

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

Haßmersheim-Hüffenhardt

Neckar-Odenwald-Kreis



Teiländerung der 1. Fortschreibung 2002 des
Flächennutzungsplanes

„Nahversorgung Hüffenhardt“

Gemarkung Hüffenhardt

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Vorentwurf

Planstand 10.03.2026

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	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Schutzgebiete	5
5.	Einzelhandel	5
6.	Flächenbedarfsnachweis	7
7.	Planänderungen	8
7.1	Neuaufnahme geplante Wohnbaufläche „Nahversorgung Hüffenhardt“	8
7.2	Herausnahme geplante Wohnbaufläche „Hohstadt“	9
8.	Auswirkungen der Planung	10
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	10
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	10
8.4	Immissionen	10
8.5	Verkehr	11
9.	Angaben zur Planverwirklichung	11
9.1	Zeitplan	11

1. Anlass und Planungsziele

Im Ortsteil Hüffenhardt der Gemeinde Hüffenhardt ist die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarkts mit angeschlossener Bäckerei vorgesehen, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung dauerhaft sicherzustellen. Das geplante Vorhaben überschreitet mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² deutlich die Grenze zur Großflächigkeit.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, im Flächennutzungsplan eine entsprechende Sonderbaufläche darzustellen, die den besonderen Anforderungen eines großflächigen Nahversorgungsstandorts gerecht wird.

Um darüber hinaus eine funktionale und städtebaulich sinnvolle Anbindung des neuen Markts an den bestehenden Siedlungsbereich zu gewährleisten, wird eine zusätzliche Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Diese soll eine geordnete Entwicklung des Umfelds ermöglichen und die städtebauliche Integration des Standorts stärken.

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, die Nahversorgung innerhalb der Gemeinde Hüffenhardt langfristig zu sichern und zu verbessern. Gleichzeitig soll mit der Festsetzung der Nutzungen der örtliche Bedarf an Wohnraum sowie an kleinteiligen gewerblichen Nutzungen gedeckt werden. Darüber hinaus trägt das Vorhaben zur Sicherung bestehender und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze bei und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur lokalen wirtschaftlichen Entwicklung.

2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan „Nahversorgung Hüffenhardt“ durch die Gemeinde Hüffenhardt aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren soll im März durch den Gemeinderat gefasst werden.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Hüffenhardt in rund 450 m Entfernung zum Ortskern.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan der Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt ist.

Die Größe der Änderungsbereiche beträgt ca. 1,32 ha

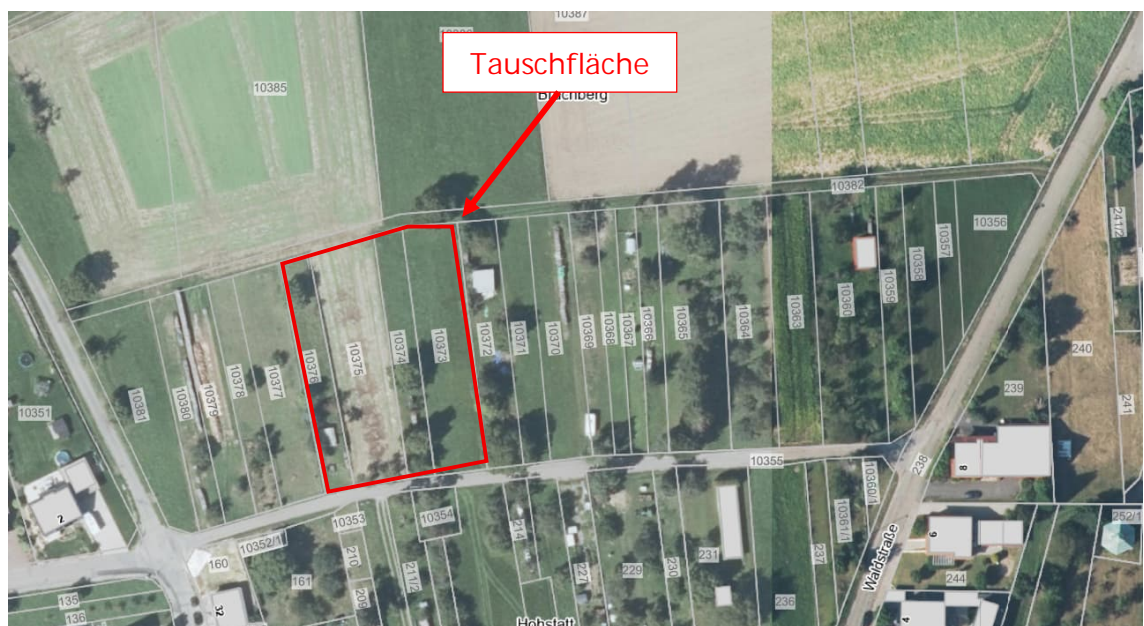


Abb. 2: Luftbilder der Änderungsbereiche (Quelle: LUBW)

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungsrecht

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

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg ist die Gemeinde Hüffenhardt als ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen. Sie liegt an der Entwicklungsachse Heidelberg - Neckargemünd - Eberbach - Mosbach (- Neckarsulm).

Gemäß Plansatz 2.4.3 (G) ist der Ländliche Raum im engeren Sinne so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt werden. Dabei sind die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität günstigen Wohnstandortbedingungen zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen (Plansatz 2.4.3.1 (G)).

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als Weißfläche ohne raumordnerische Restriktionen dargestellt. Die Tauschfläche ist ebenfalls als Weißfläche dargestellt.

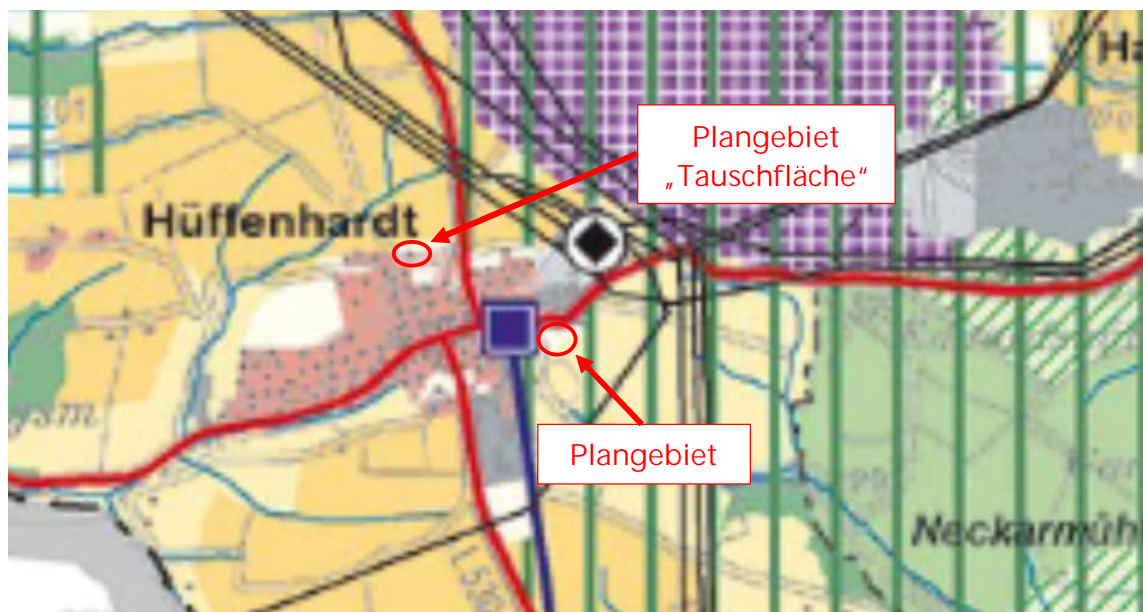


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Hierzu wurde eine gutachterliche Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters bei der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, in Auftrag gegeben. Vorgesehen ist die Errichtung eines Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m². Die Auswirkungsanalyse kommt zu folgendem Ergebnis:

Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot

„Das Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot wird eingehalten. Es kommt der Ausnahmetatbestand der Regelung zur Anwendung, dass aufgrund der raumstrukturellen Gegebenheiten die Ansiedlung des Marktes zur Sicherung der Grund- bzw. Nahversorgung in der Gemeinde Hüffenhardt erforderlich ist.

In der Gemeinde Hüffenhardt stellt die Bäckerei Fürll derzeit den einzigen Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich dar. Damit ist in der Gemeinde nur eine rudimentäre Grundversorgung vorhanden. Mit den bestehenden Versorgungsstrukturen kann die Gemeinde ihren Versorgungsauftrag zur Sicherung der Grundversorgung der eigenen Bevölkerung nicht gewährleisten. Der überwiegende Teil der verfügbaren Kaufkraft (ca. 95 %) fließt an umliegende Einzelhandelsstandorte ab. In der Gesamtbetrachtung ist die aktuelle Versorgungssituation in der Gemeinde Hüffenhardt als unzureichend zu bewerten. Die Grundversorgung ist aktuell nicht gesichert.

Durch die Realisierung des Netto-Lebensmitteldiscounters im Kernort Hüffenhardt könnte die vorhandene Versorgungslücke geschlossen und eine zukunftsfähige Grundversorgung geschaffen werden. Mit dieser Maßnahme wird sichergestellt, dass die Gemeinde Hüffenhardt in der Zukunft ihren Versorgungsauftrag zur Sicherung der Grundversorgung angemessen erfüllen kann.“

Integrationsgebot

„Bei der Fa. Netto handelt es sich um einen Anbieter, der überwiegend Waren anbietet, die der Nahversorgung dienen. Mit ca. 87 % liegt der Umsatzschwerpunkt eindeutig im Nahrungs- und Genussmittelbereich, so dass es sich bei dem Vorhaben um zentrenrelevante Sortimente handelt, die ausschließlich der Nahversorgung dienen.

Der Projektstandort befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Kernortes Hüffenhardt. Im unmittelbaren Umfeld sind keine Wohnnutzungen vorhanden. Grundsätzlich ist der Standort fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar, auch wenn die Entfernung zur Ortsmitte vergleichsweise groß ist. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m.

Obwohl der Standort nicht optimal integriert ist, ist in der Gesamtschau festzustellen, dass auch langfristig kein besser gelegener Standort im Ortszentrum verfügbar ist.“

Im Flächennutzungsplan wird zusätzlich zur Sonderbaufläche „Nahversorgung“ eine Mischbaufläche aufgenommen, um mittelfristig die Integration des Standortes in den Siedlungsbereich deutlich zu verbessern.

Kongruenzgebot

„Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Das Einzugsgebiet des geplanten Netto-Lebensmitteldiscounters erstreckt sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Hüffenhardt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird

nicht erschlossen, was die Grundversorgungsfunktion des Marktes für die Bewohner in Hüffenhardt unterstreicht.

Auf Basis einer Prognose der Umsätze des Vorhabens lässt sich festhalten, dass ca. 77 – 78 % der am Standort zu erwartenden Umsätze aus Hüffenhardt selbst stammen werden.

Insofern wird der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus dem Verflechtungsbereich) nicht überschritten.“

Beeinträchtigungsverbot

„Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

Die verbrauchernahe Versorgung wird durch die Ansiedlung des Netto-Marktes in Hüffenhardt gestärkt.

Außerhalb des Einzugsgebietes ist die Gemeinde Siegelsbach von den Umverteilungseffekten prozentual am stärksten betroffen. Gegenüber dem dort ansässigen Penny-Lebensmitteldiscounter errechnet sich eine Umverteilungsquote von ca. 11 – 12 %.

Allerdings ist aufgrund seiner günstigen standörtlichen und immobilienseitigen Rahmenbedingungen, trotz der erhöhten Quote nicht mit einer Schließung des Betriebes zu rechnen. Die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde Siegelsbach ist aus gutachterlicher Sicht damit nicht gefährdet.

In den anderen Umlandgemeinden bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem niedrigeren Niveau und deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwertes. Der höchste Wert wird hierbei mit ca. 8 % im östlich benachbarten Haßmersheim erreicht. In den anderen Kommunen (Bad Rappenau, Aglasterhausen, Obrigheim, Helmstadt-Bargen) liegen die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bei maximal ca. 3 – 4 %.

Somit bleibt festzuhalten, dass durch die geplante Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² keine Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum führen wird. Auch die verbrauchernahe Versorgung wird durch das Vorhaben nicht gefährdet.“

Details können der Auswirkungsanalyse entnommen werden.

6. Flächenbedarfsnachweis

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurden die Berechnungsmethode gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017 herangezogen.

Das dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Landes Baden-Württembergs ermöglicht einen vereinfachten Flächentausch. Von diesem Flächentausch wird Gebrauch gemacht.

Zur Aufnahme der Mischbaufläche im Umfang von 0,45 ha wird die im Flächennutzungsplan enthaltene geplante Wohnbaufläche „Hohstadt“ im Umfang von 0,24 ha reduziert.

Die reduzierte Wohnbaufläche „Hohstadt“ umfasst Streuobstbestände, welche eine Realisierung der Wohnbaufläche deutlich erschwert bzw. ggf. sogar ausschließen kann.

7. Planänderungen

7.1 Neuaufnahme geplante Wohnbaufläche „Nahversorgung Hüffenhardt“

Das Plangebiet ist in der seit dem 05.04.2002 rechtskräftigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Haßmersheim-Hüffenhardt als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

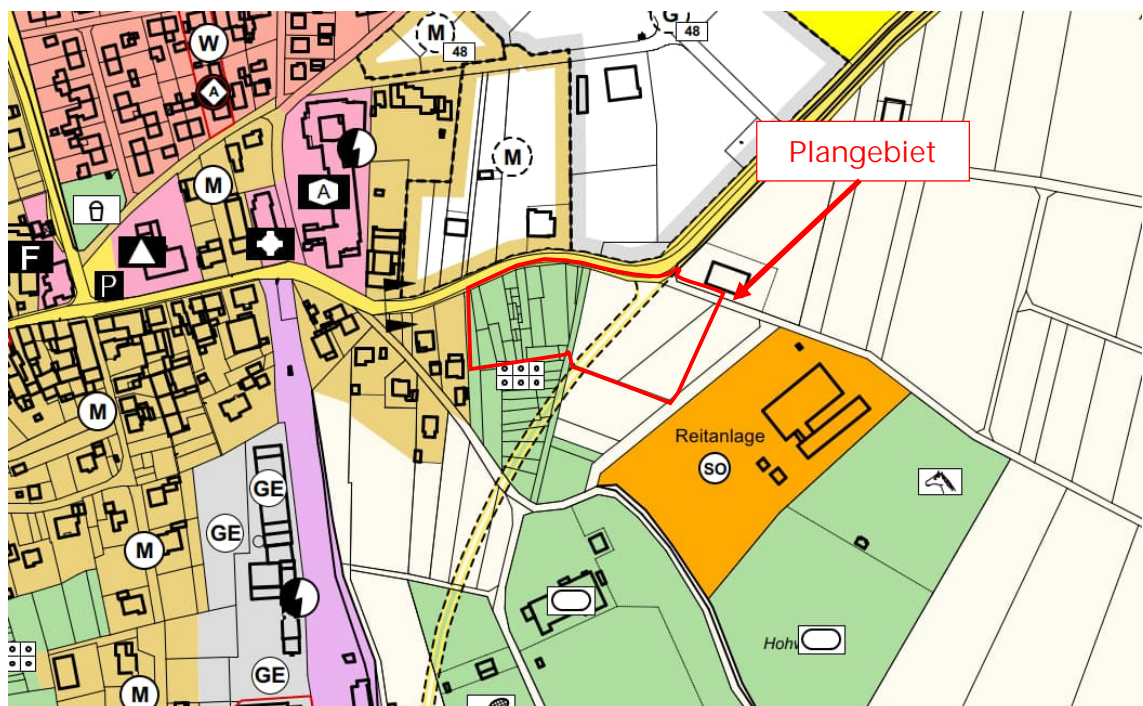


Abb. 5: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan der vVG Haßmersheim-Hüffenhardt
(Quelle: IFK-Ingenieure)

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgung Hüffenhardt“ entspricht somit nicht den Darstellungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Mit der Darstellung einer geplanten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ im Umfang von 0,55 ha soll die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Um einen integrierten Standort zu garantieren, wird zudem eine Mischbaufläche im Umfang von 0,45 ha in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die notwendige Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan „Nahversorgung Hüffenhardt“ wird parallel durch die Gemeinde Hüffenhardt aufgestellt.

Flächenbilanz

Bisher: Landwirtschaftliche Fläche	1,00 ha	100,0 %
Neu: Geplante Sonderbaufläche „Nahversorgung“	0,55 ha	55,0 %
Neu: Geplante Mischbaufläche	0,45 ha	45,0 %

7.2 Herausnahme geplante Wohnbaufläche „Hohstadt“

Das Plangebiet ist in der seit dem 05.04.2002 rechtskräftigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Haßmersheim-Hüffenhardt als geplante Wohnbaufläche und als geplante Grünfläche dargestellt.

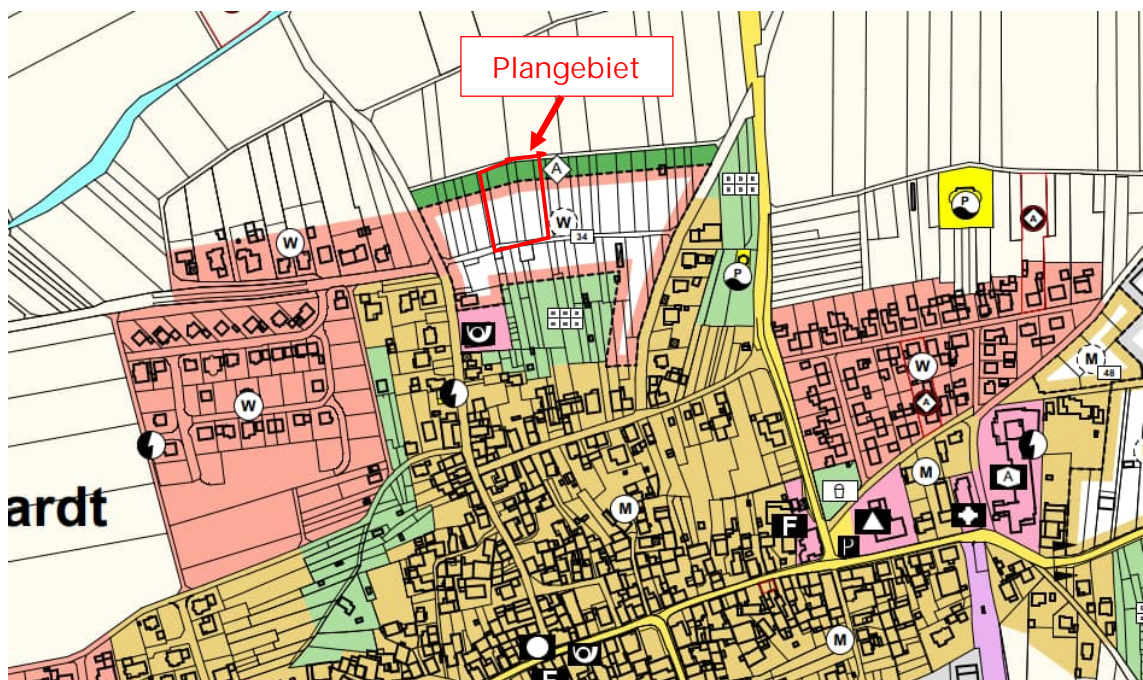


Abb. 6: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan der vVG Haßmersheim-Hüffenhardt (Quelle: IFK-Ingenieure)

Die geplante Wohnbaufläche „Hohstadt“ wird im Umfang von 0,24 ha im Zuge des Flächentauschs reduziert und als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Gleiches gilt für die geplante Grünfläche im Umfang von 0,08 ha. Diese wird ebenfalls als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die reduzierte Wohnbaufläche „Hohstadt“ umfasst Streuobstbestände, welche eine Realisierung der Wohnbaufläche deutlich erschwert bzw. ggf. sogar ausschließen kann. Zudem ist die Fläche im landesweiten Biotopverbund als Kernfläche gekennzeichnet.

Flächenbilanz		
Bisher: Geplante Wohnbaufläche	0,24 ha	75,0 %
Bisher: geplante Grünfläche	0,08 ha	25,0 %
Neu: Landwirtschaftliche Fläche	0,32 ha	100 %

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. Dabei wird auf die bisherigen Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan zurückgegriffen werden.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. 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.

Die Ergebnisse werden zum Entwurf im Umweltbericht aufgeführt.

8.3 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.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.4 Immissionen

Durch die geplante Nutzung im Plangebiet ist mit keinen Immissionen in den benachbarten Siedlungsbereichen der Ortsrandlage zu rechnen.

Im Umfeld des Plangebiets sind keine Emissionsquellen vorhanden, welche erhebliche Auswirkungen auf die geplante Nutzung haben könnten.

8.5 Verkehr

Der zu erwartende zusätzliche Verkehr aus dem künftigen Sondergebiet und Mischgebiet führt zu keinen planbedingten erheblichen Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereichen, da eine direkte Anbindung an die Landesstraße L 529 möglich ist.

Durch die Planung sind keine negativen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten. Das bestehende Straßennetz kann den zusätzlichen planbedingten Verkehr problemlos aufnehmen.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll nach derzeitigem Stand der Planung im Herbst 2026 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Hüffenhardt, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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