beeinträchtigung des Luftaustauschs ist aufgrund des geringfügigen Umfangs neuer Bauten ebenfalls nicht zu erwarten. Die Funktion der siedlungsnahen Erholung wird durch die Ausweitung des gastronomischen Angebots gestärkt. Die Funktion der Bodenerhaltung wird nicht beeinträchtigt, da, wie bereits erwähnt, nicht mit großflächiger neuer Bodenversiegelung zu rechnen ist. Lediglich die Funktion der Landwirtschaft wird in geringem Maße negativ beeinträchtigt, da bisher landwirtschaftlich genutzte Gebäude zukünftig für eine andere Nutzung zur Verfügung stehen sollen. Hierbei muss jedoch in die Betrachtung einbezogen werden, dass die Umnutzung durch den Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebs selbst initiiert wurde. Ziel ist eine Stärkung der Zukunftsfähigkeit des Betriebs durch die Ausweitung des „zweiten Standbeins“, wobei der landwirtschaftliche Betrieb weitergeführt wird.*

*Durch die Bauleitplanung sind somit in der Summe keine negativen Auswirkungen auf die Funktionen des regionalen Grünzugs zu erwarten. Auf die Funktion Landwirtschaft sind nur geringe negative Auswirkungen zu erwarten, resultierend aus der aufgrund der teilweisen Nutzungsänderung verminderten landwirtschaftlichen Betriebstätigkeit.“ (Quelle: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Rotenberg 1“ – Vorentwurf, Käser Ingenieure, S. 3)*

#### Hochwasser und Starkregen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde auf Grundlage der vorliegenden Starkregengefahrenkarten eine Stellungnahme durch die Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH eingeholt.

Die Starkregengefahrenkarten zeigen im Bereich des Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Im Rotenberg 1“ Überflutungen beim außergewöhnlichen Niederschlagsereignis. Es kommt zu Überflutungen des Gebäudebestandes durch Zuflüsse aus Richtung Nordost.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die bestehende Saisongaststätte in eine vollwertige Schank- und Speisewirtschaft (Vollkonzession) umzuwandeln und eine landwirtschaftliche Halle in eine Eventhalle umzunutzen. Zudem sollen die für diese Nutzungen notwendigen Stellplätze sowie Wohnmobilstellplätze bereitgestellt werden. Die vorhandene Umwidmung hat auf

die Starkregengefahrenkarte keine signifikante Auswirkung. Auswirkungen auf Unter- und Oberlieger sind nicht zu erwarten.

Beim Starkregen betroffen sind die bestehenden Gebäude. Die bestehenden Gebäude weisen allerdings überwiegend eine erhöhte Eingangsfußbodenhöhe auf. Eine signifikante Gefährdung dieser Gebäudeteile ist nicht zu erwarten.

Eine Gefährdung besteht im Bereich der Eventhalle durch Starkregenzutritte aus nördlicher Richtung.

Zum Schutz der Eventhalle und der anderen bestehenden Gebäude ist geplant an der Nord- und Ostseite des Geländes einen Erdwall aufzuschütten, um den Starkregenabfluss Richtung Osten zu leiten. Durch den geplanten Erdwall ist davon auszugehen, dass für die bestehenden Gebäude keine signifikante Gefährdung bei einem außergewöhnlichen Niederschlagsereignis zukünftig zu erwarten sind. Die Ableitung des Starkregenzuflusses durch den geplanten Erdwall hat außerhalb des Bebauungsplans keine signifikante Auswirkung auf das Schadenspotenzial im Starkregenfall.

#### 6.3 ~~Schelmental II~~ (Gemeinde Nordheim)

Die bisher vorgesehene Wohnbaufläche „Schelmental II“ wird im Rahmen der 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht weiterverfolgt. Aufgrund der aktuell entgegenstehenden Streuobstthematik kann die Fläche aktuell nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Um das Änderungsverfahren zeitnah abschließen zu können, wird die Fläche aus der Planung herausgenommen.

#### 6.4 ~~Wohnpark~~ (Gemeinde Nordheim)

Die bisher im Flächennutzungsplan enthaltene Mischbaufläche „Wohnpark“ sollte zu Gunsten der geplanten Wohnbaufläche „Schelmental II“ um rund 0,9 ha reduziert werden. Da die geplante Wohnbaufläche „Schelmental II“ aus der Planung herausgenommen wird, ist eine Reduzierung der Fläche „Wohnpark“ nicht mehr erforderlich und damit auch nicht mehr Bestandteil der 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Die Fläche wird damit weiterhin als geplante Mischbaufläche dargestellt.

#### 6.5 Biotopvernetzung (Gemeinde Nordheim)

In der Gemeinde Nordheim wurde bereits im Rahmen der 2. Fortschreibung die bestehende Biotopvernetzungskonzeption in den Flächennutzungsplan als geplante Grünflächen eingearbeitet. Die Flächen befinden sich entlang der Gewässer „Breibach“, „Katzentalbach“ und „Klingenbach“. Damit möchte die Gemeinde Nordheim klarstellen, welche Flächen grundsätzlich nicht bebaut werden sollen, sondern langfristig vorrangig ökologischen Zwecken dienen.

Die Gemeinde Nordheim möchte diese Zielsetzung durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB nochmals verdeutlichen.

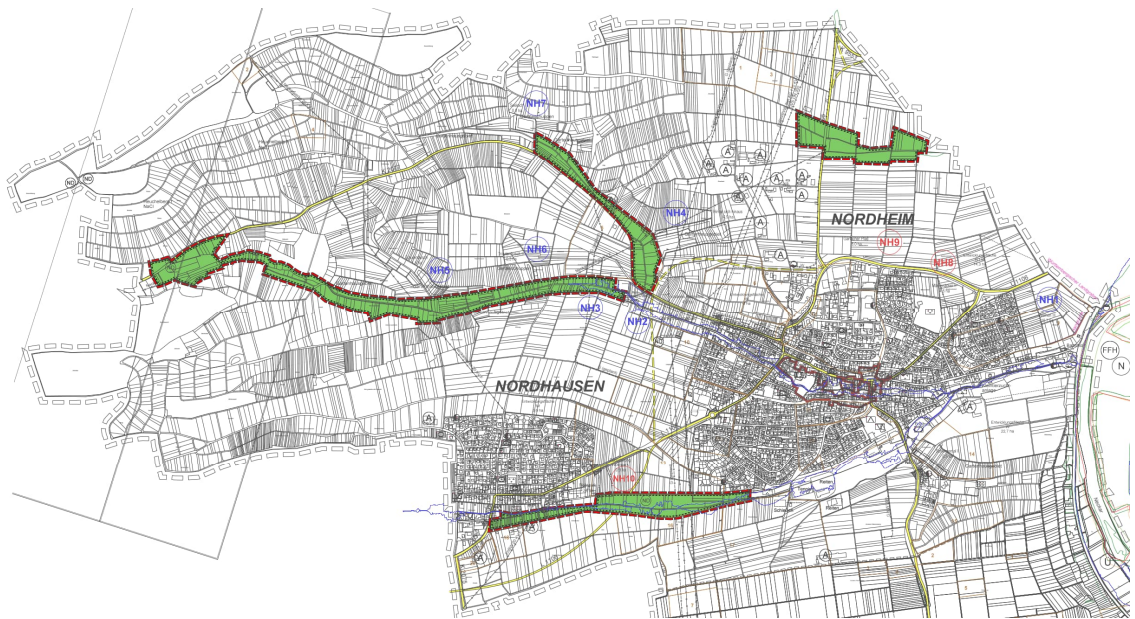


Abb. 2: Übersichtskarte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Eigene Darstellung).

## 6.6 Ferienwohnungen Zabergäustraße (Gemeinde Nordheim)

*„Ein in Nordhausen ortsansässiger Winzer plant zur Diversifizierung seines Weinbaubetriebes mit angeschlossener Besenwirtschaft ein weiteres Standbein durch den Betrieb von Ferienwohnungen zu schaffen. Dazu wurde im Mai 2023 eine Bauvoranfrage gestellt. Durch das Landwirtschaftsamt wurde im Rahmen der Prüfung einer Privilegierung verschiedene Aspekte geprüft. Durch die Firma AgriConcept, welche auch den Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt hat (vgl. Anlage der Begründung) wurden die Wirtschaftlichkeit, die mögliche Betriebsentwicklung und die Stellung der Unternehmensteile zum Gesamtunternehmen geprüft.*

*Dabei wurde die Kombination von Bewirtung und Übernachtung für die Entwicklung des Tourismus in der Gemeinde Nordheim positiv bewertet. Eine Zustimmung des Landwirtschaftsamtes wurde als Grundvoraussetzung gesehen, um weitere Schritte für eine Genehmigungsfähigkeit einzuleiten. Jedoch wurde in der Folge festgestellt, dass keine Privilegierung möglich ist, da durch die geänderte Marktsituation im Weinbau die Umsätze je ha soweit zurückgegangen sind, dass die Bewirtung und die geplanten Ferienwohnungen das Einkommen der Landwirtschaft übersteigen. Eine Genehmigung nach § 35 (1) BauGB (privilegiertes Vorhaben) kommt damit nicht in Frage, auch nach § 35 (2) BauGB (sonstiges Vorhaben) besteht keine Genehmigungsfähigkeit.*

*Um die für die Gemeinde positive und für die wirtschaftliche Zukunft des Betriebs sinnvolle Erweiterung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB notwendig.“ (Quelle: Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienwohnungen Zabergäustraße 7/1“, ObjektplanAgrar GmbH)*

*Da der Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entspricht ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.*

## 6.7 Mischbaufläche Pfahlhof (Gemeinde Neckarwestheim)

Die Gemeinde Neckarwestheim möchte den Siedlungsbestand „Pfahlhof“, welcher bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, vor dem Hintergrund der auslaufenden landwirtschaftlichen Nutzungen als bestehende Mischbaufläche darstellen. Dadurch sollen Nachnutzungen ehemaliger landwirtschaftlich genutzter Gebäude ermöglicht werden. Hierzu wird die Mischbaufläche eng um den bestehenden Siedlungskörper gelegt. Somit werden keine zusätzlichen Flächen für eine Bebauung generiert. Lediglich innerhalb des Siedlungskörper sollen somit zukünftig Entwicklungsmöglichkeiten entkoppelt von der landwirtschaftlichen Privilegierung ermöglicht werden.

### Lage im Regionalen Grünzug

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Regionalen Grünzugs „Neckartal südlich von Heilbronn und Schozachbecken“ (Vorranggebiet laut Plansatz 3.1.1), der zur Erhaltung gesunder Lebens- und Umweltbedingungen und zur Gliederung der Siedlungsstruktur dient. Laut Grundsatz der Raumordnung sind die Funktionen der Regionalen Grünzüge im Rahmen der Landschaftsplanung sachlich und räumlich zu konkretisieren und in geeigneter Weise in der Bauleitplanung und anderen Nutzungsplanungen auszuformen. Die wichtigsten Funktionen des Grünzugs sind laut Regionalplan: Naturschutz und Landschaftspflege, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Hochwasserretention, Luftaustausch insbesondere für die Siedlungsflächen in Mulden und Tälern, siedlungsnaher Erholung, Bodenerhaltung und Landwirtschaft. Der Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird nicht negativ beeinträchtigt, da mit der Darstellung einer Mischbaufläche ein bestehender Siedlungsbereich dargestellt wird und keine Erweiterung entsteht. Die Grundwasserneubildung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da sich bauliche Maßnahmen auf den bestehenden Siedlungskörper beschränken. Eine negative Beeinträchtigung des Luftaustauschs ist nicht zu erwarten, da mit der Darstellung einer Mischbaufläche keine neuen Siedlungsbereich geschaffen und Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Kaltluftleitbahnen beeinträchtigt werden. Die Funktion der siedlungsnahen Erholung wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, da es sich um einen bestehenden Siedlungsbereich handelt. Die Funktion der Bodenerhaltung wird nicht erheblich beeinträchtigt, da sich bauliche Tätigkeiten auf den bestehenden Siedlungskörper beschränken. Die Funktion der Landwirtschaft wird durch die Darstellung einer Mischbaufläche nicht wesentlich beeinträchtigt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist weiterhin möglich. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Funktionen zu erwarten.

### Lage im Vorbehaltsgebiet für Erholung

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung (Plansatz 3.2.6.1), welches als Ziel der Raumordnung zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft im Regionalplan und als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt ist. In diesen Vorbehaltsgebieten sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Erholungseignung im Vorbehaltsgebiet wird durch die vorliegende

Darstellung einer Mischbaufläche in einem bestehenden Siedlungsbereich nicht beeinträchtigt. Durch die vorherrschende gemischte Nutzung des Siedlungsbereichs ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet.

Angrenzendes FFH-Gebiet „Nördliches Neckarbecken“

Angrenzend an die Mischbaufläche „Pfahlhof“ liegt das FFH-Gebiet „Nördliches Neckarbecken“. Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurde geprüft welche Auswirkungen sich durch die planungsrechtlichen Änderungen ergeben und inwiefern sich diese ggfls. auf das angrenzende FFH-Gebiet auswirken.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das angrenzende FFH-Gebiet zu erwarten sind (vgl. Kap. 8.7).

## 7. Gebietsbezogene Flächensteckbriefe

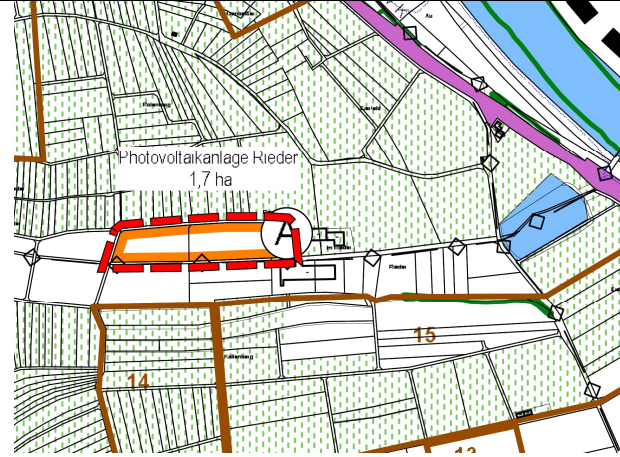
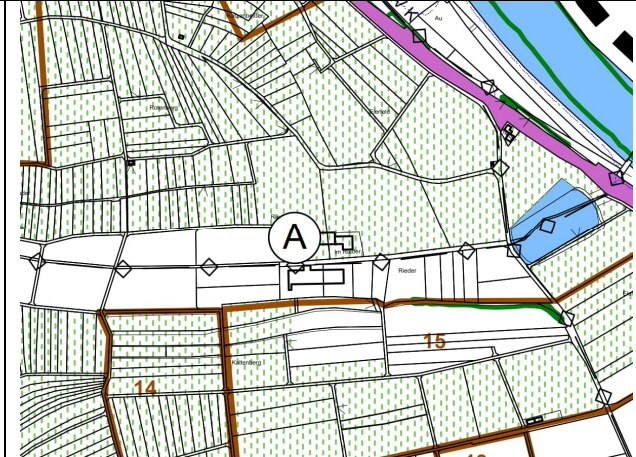
Die gebietsbezogenen Flächensteckbriefe werden im weiteren Verfahren aufgrund neuer Informationen ergänzt und angepasst. Die sich aus den gebietsbezogenen Flächensteckbriefen ergebende Eignungseinstufung der einzelnen Flächen bildet den jetzigen Kenntnisstand und wird zu den einzelnen Verfahrensschritten dem aktuellen Kenntnisstand angepasst. Die Flächensteckbriefe werden lediglich für Bauflächen erstellt.

### Eignungseinstufung:

|                     |                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geeignet            | kein besonderer Aufwand,<br>keine Einschränkungen für die geplante Nutzung                          |
| Bedingt geeignet    | erhöhter Aufwand, Maßnahmen erforderlich,<br>geringfügige Einschränkungen für die geplante Nutzung  |
| Eingeschränkt       | hoher Aufwand; umfangreiche Maßnahmen erforderlich,<br>Einschränkungen für die geplante Nutzung     |
| Stark eingeschränkt | sehr hoher Aufwand, Maßnahmen unverhältnismäßig,<br>starke Einschränkungen für die geplante Nutzung |

## 7.1 Stadt Lauffen a. N.

| 01                | Photovoltaikanlage Rieder |
|-------------------|---------------------------|
| Flächendaten      |                           |
| Kommune           | Lauffen a. N.             |
| Baufläche         | Photovoltaikanlage Rieder |
| Nutzungsart       | Sonderbaufläche           |
| Größe (insgesamt) | 1,0 ha                    |

| 1. Änderung 2. Fortschreibung (ohne Maßstab)                                       | 2. Fortschreibung (ohne Maßstab)                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |

| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation |                                                                                          |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage                                     | Im Außenbereich nördlich von Lauffen im Gewann Rieder                                    |
| Topographie                              | Südostexponiert; mäßig abfallend                                                         |
| Bodengüte (Flurbilanz 2022)              | Vorrangflur                                                                              |
| Nutzung                                  | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)                                                |
| Umgebungs Nutzungen                      | Rebanlagen (Westen, Norden), Ackerflächen (Süden), landwirtschaftliche Hofstelle (Osten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen |                                                                      |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Regionalplanung                   | Regionaler Grünzug , Vorbehaltsgebiet für Erholung, Richtfunkstrecke |
| Schutzgebiete (LUBW Jan 2024)     | Nicht bekannt                                                        |
| Sonstige Fachplanungen            | Nicht bekannt                                                        |

| Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt                                                                |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Verkehrliche Anbindung                                                                                             | Eignung*         |
| Äußere Erschließung über bestehendes Wirtschaftswegenetz.                                                          | geeignet         |
| Nutzungskonflikte                                                                                                  | Eignung          |
| Geringfügige Betroffenheit bei Starkregen. Durch aufgeständerte Module wird Risiko minimiert.                      | geeignet         |
| Technische Ver- und Entsorgung                                                                                     | Eignung          |
| Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage sind nicht erforderlich. | geeignet         |
| Lage / Standortgunst                                                                                               | Eignung          |
| Das Gebiet liegt im Außenbereich neben der Hofstelle des Betreibers.                                               | geeignet         |
| Stadt- / Ortsbild                                                                                                  | Eignung          |
| Das Plangebiet liegt in einem Taleinschnitt und ist kaum einsehbar.                                                | geeignet         |
| Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)                                                               | Eignung          |
| Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaft                                                                     | bedingt geeignet |

\*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

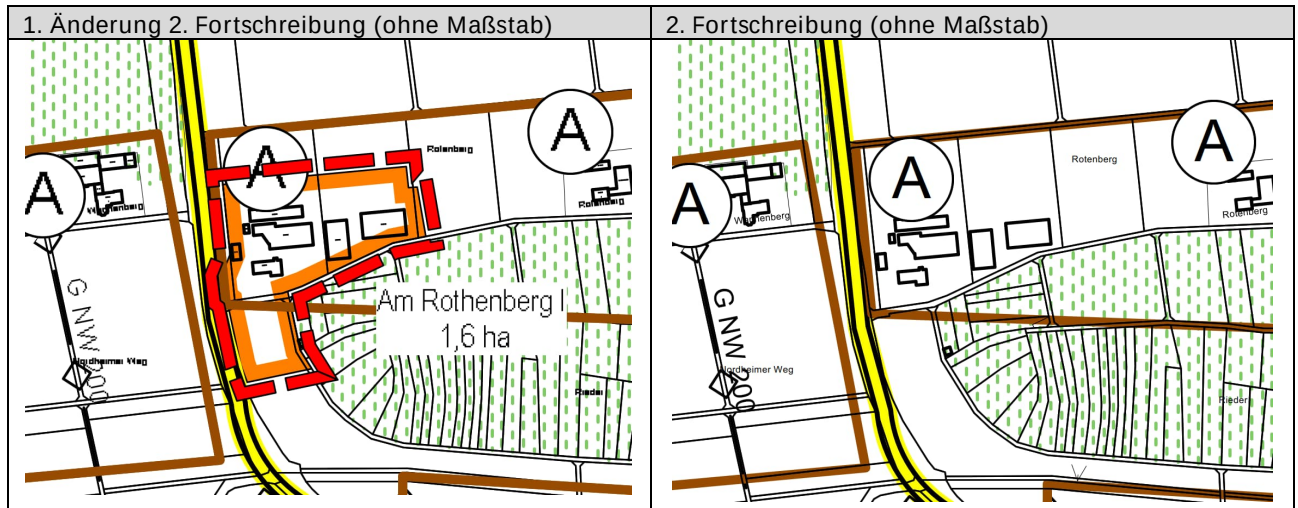
### Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für die eine Freiflächen-Photovoltaikanlage geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

### Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung der Grünfläche, schonender Umgang mit dem Boden.
- Starkregenereignisse: Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Lauffen a. N. kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 02                | Rotenberg I     |
|-------------------|-----------------|
| Flächendaten      |                 |
| Kommune           | Lauffen a. N.   |
| Baufläche         | Rotenberg I     |
| Nutzungsart       | Sonderbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 1,6 ha          |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation |                                                                                                |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage                                     | Östlich der L 1105 zwischen Lauffen und Nordheim                                               |
| Topographie                              | Südostexponiert; leicht abfallend                                                              |
| Bodengüte (Flurbilanz 2022)              | Bestehende Hofstelle unbewertet, ansonsten Vorrangflur                                         |
| Nutzung                                  | Landwirtschaftliche Nutzung (Hofstelle, Acker- und Wiesenfläche, tlw. Streuobst)               |
| Umgebungs Nutzungen                      | L 1105 (Westen), Wiesenflächen, Rebanlage (Süden), Ackerflächen (Osten), Ackerflächen (Norden) |

| Übergeordnete räumliche Planungen |                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Regionalplanung                   | Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Erholung                                                                                                                              |
| Schutzgebiete (LUBW Jan 2024)     | Nicht bekannt                                                                                                                                                                  |
| Sonstige Fachplanungen            | Lage im Bereich der „Altablagerung Neckarbaggergutfläche Rothenberg“, Lage im Bereich einer „Alt- und mittelnolithische, bronze-, urnenfelder- und latènezeitliche Siedlungen“ |

| Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt                                                                                                                             |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Verkehrliche Anbindung                                                                                                                                                          | Eignung* |
| Äußere Erschließung über L 1105. Abbiegespuren vorhanden.                                                                                                                       | geeignet |
| Nutzungskonflikte                                                                                                                                                               | Eignung  |
| Geringfügige Betroffenheit bei Starkregen.                                                                                                                                      | geeignet |
| Technische Ver- und Entsorgung                                                                                                                                                  | Eignung  |
| Nutzung bzw. Erweiterung der Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen der bestehenden Hofstelle möglich.                                                                       | geeignet |
| Lage / Standortgunst                                                                                                                                                            | Eignung  |
| Das Gebiet liegt direkt an der Landesstraße und ist damit gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.                                                                      | geeignet |
| Stadt- / Ortsbild                                                                                                                                                               | Eignung  |
| Die Erweiterung bzw. Anpassung der Hofstelle führt zu einer Änderung des Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich bereits durch mehrere Hofstellen geprägt. | geeignet |

| Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)                                                                    | Eignung          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Pflanze und Tiere                                               | bedingt geeignet |
| <i>*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt</i> |                  |

## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine moderate Erweiterung der Hofstelle geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Erweiterung der Hofstelle geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, Erhalt von Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung der Grünfläche, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser.
- Starkregenereignisse: Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Lauffen a.N. kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.
- Bodenschutz- und Altlastenkataster: „Altablagerung Neckarbaggergutfläche Rothenberg“. Diese ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.
- Anbaubeschränkung zur Landesstraße: Die Anbaubeschränkung von 20 m zur Landesstraße ist im Rahmen nachgelagerter Verfahren eng mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Archäologische Denkmalpflege: Das Plangebiet liegt im Bereich des folgenden denkmalrelevanten Objektes „Alt- und mittelnolithische, bronze-, urnenfelder- und latènezeitliche Siedlungen“ (Listen-Nr. 8, ADAB-Id. 96991030); KD § 2 DSchG

Die Erhaltung von Kulturdenkmälern liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, diesem Erhaltungsinteresse im Rahmen der weiteren Planungen Rechnung zu tragen. Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalfächen bauliche Bodeneingriffe erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 S. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Diese kann ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen. Eine frühzeitige Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege bei den weiteren Planungen ist erforderlich.

## 7.2 Gemeinde Nordheim

| 01                | Schelmental II |
|-------------------|----------------|
| Flächendaten      |                |
| Kommune           | Nordheim       |
| Baufläche         | Schelmental II |
| Nutzungsart       | Wohnbaufläche  |
| Größe (insgesamt) | 0,5 ha         |

### Bewertungsergebnis

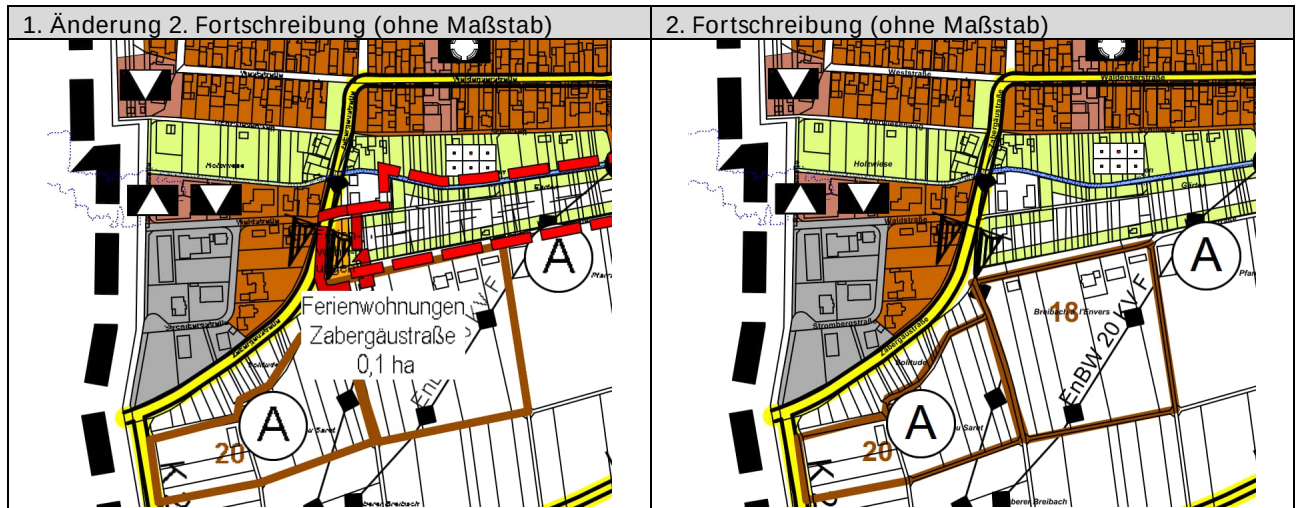
- Aufgrund eines geschützten Streuobstbestandes wird die geplante Wohnbaufläche „Schelmental“ aus der 1. Änderung der 2. Fortschreibung heraus-genommen.

| 02                | Reduzierung Wohnpark          |
|-------------------|-------------------------------|
| Flächendaten      |                               |
| Kommune           | Nordheim                      |
| Baufläche         | Reduzierung Wohnpark          |
| Nutzungsart       | Fläche für die Landwirtschaft |
| Größe (insgesamt) | 0,9 ha                        |

### Bewertungsergebnis

- Aufgrund der Herausnahme der geplante Wohnbaufläche „Schelmental“, wird die geplante Reduzierung der Mischbaufläche „Wohnpark“ im Rahmen eines Flächentausches nicht weiterverfolgt.

| 03 Ferienwohnungen Zabergäustraße |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Flächendaten                      |                                |
| Kommune                           | Nordheim                       |
| Baufläche                         | Ferienwohnungen Zabergäustraße |
| Nutzungsart                       | Sonderbaufläche                |
| Größe (insgesamt)                 | 0,1 ha                         |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation |                                                                                                                                |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage                                     | Südlicher Ortsrand von Nordhausen                                                                                              |
| Topographie                              | Leicht nach Norden abfallend                                                                                                   |
| Bodengüte (Flurbilanz 2022)              | Unbewertet (südlich angrenzend Vorrangflur)                                                                                    |
| Nutzung                                  | Schotterfläche als Parkplatz, Wiesenfläche mit Gehölzbestand                                                                   |
| Umgebungs Nutzungen                      | Zabergäustraße (Westen), Hofstelle (Norden), Gehölzbestand und Wiesenflächen (Osten), Wirtschaftsweg und Ackerflächen (Westen) |

| Übergeordnete räumliche Planungen |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Regionalplanung                   | Keine Restriktionen |
| Schutzgebiete (LUBW Nov 2024)     | Nicht bekannt.      |
| Sonstige Fachplanungen            | Nicht bekannt.      |

| Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt                                                                                                                                                                                                                |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Verkehrliche Anbindung                                                                                                                                                                                                                                             | Eignung*         |
| Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über den bestehenden Zufahrtsweg, der von der Zabergäustraße/K 2075 abzweigt.                                                                                                                     | geeignet         |
| Nutzungskonflikte                                                                                                                                                                                                                                                  | Eignung          |
| Ggf. Verkehrslärm.                                                                                                                                                                                                                                                 | Bedingt geeignet |
| Technische Ver- und Entsorgung                                                                                                                                                                                                                                     | Eignung          |
| Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen (Bestandsanschluss).                                                                                                                                             | geeignet         |
| Lage / Standortgunst                                                                                                                                                                                                                                               | Eignung          |
| Das Gebiet liegt östlich der Zabergäustraße, welche auch als Erschließungsstraße dient. Der Erschließungsaufwand reduziert sich somit. Die Fläche eignet sich für die angestrebte Nutzung von Ferienwohnungen in Nähe zur bestehenden Hofstelle.                   | geeignet         |
| Stadt- / Ortsbild                                                                                                                                                                                                                                                  | Eignung          |
| Der Ortsrand verändert sich durch eine Erweiterung nur geringfügig, da die bestehende Bebauung westlich und die landwirtschaftlichen Gebäude östlich der Zabergäustraße den südlichen Ortsrand bereits prägt. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet         |

| Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)                      | Eignung          |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Pflanze und Tiere | bedingt geeignet |

*\*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

### Bewertungsergebnis

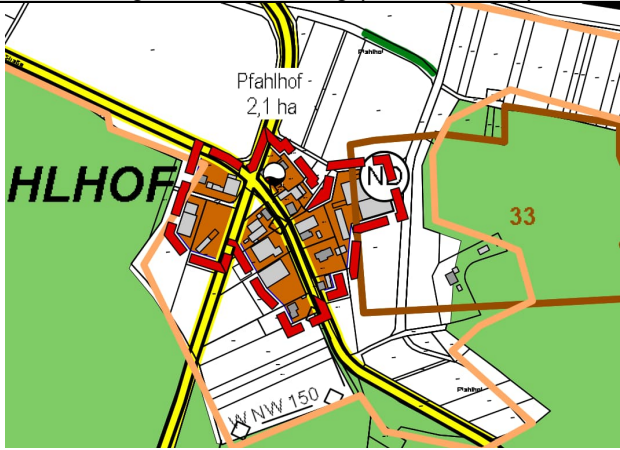
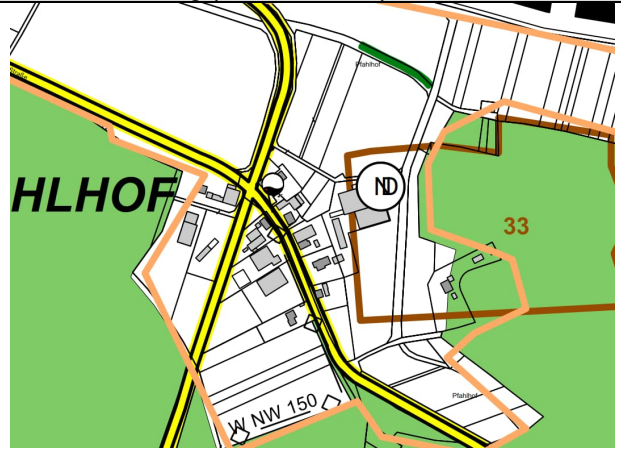
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine die Errichtung von Ferienwohnungen geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Ferienwohnungen geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

### Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, Erhalt von Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung der Grünfläche, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser.
- Starkregenereignisse: Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Nordheim kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

### 7.3 Gemeinde Neckarwestheim

| 01                | Pfahlhof       |
|-------------------|----------------|
| Flächendaten      |                |
| Kommune           | Neckarwestheim |
| Baufläche         | Pfahlhof       |
| Nutzungsart       | Mischbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 2,1 ha         |

| 1. Änderung 2. Fortschreibung (ohne Maßstab)                                       | 2. Fortschreibung (ohne Maßstab)                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |

| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation |                                                                                                                                            |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage                                     | ca. 2,7 km südöstlich von Neckarwestheim                                                                                                   |
| Topographie                              | Leicht nach Norden abfallend                                                                                                               |
| Bodengüte (Flurbilanz 2022)              | unbewertet, da bebauter Siedlungsbereich                                                                                                   |
| Nutzung                                  | Landwirtschaftliche Gehöfte (Wohngebäude, Scheunen, landwirtschaftl. Hallen)                                                               |
| Umgebungs Nutzungen                      | Waldflächen (Osten und Westen), landwirtschaftliche Flächen (Süden, Norden), Kreisstraßen (Nord-Süd-Richtung und Nordwest-Südost-Richtung) |

| Übergeordnete räumliche Planungen |                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Regionalplanung                   | Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Erholung                                                                                                                                        |
| Schutzgebiete (LUBW Jan 2024)     | Keine direkte Betroffenheit, Umgebende Waldfläche = FFH-Gebiet „Nördliches Neckarbecken“, nordöstlich angrenzend Naturdenkmal „2 Weiher am Pfahlhof“ sowie Biotop „Weiher beim Pfahlhof“ |
| Sonstige Fachplanungen            | Nicht bekannt.                                                                                                                                                                           |

| Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt                                                                                            |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Verkehrliche Anbindung                                                                                                                         | Eignung* |
| Äußere Erschließung über Straße K 2085 und K 2156                                                                                              | geeignet |
| Nutzungskonflikte                                                                                                                              | Eignung  |
| Nicht bekannt.                                                                                                                                 | geeignet |
| Technische Ver- und Entsorgung                                                                                                                 | Eignung  |
| Nutzung der bestehenden Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen in der vorhandenen Erschließungsstraße möglich.                              | geeignet |
| Lage / Standortgunst                                                                                                                           | Eignung  |
| Das Gebiet umfasst die bestehende Bebauung des Siedlungskörper Pfahlhof. Die Fläche eignet sich für eine Nachnutzung von bestehenden Gebäuden. | geeignet |

| Stadt- / Ortsbild                                                                                                                             | Eignung  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Der Ortsrand verändert sich durch eine Nachnutzung bestehender Gebäude nur unwesentlich, da die bestehende Bebauung das Gebiet bereits prägt. | geeignet |
| Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)                                                                                          | Eignung  |
| Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanze und Tiere                                                                                 | geeignet |

*\*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

### Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Nachnutzung im Sinne einer gemischten Nutzung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine gemischte Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

### Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Starkregenereignisse: In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltermöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.
- Lage im Regionalen Grünzug: Weitere Eingriffe in den Regionalen Grünzug sind nicht möglich, bauliche Maßnahmen können nur innerhalb des Siedlungskörpers mit sehr geringer Flächenneuanspruchnahme erfolgen. Im Rahmen nachgelagerter Verfahren sollte daher verstärkt darauf geachtet werden, dass die Funktionen des regionalen Grünzugs durch die angestrebten Nutzungsformen nicht beeinträchtigt werden.
- Artenschutz: Im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren sind vertiefende Untersuchung der Brutvögel sowie der Artengruppen Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Schmetterlinge durchzuführen und geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Das Kompensationsdefizit ist im Rahmen nachgelagerter Verfahren durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.
- Waldabstand: Im Bereich der Teilfläche „Mischbaufläche Pfahlhof“ besteht eine indirekte Betroffenheit forstrechtlicher/-fachlicher Belange, da Wald im Westen und Osten unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Durch die Nähe zum Wald können Gefahren und Konflikte entstehen sowie forstliche Belange beeinträchtigt werden. Vor diesem Hintergrund ist nach § 4 Abs. 3 LBO mit den geplanten Baugrenzen ein Abstand von mindestens 30 m zum angrenzenden Wald einzuhalten.

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

### 8.2 Artenschutz

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt und die Ergebnisse in den Umweltbericht übernommen.

Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten und ob ggf. aufgezeigte Konflikte in nachgelagerten Verfahren gelöst werden können.

### 8.3 Landesweiter Biotopverbund

Der Biotopverbund wird durch die geplante Wohnbaufläche „Schelmental II“ tangiert. Der Eingriff in den Biotopverbund mittlerer Standorte wird im weiteren Verfahren im Umweltbericht bewertet.

### 8.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die geplante Bauflächenentwicklung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen mit hoher Eignung für den Landbau in Anspruch genommen. Zur Bewertung der Flächen wird die aktuelle Flurbilanz 2022 herangezogen.

#### Stadt Lauffen a. N.

Gemäß der Flurbilanz 2022 befinden sich die landwirtschaftlichen Flächen überwiegend in der Vorrangflur und zu einem kleinen Teil in der Vorbehaltsflur I. Die geplanten Sonderbauflächen haben einen Standortbezug (Nähe zu einer bestehenden Hofstelle) und können demnach nicht an anderer Stelle verortet werden. Demnach können zur Deckung des Bauflächenbedarfs keine schlechteren Böden in Anspruch genommen werden.

#### Gemeinde Nordheim

Der gesamte Siedlungsrand von Nordheim und Nordhausen befindet sich gemäß der Flurbilanz 2022 in der Vorrangflur. Demnach können zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs keine schlechteren Böden in Anspruch genommen werden. Mit Entwicklung von Wohnbauland an einer bereits bestehenden Erschließungsstraße kann die Flächeninanspruchnahme deutlich reduziert werden.

Die bisher vorgesehene Wohnbaufläche „Schelmental II“ wird im Rahmen der 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht weiterverfolgt. Die damit in

Verbindung stehende Flächenreduzierung „Wohnpark“ wird im Rahmen der Änderung ebenfalls nicht weiterverfolgt.

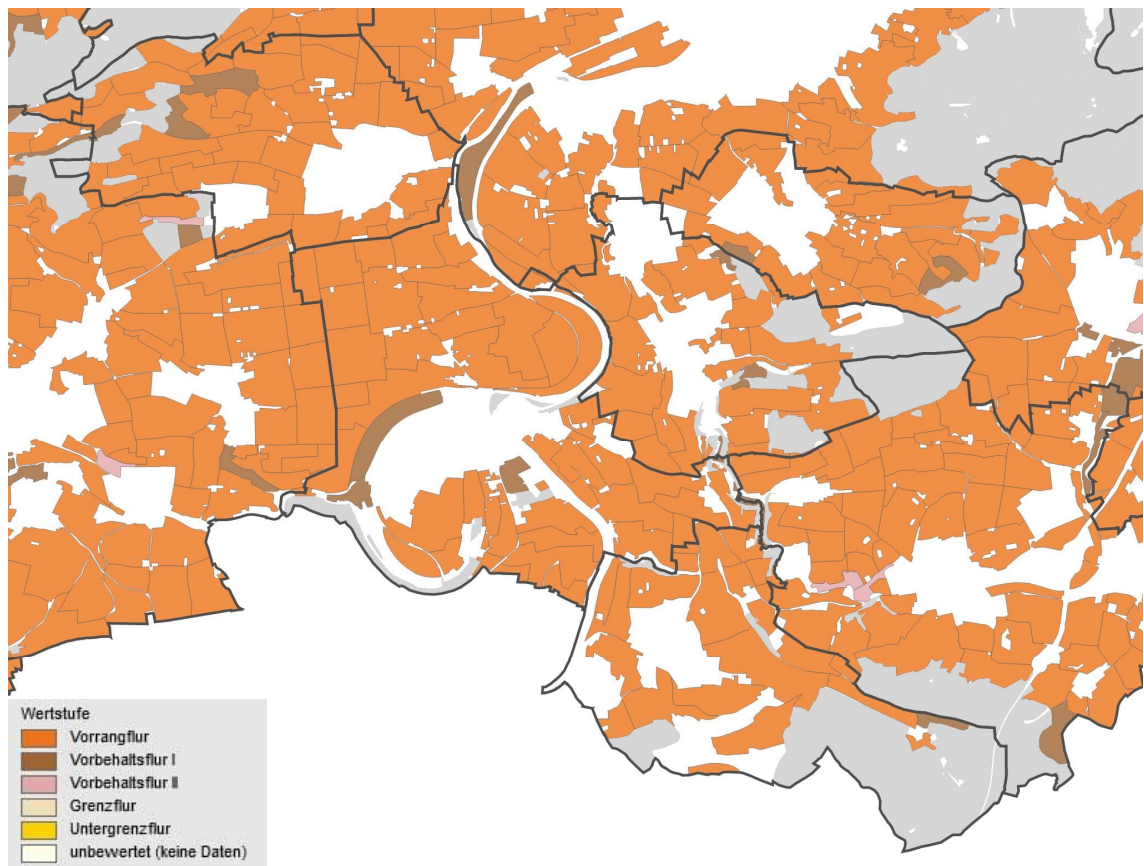


Abb. 3: Flurbilanz 2022 (Quelle: Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd)

Gemäß § 1a (2) BauGB ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

In Kapitel 4 wird der Bauflächenbedarf der drei Kommunen dargestellt. Der Bauflächenbedarf wird für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft nachvollziehbar dargelegt. Zudem erfolgt in Kapitel 6 eine Bewertung der landwirtschaftlichen Belange.

Nach Abwägung aller Belange verbleibt nur die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen, um den ermittelten Bauflächenbedarf decken zu können. Bei der Entscheidung werden die landwirtschaftlichen Belange mit entsprechendem Gewicht in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingestellt. Dies soll zudem im Rahmen nachfolgender Planverfahren (z.B. Bebauungsplan) bei der Auswahl der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden, bei denen auf eine weitere Flächenumwandlung verzichtet werden soll. Die Deckung des ermittelten Bauflächenbedarfs wird im Rahmen der Abwägung höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen.

## 8.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Änderungen des Baugesetzbuches (Novelle 2011) ist die politisch angestrebte Energiewende im Planungsrecht angekommen. Die klimagerechte Entwicklung von Städten und Gemeinden soll gestärkt werden.

Für die Umsetzung der Energiewende vor Ort kommt kommunalen Klimaschutz- oder Energiekonzepten als wichtige Entscheidungsgrundlage für die kommunale Planung eine herausragende Bedeutung zu. Diesen wurden durch die Hervorhebung der Abwägungsdirektive in § 1 (6) 11 BauGB ein stärkeres rechtliches Gewicht gegeben.

Mit der Aufnahme einer Sonderbaufläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zum Ausbau der erneuerbaren Energien wird ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung geleistet.

Folgende Maßnahmen zum Klimaschutz sollen durch die Gemeinden zukünftig verstärkt beachtet werden (Aufzählung nicht abschließend):

- Stärkung der Innenentwicklung
- Grüne Infrastruktur (Grün- und Freiflächensicherung)
- Blaue Infrastruktur (Regenwassermanagement)
- Multicodierte Flächen
- Beschränkung der Flächenversiegelung
- Klimagerechte Gestaltung neuer Bauflächen
- Erhöhung Reflexionsrate (Albedo)

Welche Festsetzungen zum Klimaschutz sinnvoll sind, ist in dem jeweiligen nachfolgenden Bebauungsplanverfahren intensiv zu prüfen.

## 8.6 Hochwasserschutz und Starkregen

Die geplanten Bauflächen befinden sich nicht im Überschwemmungsgebiet.

Für die Stadt Lauffen a.N. sowie die Gemeinde Nordheim liegt jeweils ein kommunales Starkregenrisikomanagement vor. Eine Betroffenheit von Bauflächen wird in den gebietsbezogenen Flächensteckbriefen dokumentiert. Zudem werden entsprechende Hinweise für nachgelagerte Verfahren aufgenommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Starkregenereignisse ist durch die geplanten Bauflächen nicht zu erwarten.

## 8.7 FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Angrenzend an die Mischbaufläche „Pfahlhof“ liegt das FFH-Gebiet „Nördliches Neckarbecken“. Durch die Darstellung der Fläche Pfahlhof als geplante Mischbaufläche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Arten und Lebensstätten des FFH-Gebiets, deren Erhaltungszustände und der für sie festgelegten Erhaltungs- und Entwicklungsziele zu erwarten. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist demnach nicht erforderlich.

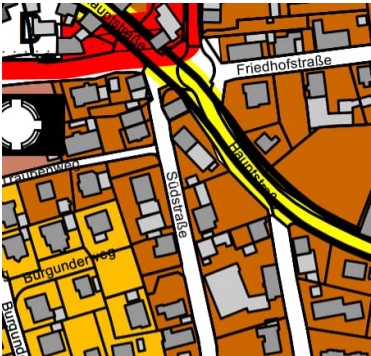
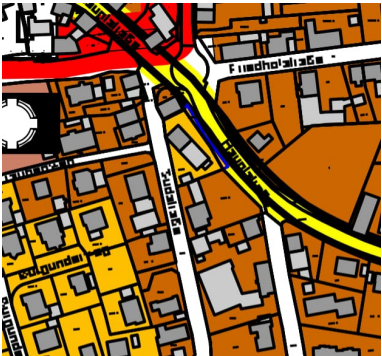
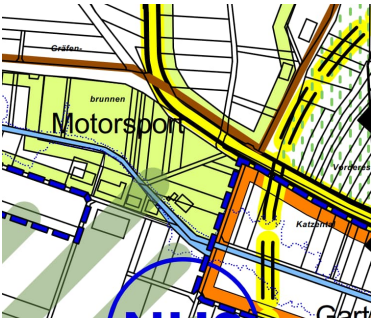
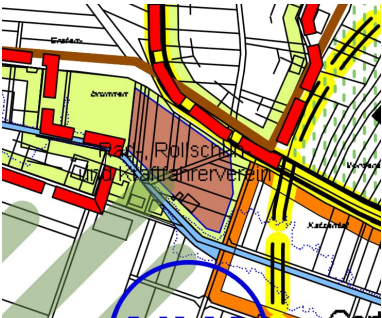
Im Zuge nachgelagerter Verfahren können auf Grundlage konkreter Vorhabensplanungen aus formellen Gründen ggf. ergänzende Natura 2000-Vorprüfungen erforderlich werden. Für die auf Grundlage der Darstellung im FNP zulässigen Wirkungen kann jedoch bereits heute prognostiziert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des

FFH-Gebiets und der darin geschützten Lebensstätten und Arten zu befürchten sein werden.

Details können der Vorprüfung der NATURA 2000-Verträglichkeit entnommen werden.

## 9. Berichtigungen

Nachfolgend werden die Berichtigungen nach § 13a BauGB aufgeführt, welche im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen wurden.

| Name ( <i>Rechtskraft</i> )                                       | Planausschnitt (o.M.)<br>2. Fortschreibung                                           | 1. Änderung der 2. Fortschreibung                                                     |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Stadt Lauffen a. N.<br>„Nördlicher Altstadttrand“<br>(19.10.2023) |   |   |
| Gemeinde Neckarwestheim<br>„Hauptstraße 62“<br>(28.04.2023)       |  |  |
| Gemeinde Nordheim<br>„Vereinsgelände RRVV“<br>(01.10.2020)        |  |  |

## 10. Angaben zur Planverwirklichung

### 10.1 Zeitplan

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll bis Frühjahr 2027 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Lauffen a. N., den ...

DIE VEREINBARTE VERWATLUNGSGEMEIN-  
SCHAFT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**

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