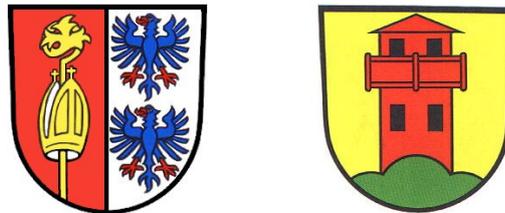


vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

Limbach-Fahrenbach

Neckar-Odenwald-Kreis



Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Feldbrunnen II“

Gemarkung Fahrenbach

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 13.01.2023

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
1.1	Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplans	1
1.2	Umfang der Änderung	1
2.	Verfahren	2
3.	Planänderungsbereiche	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Schutzgebiete	4
5.	Flächenbedarfsnachweis	5
6.	Auswirkungen der Planung	7
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	7
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	7
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
6.4	Immissionen	8
7.	Angaben zur Planverwirklichung	8
7.1	Zeitplan	8

1. Anlass und Planungsziele

Aufgrund der großen anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen in der Gemeinde Fahrenbach ist die Bereitstellung von Baugrundstücken für den örtlichen Bedarf dringend erforderlich. Zudem soll so die Auslastung der Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen im Hauptort der Gemeinde langfristig gesichert und dieser in seiner zentralörtlichen Funktion gestärkt werden.

Hierzu soll am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Fahrenbach in ergänzender Form ein größeres Baugebiet realisiert werden. Der Bebauungsplan dient dessen planungsrechtlicher Sicherung unter Beachtung der Umweltbelange, der Lage am Ortsrand sowie der Sicherung einer ländlichen Siedlungsstruktur.

Bereits 2019-2022 wurde für das Plangebiet im Rahmen eines § 13b-Verfahrens ein Bebauungsplan aufgestellt. Am 31.01.2022 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan „Feldbrunnen II“ als Satzung. Er wurde im Amtsblatt vom 04.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht und ist somit in Kraft getreten. Hiergegen ist derzeit ein Normkontrollverfahren vor dem VGH Baden-Württemberg in Mannheim anhängig. Der Antragsteller rügt lediglich, dass eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB unzulässig sei. Um dieser Rüge die Grundlage zu entziehen und dadurch Rechtssicherheit für die Planung zu gewährleisten, erfolgt eine Neuaufstellung des Plans im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung. Parallel dazu erfolgt eine Flächennutzungsplanänderung.

1.1 Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach bereits zum Teil als geplante Wohnbaufläche (ca. 1,0 ha) ausgewiesen. Der nordwestliche Teil ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (ca. 1,8 ha), informell jedoch bereits als Entwicklungsfläche für die langfristige Bauentwicklung vermerkt. Im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets ist eine Ausgleichsfläche ausgewiesen. Im Plangebiet liegt möglicherweise das archäologische Denkmal „Wandelgewann“ u.a. (Römische Straße). Die genaue Lage ist nicht bekannt.

Der Bebauungsplan entspricht somit nur in Teilen den Darstellungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird daher im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert.

1.2 Umfang der Änderung

Der Änderungsbereich ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Limbach-Fahrenbach aus dem Jahr 2006 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und zusätzlich als „Entwicklungsfläche“ gekennzeichnet. Die im Zuge des Baugebiets „Feldbrunnen“ neu darzustellende Baufläche umfasst 1,86 ha. Hinzu kommen kleinere, als Ausgleichsflächen vorgesehene Teilflächen.

Die im Gegenzug im FNP aufzugebenden Bauflächen am Westrand von Fahrenbach bzw. am nordwestlichen Rand von Robern weisen eine Flächengröße von 0,32 ha bzw. 0,34 ha auf.

Im Rahmen der Änderung ergibt sich somit ein „Nettozuwachs“ an Bauflächen in der Gemeinde Fahrenbach im Umfang von 1,20 ha.

2. Verfahren

Das Verfahren zur FNP-Änderung wird im zweistufigen Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt. Parallel zu diesem Verfahren wird der Bebauungsplan „Feldbrunnen II“ im Regelverfahren neu aufgestellt.

3. Planänderungsbereiche

3.1 Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Fahrenbach in unmittelbarer Nachbarschaft zur L 525 und umfasst eine Fläche von insgesamt 2,07 ha. Im Wesentlichen erfolgt dort eine Neuausweisung von 1,86 ha Wohnbaufläche innerhalb einer Teilfläche des Bebauungsplans „Feldbrunnen II“ und die Ausweisung von insgesamt 0,21 ha Grünflächen zum Ausgleich.

Die beiden Aufhebungen in Fahrenbach und Robern umfassen eine Flächengröße von 0,32 ha (Wohnbaufläche) bzw. 0,34 ha (Mischbaufläche).

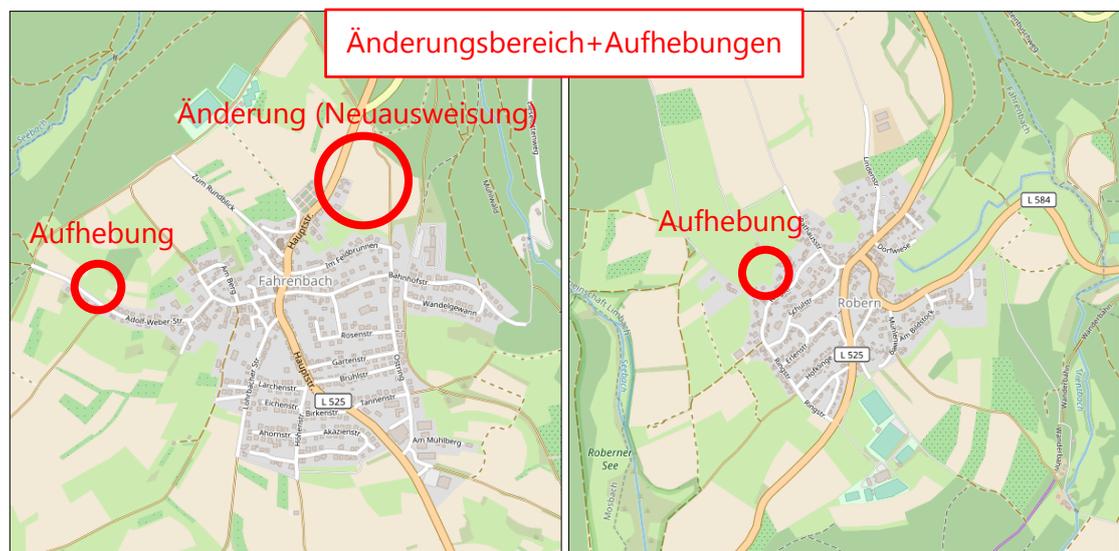


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

Maßgebend für die FNP-Änderung und die Aufhebungen sind die Geltungsbereiche, wie sie in der Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt sind.

3.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich der Neuausweisung besteht aus sanft nach Osten abfallenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne nennenswerten Gehölzbestand. Lediglich im Nordwesten steht in freier Feldlage ein einzelner Birnbaum, der ein Naturdenkmal darstellt.

Nördlich und östlich der Neuausweisung befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Mühlwald. Südlich und westlich schließen sich die Ortslage, weitere Wohnbauentwicklungsflächen sowie das Wohngebiet „Feldbrunnen“ an.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg ist die Gemeinde Fahrenbach als ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen.

Gemäß Plansatz 1.3 (Grundsatz) sind zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung Wohnungsbau sowie städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten.

Mit der Entwicklung der Fläche wird im Ortsteil Fahrenbach eine angemessene Versorgung mit Wohnraum für die Gemeinde Fahrenbach gewährleistet und somit dem Plansatz Rechnung getragen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „sonstige landwirtschaftliche Gebiete bzw. sonstige Fläche“ dargestellt. Die Fläche grenzt an einen Regionalen Grünzug an. Restriktive, der Planung entgegenstehende regionalplanerische Ausweisungen werden nicht berührt.

Gemäß Plansatz 1.4.2.1 (Ziel) steht jeder Kommune in der Metropolregion Rhein-Neckar eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu. Fahrenbach gehört nach Anhang Nr. 1.1 des Regionalplans zu den Kommunen, deren Wohnsiedlungsentwicklung sich ausschließlich an der Eigenentwicklung zu orientieren hat.

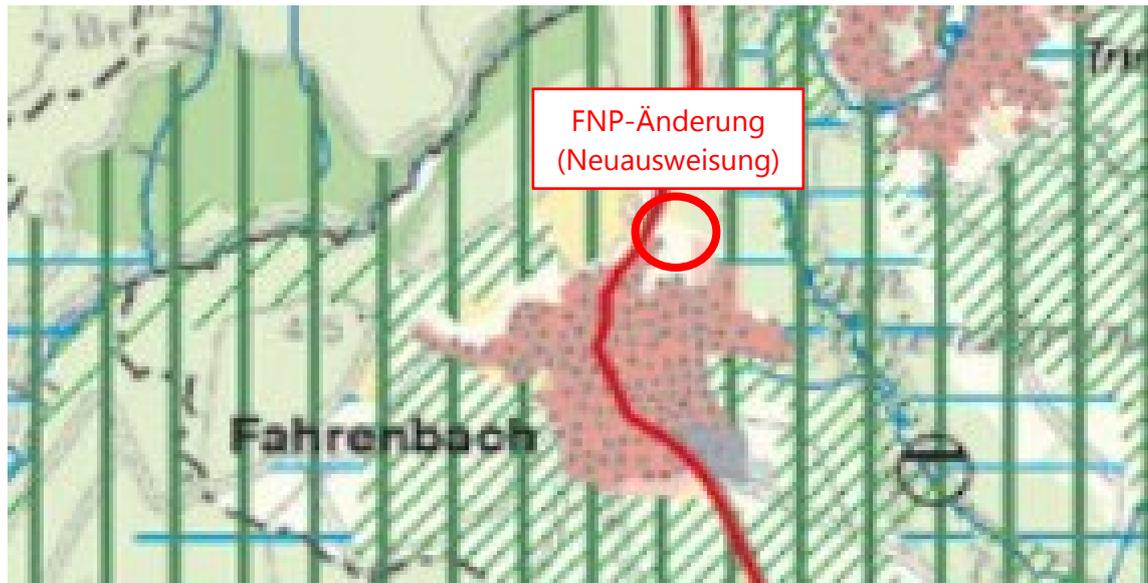


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Schutzgebiete

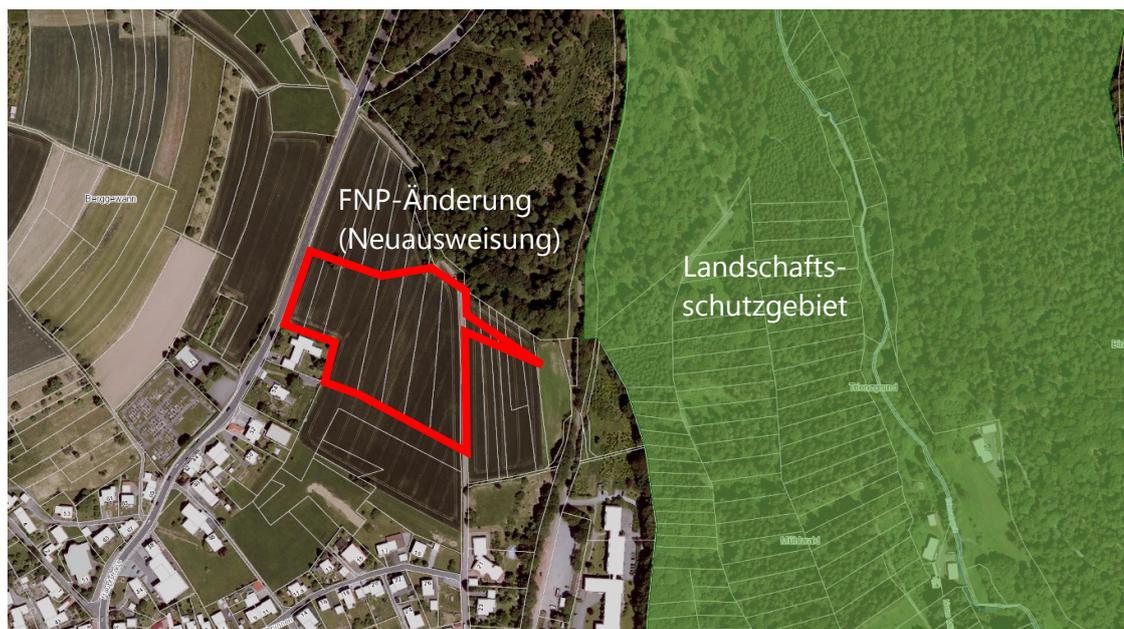


Abb. 3: Landschaftsschutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Mindestabstand von ca. 50 - 100 m zum östlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet „Trienzbachtal mit Seitentälern“, den dort gelegenen gesetzlich geschützten Biotopstrukturen „Feldgehölz nahe Seniorenheim Fahrenbach“ und „Feldgehölz am Mühlrain nordöstlich Fahrenbach“ sowie zur Zone III B des Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen I-IV Dallau“ (17.02.1987). Mit planbedingten Auswirkungen auf diese Schutzgebietskulisse ist aufgrund des Abstands nicht zu rechnen.

Der Erhalt des innerhalb der Neuausweisung gelegenen Naturdenkmals (Birnbäum) wird im Bebauungsplan „Feldbrunnen II“ planungsrechtlich verbindlich gesichert.

5. Flächenbedarfsnachweis

Örtliche Ausgangssituation

In der Gemeinde Fahrenbach stehen mittlerweile keine gemeindeeigenen erschlossenen Bauplätze mehr zur Verfügung. Das letzte größere Baugebiet „Bierkeller III“ im Hauptort wurde 2014 erschlossen. Innerhalb von nur zwei Jahren wurden alle 27 Bauplätze veräußert. Darüber hinaus existieren zwar ca. 70 unbebaute Bauplätze in privater Hand, diese stehen jedoch zum Großteil aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft bei einer Bebauung bzw. fehlendem Verkaufsinteresse der Eigentümer langfristig nicht zur Verfügung. Bei der Gemeinde eingehende Anfragen nach Wohnbauplätzen können somit derzeit nicht bedient werden.

Gleichzeitig bestehen mittlerweile – noch vor Beginn einer offiziellen Vermarktung – 35 Anfragen oder Reservierungen (mehr als die Hälfte direkt aus der Gemeinde selbst) für Bauplätze im geplanten Baugebiet „Feldbrunnen II“ im Hauptort Fahrenbach. Acht der 37 geplanten Bauplätze sind bereits an die Einbringer von Grundstücken vergeben. Es ist zu erwarten, dass nicht alle Anfragen nach Bauplätzen durch das geplante Baugebiet bedient werden können und diese aufgrund der bestehenden Bauplatzknappheit das derzeit vorgesehene Angebot an Bauplätzen deutlich übersteigen werden. Die geplante Bauflächenausweisung dient demnach der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs nach Wohnbauland.

Bedarfsnachweis

Zur Überprüfung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs bis zum Jahr 2035 wird dieser für den Zeitraum der kommenden 15 Jahre im Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung bzw. dem Belegungsdichterückgang in der Gemeinde Fahrenbach berechnet:

Einwohner 4/2019	Einwohner pro Haushalt	FNP- Laufzeit in Jahren	Zuwachs- faktor für FNP- Laufzeit	Einwohner 2035	Einwohner- entwicklung	Siedlungs- dichtewert WE/ha	Flächen- bedarf in ha (brutto)
2.767	2	15	2,4	2.800	33	20	1,66

Abb. 4: Wohnbauflächenbedarfsberechnung für 15 Jahre in Fahrenbach nach Berechnungsmethodik Regionalverband Region Rhein-Neckar (eigene Darstellung)

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für das Jahr 2035 erfolgt gemäß Berechnungsmethodik des Regionalverbands Region Rhein-Neckar für die Wohnbauflächenbedarfsberechnung aus der derzeit laufenden 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

Dazu wird die tatsächliche Einwohnerzahl des Jahres der Planaufstellung als Basis herangezogen (2.767 Einwohner im 4. Quartal 2019). Zur Abschätzung der Anzahl Haushalte wird die Einwohnerzahl durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung prognostizierte, durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 EW/HH geteilt.

Für Gemeinden mit Eigenentwicklung ohne Zusatzbedarf wird dann pro 5 Jahre ein Basisfaktor von 0,8 % angesetzt, der sich gemäß Erläuterung der Methodik des

Regionalverbands aus dem Belegungsdichterückgang ergibt. Daraus resultiert ein zusätzlicher Bedarf von ca. 33 Wohnungen bis zum Jahr 2035.

Durch Division durch den gemäß Regionalplan erforderlichen Siedlungsdichtewert von 20 Wohneinheiten pro Hektar wird somit für die Siedlungsentwicklung ein **relativer Flächenbedarf von 1,6 - 1,7 ha** bis zum Zieljahr 2035 errechnet.

Innenentwicklung

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben sollen Kommunen vorrangig Flächen des Innenbereichs (Baulücken, Brachflächen, etc.) zur Deckung des Flächenbedarfs aktivieren bzw. entwickelt. Im Rahmen des regionalen Flächenmonitorings Raum* wurden für Fahrenbach bereits derartige Flächenpotentiale durch den Regionalverband identifiziert. Die Flächenpotentiale wurden im Lauf des Jahres 2022 nochmals durch die Gemeinde auf Realisierbarkeit und Verfügbarkeit überprüft. Dabei wurden auch die Eigentümer von Baulücken befragt, ob sie mittelfristig ihr Grundstück bebauen oder für eine Bebauung veräußern wollen. Insgesamt wurden die Eigentümer von 82 Baulücken bzw. Flurstücken angeschrieben; jedoch keiner davon äußerte eine Bereitschaft zur Bebauung bzw. zum Verkauf. **Im Ergebnis verbleiben in Summe in der Gesamtgemeinde nur Innenentwicklungspotentiale in Form von Baulücken und Neuordnungsfläche von 0,38 ha.**

Bauflächen

Im aktuell verbindlichen Flächennutzungsplan stehen in den drei Ortsteilen insgesamt Wohnbauflächen im Umfang von 3,98 ha zur Verfügung. Die Flächenkulisse überschreitet rein rechnerisch den ermittelten Bedarf. Im Gegenzug zur nun geplanten Neuausweisung ist daher die Aufgabe zweier Bauflächen im Umfang von zusammen 0,66 ha vorgesehen (s. Kapitel 1.2).

	Baulücken	Innenentwicklungspotential	Außenreserven gültiger FNP	Wohnbauflächenpotential
Fahrenbach	0,00 ha	0,11 ha	1,32 ha	
Trienz	0,00 ha	0,00 ha	1,22 ha	
Robern	0,07 ha	0,20 ha	1,44 ha	
	0,07 ha	0,31 ha	3,98 ha	= 4,36 ha

Abb. 5: Wohnbauflächenpotentiale in Fahrenbach (eigene Darstellung)

Fazit

Die im Zuge des Bebauungsplans „Feldbrunnen II“ zusätzlich ausgewiesene Baugebietsfläche und die bereits im Flächennutzungsplan zur Verfügung stehenden geplanten Bauflächen aller Ortsteile übersteigen zwar den ermittelten relativen Bedarf für die Gesamtgemeinde bis zum Jahr 2035, die zusätzliche Ausweisung ist allerdings für die verkehrliche und erschließungstechnische Konzeption mit einer Anbindung des Plangebiets an die L 525 zur Vermeidung verkehrlicher Konflikte mit dem südlich angrenzenden bestehenden Wohngebiet „Feldbrunnen“ aus städtebaulicher Sicht erforderlich. Die ausgewiesene

Baugebietsfläche liegt zudem in einer von raumordnerischen Restriktionen freien Zone und im Bereich der konzeptionell angedachten weiteren Siedlungsentwicklung Fahrenbachs.

Es ist damit zu rechnen, dass die geplanten Bauplätze – ähnlich wie im Baugebiet Bierkeller III – innerhalb kürzester Zeit veräußert sein werden, während eine Fortschreibung des derzeit auslaufenden Flächennutzungsplans noch nicht in Aussicht steht. Die Planänderung trägt somit dazu bei, den Hauptort der Gemeinde zu stärken und die hier konzentrierte öffentliche und private Infrastruktur wie Schule und Lebensmittelmarkt langfristig zu sichern.

Um im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung einen Teil der zusätzlichen Bauflächenausweisung zu kompensieren, werden zwei kleinere Bauflächen in Fahrenbach und Robern im Umfang von zusammen 0,66 ha aufgegeben (Flächentausch).

6. Auswirkungen der Planung

6.1 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. Des Weiteren wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Feldbrunnen II“ ein grünordnerischer Beitrag mit detaillierter Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich, um der Ausgleichsverpflichtung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nachzukommen.

Der Umweltbericht sowie der grünordnerische Beitrag werden nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet. Hierbei wird auf die im Zuge des bereits durchgeführten § 13b-Verfahrens ausgearbeiteten umweltbezogenen Gutachten zum Plangebiet „Feldbrunnen II“ zurückgegriffen.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde 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.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG bei Realisierung der Planung kann demnach für Vogelarten und Fledermäuse generell ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die Zauneidechse kann durch Vermeidungsmaßnahmen (Reptilienzäune, Vergrämung, regelmäßige Mahd und Oberbodenabtrag ab Beginn der Vegetationsperiode, temporäre Ersatzlebensstätten) das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden werden.

6.3 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. Für das Plangebiet wurde bereits auf Ebene des Bebauungsplans ein Bündel klimabezogener Maßnahmen (z.B. Ausgleichsflächen, extensive Dachbegrünung, Pflanzgebote, Maßnahmen in Bezug auf Starkregeneignisse, etc.) verbindlich festgesetzt. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich somit kein dazu kein weitergehender Handlungsbedarf mehr.

6.4 Immissionen

Durch die für die Baufläche geplante Wohnnutzung werden sich keine erheblichen Immissionseinwirkungen auf die umgebenden Bestandsnutzungen ergeben. Umgekehrt sind von den bestehenden Umgebungsnutzungen keine erheblichen Immissionen im Gebiet zu erwarten.

Im Hinblick auf eine Belastung der Baufläche mit Verkehrsimmissionen von der angrenzenden L 525 wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch die rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG im Frühjahr 2021 eine Geräuschemissionsprognose erstellt. Den darin festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Nordwesten wurde im Bebauungsplan mit der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen begegnet.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Feldbrunnen II“ durchgeführte Verfahren zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans soll bis Mitte 2023 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Fahrenbach, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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