Begründung

Gemeinde Abtsteinach

Flächennutzungsplan, 4. Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Ortslage Mackenheim, 2. Änderung und Erweiterung“

ENTWURF

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Abtsteinach von

Matthias Braun

Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt

Andre Bold

M.Sc. Räumliche Umwelttplanung

Frankenthal/Ludwigshafen am Rhein, im September 26 – 2024/S336/2026-09-08

Begründung zur 4. Flächennutzungsplanänderung Abtsteinach

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner / Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal

Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt

I. Einführung 4

I.1 Lage und Abgrenzung der Plangebiete 4

I.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 6

I.3 Verfahren 6

I.3.1 Ratsbeschluss zur Planaufstellung 6

I.3.2 Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 7

I.3.3 Beschluss zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 7

I.3.4 Genehmigungsverfahren gemäß § 6 Abs. 1 BauGB 7

I.3.5 Ausfertigungsvermerk 8

I.3.6 Bekanntmachung 8

II. Ausgangssituation 8

II.1 Stadträumliche Einbindung 8

II.2 Bebauung, Nutzung und Erschließung 8

II.3 Natur, Landschaft, Umwelt 8

II.4 Landwirtschaft 10

III. Planungsbindungen 11

III.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 11

III.2 Landesentwicklungsplan Hessen 12

III.3 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 12

III.3.1 Geltungsbereich A 13

III.3.2 Geltungsbereich B 16

III.3.3 Geltungsbereich C 17

III.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Abtsteinach 18

III.5 Landschaftsplan der Gemeinde Abtsteinach 20

III.6 Alternativenprüfung 21

III.6.1 Alternativen in Unter-Abtsteinach 21

III.6.2 Alternativen in Ober-Abtsteinach 28
III.6.3 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 016-00 „Hohbergstraße / 1. Teilbereich“ . 31
III.6.4 Baulücken im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung 007.3-00 „Erweiterung Hardbergstraße 32
III.6.5 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 008-00 „Der Mähacker Ober-Abtsteinach“ 33
III.6.6 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 011-00 „In der Leppertswiese“ 33
III.6.7 Baulücken im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 023-00 „Hardbergstraße 3a-d“ 34
III.6.8 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 012-00 „Neckarstraße 25“ 35
III.6.9 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 002-00 „Neckarstraße 25“ 35
III.6.10 Alternativen in Mackenheim 36
III.6.11 Geplantes Wohngebiet W 3.1 36
III.6.12 Geplantes Wohngebiet W 3.2 37
III.6.13 Baulücken in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 004-00 „Auf der Höhe und Am langen Bangert“ sowie 014-00 Kreidacher Weg 37
III.6.14 Sonstige Ausführungen zu Nachverdichtungsmaßnahmen, Wiedernutzbarmachungsmaßnahmen, Nutzung von Gebäudeleerstand: 39
III.6.15 Begründung zur Vorbereitung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch die vorliegende Planung (Geltungsbereich A) 44
IV. Planungskonzept 45
IV.1 Ziele und Zwecke der Planung 45
V. Auswirkungen der Planung 45
VI. Umweltbericht 45

I. Einführung

I.1 Lage und Abgrenzung der Plangebiete

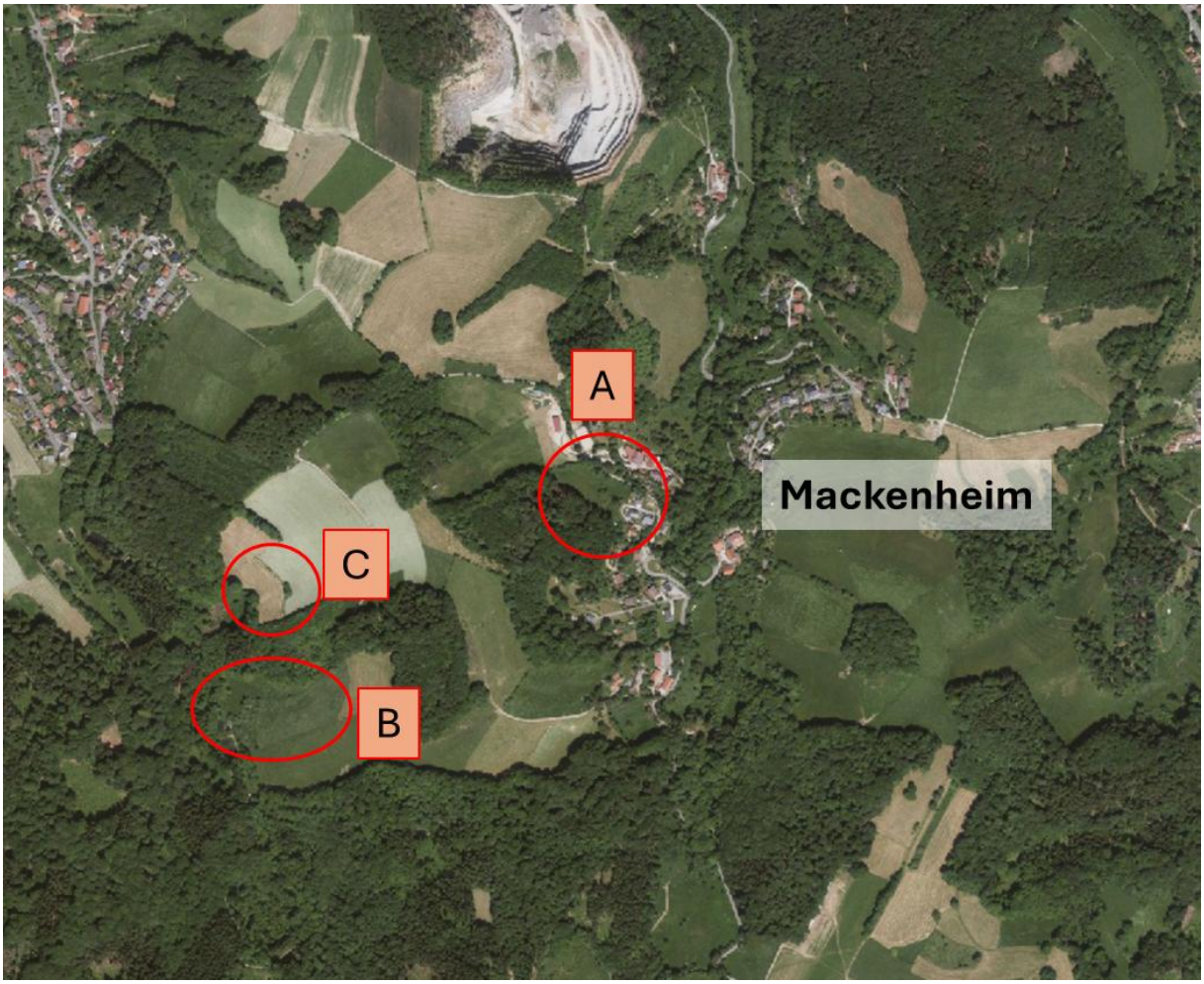


Abbildung 1 - Lage der Geltungsbereiche des Bebauungsplans

Die Geltungsbereiche A, B und C liegen im Norden Abtsteinachs im Ortsteil Mackenheim.

Geltungsbereich A liegt direkt am Vöckelsbacher Weg, umfasst eine Größe von ca. 5.398 m² und die Flurstücke

- Flur 3, Flurstücksnummer 58/8 zum Teil,
- Flur 3, Flurstücksnummer 11/18 zum Teil und
- Flur 3, Flurstücksnummer 11/23 gesamt.

Geltungsbereich B liegt in ca. 700 m südwestlicher Entfernung in der Gemarkung Mackenheim, Flur 3, auf einem Teil der Flurstücksnummer 34 und umfasst eine Größe von ca. 3.300 m².

Geltungsbereich C liegt in ca. 600m südwestlicher Entfernung in der Gemarkung Mackenheim, Flur 3, auf einem Teil der Flurstücksnummer 20 und umfasst eine Größe von ca. 4.800 m².

Die Abgrenzung der Geltungsbereiche kann den nachfolgenden Abbildungen entnommen werden.

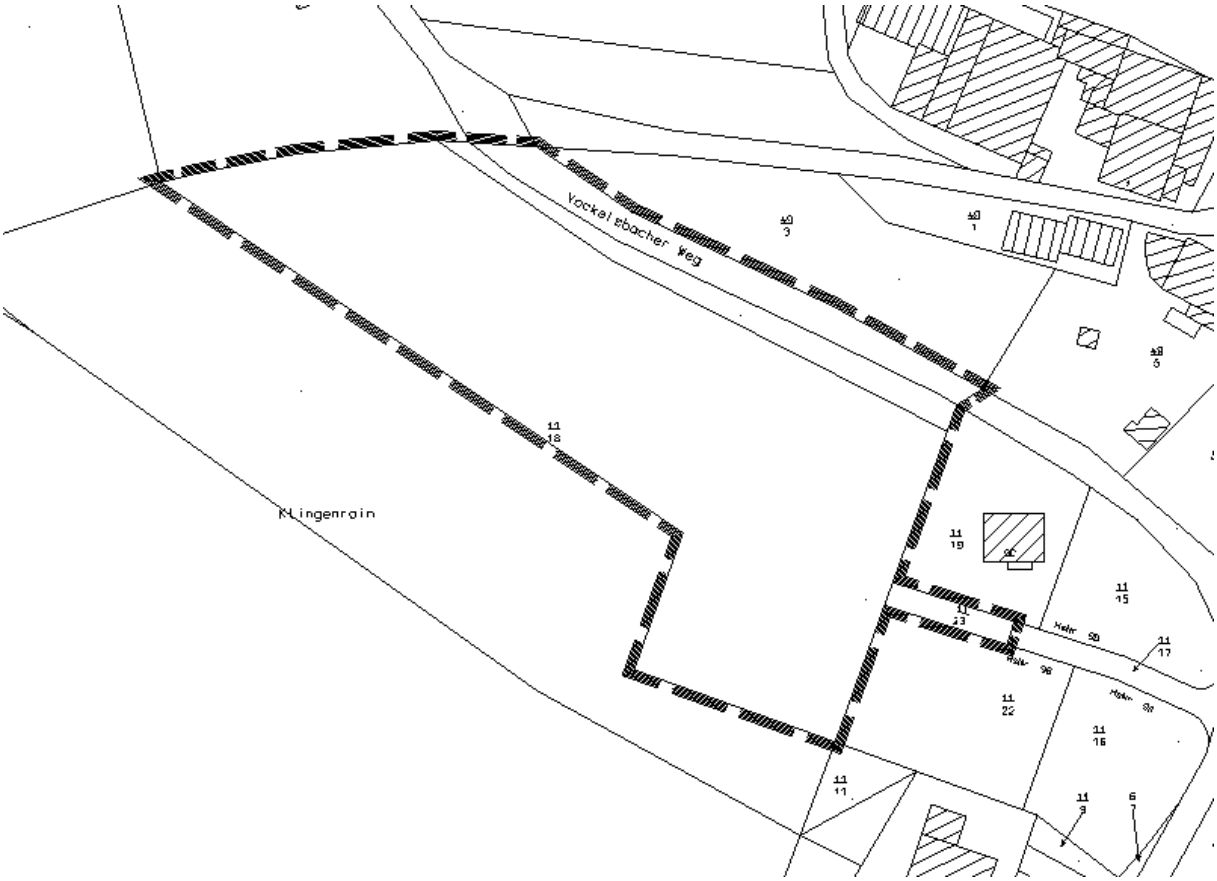


Abbildung 2 – Abgrenzung des Geltungsbereichs A, maßstabslos

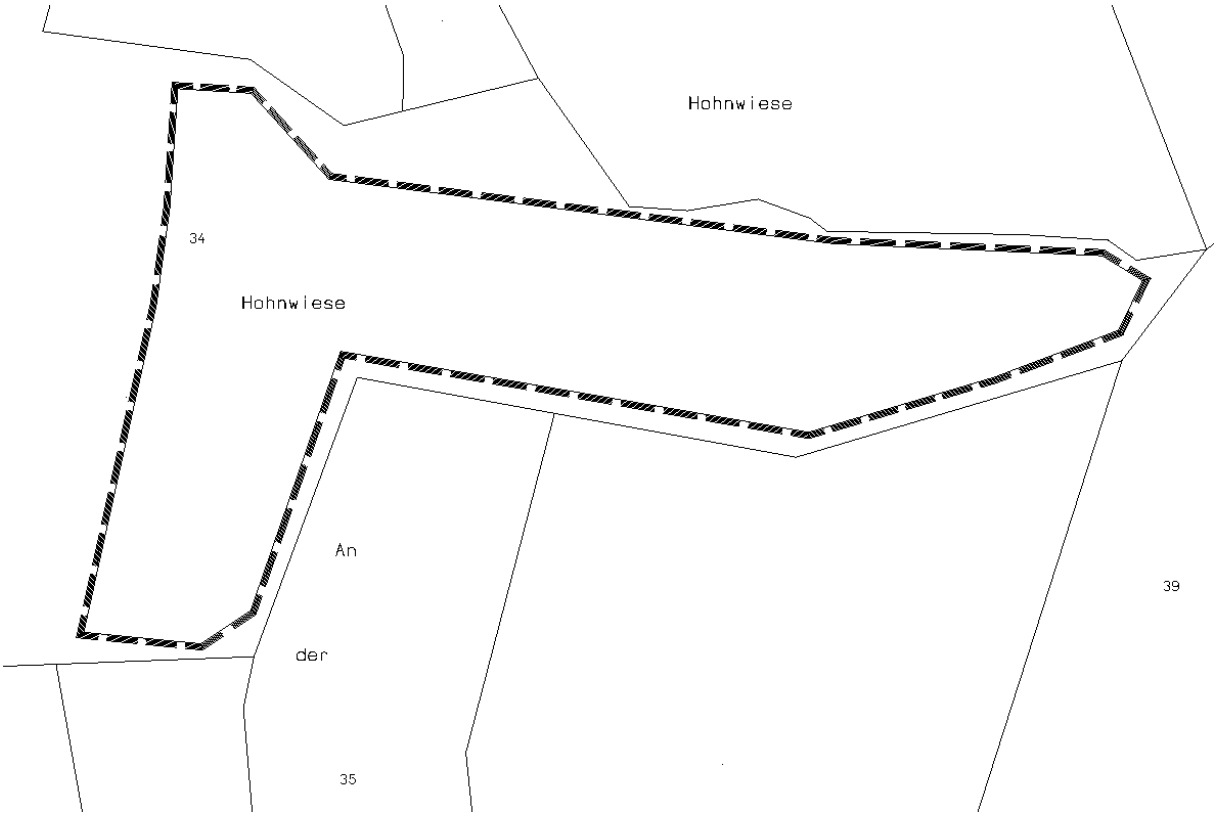


Abbildung 3 – Abgrenzung des Geltungsbereichs B, maßstabslos

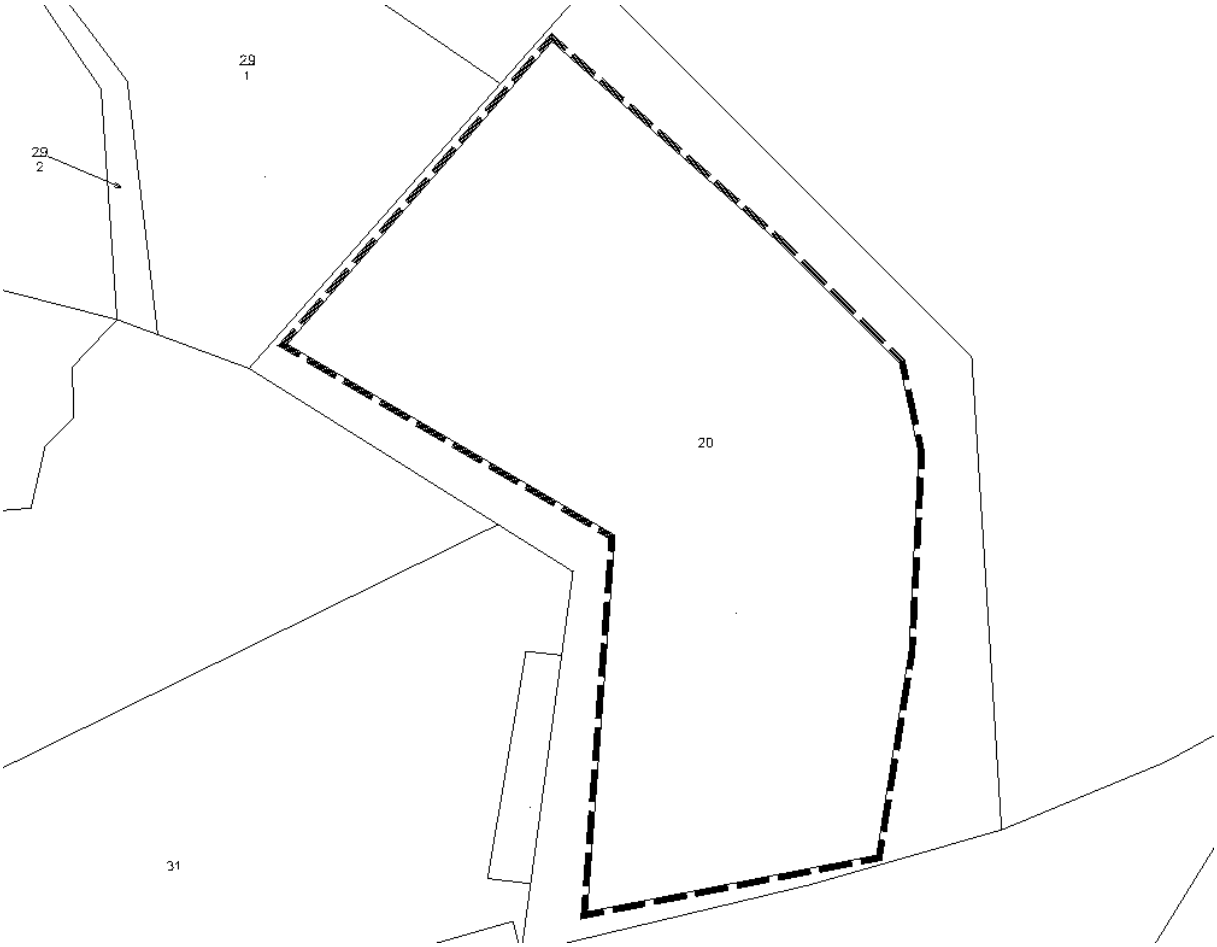


Abbildung 4 - Abgrenzung des Geltungsbereichs C, maßstabslos

I.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan „Ortslage Mackenheim, 2. Änderung und Erweiterung“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Ortsteil Mackenheim mit dem Ziel der Bereitstellung von Wohnraum geschaffen werden. Da die Fläche aktuell als Wirtschafts- und Ackergrün dargestellt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

I.3 Verfahren

I.3.1 Ratsbeschluss zur Planaufstellung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 27.06.2025 die 4. Änderung des Flächennutzungsplans Abtsteinach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2025 im Amtsblatt „Hardbergbote“ der Gemeinde Abtsteinach ortsüblich bekanntgemacht.

I.3.2 Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 16.06.2025 dem Vorentwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung zugestimmt und der Durchführung der Planauslegung sowie der Durchführung der Behördenbeteiligung zugestimmt.

Die Gemeindevertretung hat am 27.06.2025 dem Vorentwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Planauslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss zur frühzeitigen Offenlage wurde am 31.10.2025 im Amtsblatt „Hardbergbote“ der Gemeinde Abtsteinach bekanntgemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie Begründung lagen bei der Gemeindeverwaltung, Kirchtstraße 2, 69518 Abtsteinach, vom 31.10.2025 bis 01.12.2025 öffentlich aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.10.2025 beteiligt.

I.3.3 Beschluss zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung sowie der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen und der Durchführung der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung sowie der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zugestimmt und die Durchführung der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt „Hardbergbote“ am __.__.____ lagen der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Umweltbericht bei der Gemeindeverwaltung, Kirchtstraße 2, 69518 Abtsteinach vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am __.__.____ die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

I.3.4 Genehmigungsverfahren gemäß § 6 Abs. 1 BauGB

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die 4. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom __.__.____ Az. _____ gemäß § 6 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 203 Abs. 3 BauGB ohne Auflagen genehmigt.

I.3.5 Ausfertigungsvermerk

Die Übereinstimmung des zeichnerischen Inhalts sowie der Begründung zur 4. Flächennutzungsplanänderung mit dem Willen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans werden bekundet.

Hiermit wird die Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO angeordnet.

Abtsteinach, den __.__._____

I.3.6 Bekanntmachung

Die genehmigte 4. Flächennutzungsplanänderung nach § 6 Abs. 5 BauGB wurde im Amtsblatt der Gemeinde Abtsteinach „Hardbergbote“ am __.__.____ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die 4. Änderung des Flächennutzungsplans Abtsteinach in Kraft.

II. Ausgangssituation

II.1 Stadträumliche Einbindung

Geltungsbereich A des Bebauungsplans liegt im Norden der Gemeinde Abtsteinach im Ortsteil Mackenheim und grenzt an die aktuelle Bebauung des Vöckelsbacher Wegs im Osten an.

Geltungsbereich B und C des Bebauungsplans liegen ebenso im Norden der Gemeinde Abtsteinach im Ortsteil Mackenheim in ca. 600 bis 700 m Entfernung südwestlich von Geltungsbereich A.

Umliegend der Geltungsbereiche B und C befinden sich Wald- und landwirtschaftliche Flächen.

II.2 Bebauung, Nutzung und Erschließung

Geltungsbereich A ist derzeit unbebaut. Erschlossen wird die Fläche durch den Vöckelsbacher Weg im Norden sowie eine Stichstraße im Osten des Vöckelsbacher Wegs. Geltungsbereich B und C sind ebenfalls unbebaut.

II.3 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Fläche des Geltungsbereichs A wird z. T. landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt. Auf der nach Nordosten abfallenden Wiesenfläche stehen einzelne Obstbäume sowie eine Birke und eine Walnuss. Entlang des Vöckelsbacher Weges zieht sich auf der begleitenden Böschung ein Gehölzstreifen aus vorwiegend heimischen Arten mit eingestreuten Obstbäumen; dieser setzt sich an der Nordwestgrenze fort, wobei das Gehölz hier fast ausschließlich von einer Reihe aus Douglasien bestimmt wird. Im Südwesten wird im Anschluss an das Flurstück Nr. 11/22 eine kleine Teilfläche als Haus/Gemüsegarten genutzt. In diesem Bereich ist eine geschotterte Zufahrt zum hinteren Teil des Grundstücks 11/22 vorhanden.

Geltungsbereich B stellt eine extensiv bewirtschaftete Wiese dar.
Auszug aus dem Umweltbericht (Dagmar Wolpert, Landschaftsplanerin):

„Die Fläche gehört ebenfalls zu Arten der Grünlandgesellschaft (Molinio Arrhenathrretea) der Unterart Glattha ferwiese (Arrhenatherion elateoris). Bestandsbildend sind hier Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Wiesen Labkraut (Galium mollugo), Rotklee (Trifolium pratense), Weißklee (Trifo lium repens), Wiesen–Rispengras (Poa pratense), Knaul–Gras (Dactylis glo merata), Spitzwegerich (Plantago lanceolata) und Scharfer Hahnenfuß (Ranunculus acris). Zusätzlich konnten Frauenmantel (Al chemilla vulgaris in den Randbereichen zu den Gehölzen), Wiesen Platterbse (Lathyrus pratensis), Gras Sternmiere (Stellaria graminea), Gelb Klee (Medicago lupulina), Wiesen Schafgarbe (Achillea millefolium), Wiesenflockenblume (Centaurea jacea), Wiesen-Pippau (Crepis biennis) und Großer Wiesenknopf (Sanguisorba major) erfasst werden."

Geltungsbereich C stellt eine intensiv genutzte Frischwiese dar:
Auszug aus dem Umweltbericht (Dagmar Wolpert, Landschaftsplanerin):
„Wie auch schon die vorherigen Flächen gehört diese zu Arten der Grünlandgesellschaft (Molinio Arrhenathrretea) der Unterart Glatthaferwiese (Arrhenatherion elateoris). Auch hier ist Glatthafer (Arrhenather um elatius), Wiesen–Labkraut (Galium mollugo), Rotklee (Trifolium praten se), Weißklee (Trifoliumrepens), Wiesen–Rispengras (Poa pratense), Knaul Gras (Dactylis glomerata), Wiesen Schwingel (Festuca pratensis), Wiesen-Fuchsschwanz (Alopecurus praten Sis) und Spitzwegerich (Plantago lanceolata) bestandsbildend. Außerdem fanden sich vereinzelt Wiesen-Pippau (Crepis biennis), Taraxa cum officinalis und Nelkwurz (Geum spec.). Diese Artenzusammensetzung deutet auf einen nährstoffreichen Boden hin."

II.4 Landwirtschaft

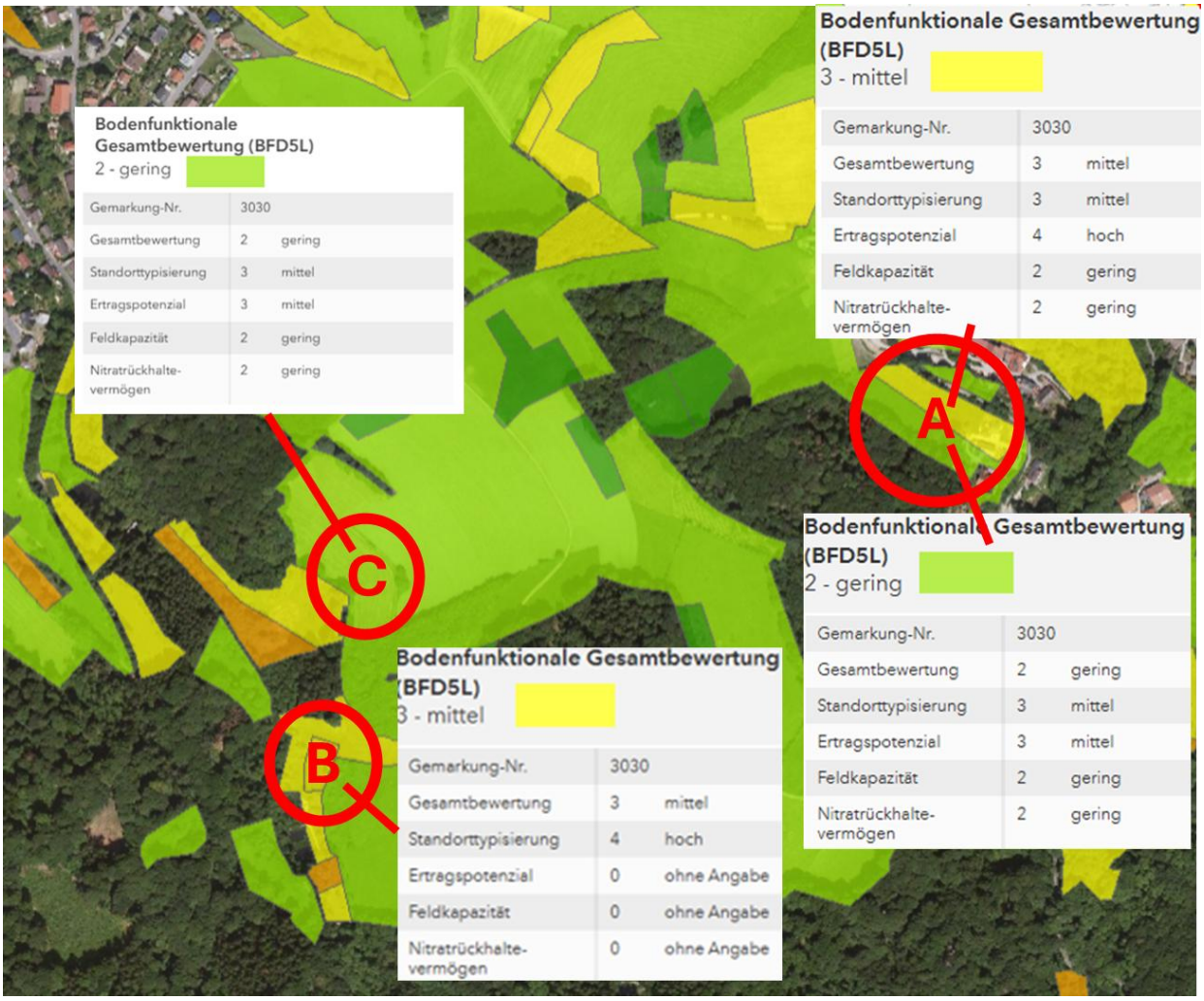


Abbildung 5 - Bodenfunktionsbewertung gemäß HLNUG Bodenviewer Hessen – Auszug

Wie der obigen Abbildung zu entnehmen ist, haben die landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich A eine mittlere bis geringe Gesamtbewertung. Die gelbe Fläche entlang des Vöckelsbacher Wegs hat dabei ein hohes Ertragspotential, ist jedoch von Gehölzstrukturen geprägt.

Die Fläche im Geltungsbereich B hat eine mittlere Gesamtbewertung, jedoch wenig Ertragspotential.

Die Fläche im Geltungsbereich C hat eine geringe Gesamtbewertung.

III. Planungsbindungen

III.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Geltungsbereich A liegt zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortslage Mackenheim“ vom November 2003, welcher zuletzt durch die „1. Änderung und Erweiterung Ortslage Mackenheim“ im Februar 2016 geändert wurde.



Abbildung 6 – Geltungsbereich A der 2. Änderung über dem Bebauungsplan „Ortslage Mackenheim“

Der östliche Bereich der aktuellen Bebauungsplanänderung ist derzeit für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Maßnahme A4 vorgesehen. Vorgesehen ist eine mindestens zweireihige Hecke mit einheimischen Laubgehölzen sowie hochstammigen Obstbäumen, welche zu pflegen sind.

Für den größten Teil der Fläche des Geltungsbereichs A gibt es derzeit keinen gültigen Bebauungsplan. Das Gebiet grenzt an bebaute Bereiche an, ist jedoch insgesamt dem Außenbereich zuzuordnen, weshalb sich die Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 35 BauGB richtet.

Für die Geltungsbereiche B und C gibt es ebenfalls keinen Bebauungsplan.

III.2 Landesentwicklungsplan Hessen

Der aktuelle Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000 wurde zuletzt durch die 3. LEP-Änderung 2018 (3. LEP-Änderung aus dem Jahr 2018, GVBl. S. 398, 551) sowie durch die 3. LEP-Änderung 2021 (4. LEP-Änderung aus dem Jahr 2021, GVBl. S. 394, 589) geändert.

Gemäß LEP Hessen wird Abtsteinach dem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (LRV) zugeordnet.

Der LEP Hessen stellt dabei Erfordernisse der Raumordnung auf, welche von den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten bzw. in der Abwägung zu berücksichtigen sind:

- Z3.2-4: Die Inanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen für Wohnsiedlungszwecke ist nur dann zulässig, wenn keine geeigneten Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen. Das Erfordernis wohnortnaher Grün- und Erholungsflächen sowie klimarelevanter Ausgleichsflächen (Temperaturminderung) ist zu beachten."
- G3.2-5: Neue Siedlungsflächen sollen unmittelbar angrenzend an vorhandene Siedlungsgebiete festgelegt werden. Dies gilt auch für die Umnutzung und Neuanlage von Wochenendhausgebieten, Hotels- oder Freizeitanlagen. Eine Arrondierung vorhandener Wohngebiete ist anzustreben."

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Alternativenprüfung durchgeführt, welche geeignete Flächen im Innenbereich und sonstige Planungsalternativen prüft. Ergebnis der Alternativenprüfung (vgl. Kap. III.6) ist, dass sich geeignete Innenentwicklungspotentiale nicht im Eigentum der Gemeinde befinden. Die Planung ist demnach mit dem Ziel 3.2-4 vereinbar.

Auch grenzen die neuen Siedlungsflächen unmittelbar an vorhandene Siedlungsgebiete an, weshalb die Planung mit dem G 3.2-5 vereinbar ist.

III.3 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010. Er wurde am 17. Dezember 2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011) ist der Plan in Kraft getreten.

Gemäß Z.3.2.3-9 wird Abtsteinach als Kleinzentrum ausgewiesen. Dabei gilt für Abtsteinach im Rahmen der vorliegenden Planung der folgende Grundsatz der Raumordnung:

- „G 3.2.3-7: Bei der Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen sollen Kleinzentren sich grundsätzlich an der Eigenentwicklung orientieren"

Die Planung ist mit den Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Insbesondere orientiert sich die Planung an der Eigenentwicklung der Gemeinde Abtsteinach. Die ausgewiesene Fläche des Allgemeinen Wohngebiets ist zudem flächenmäßig sehr gering.



Abbildung 7 - Regionalplan Südhessen 2010 - Auszug Absteinach, Geltungsbereiche in rot

Der Geltungsbereich A liegt räumlich im Übergangsbereich verschiedener regionalplanerischer Festsetzungen: Er umfasst Anteile des Vorranggebietes Siedlung Bestand sowie der Vorranggebiete für Forst- und Landwirtschaft. Im Weiteren grenzt das Areal direkt an bestehende Siedlungsstrukturen an.

III.3.1 Geltungsbereich A

Für den **Geltungsbereich A** gelten die nachfolgenden Erfordernisse der Raumordnung:

Themenbereich Wald/Forst:

- *10.2-12 (Z): Die im Regionalplan dargestellten „Vorranggebiete für Forstwirtschaft" sollen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.*

Der Geltungsbereich A liegt zwar z. T. im Vorranggebiet für Forstwirtschaft, durch die Planung wird jedoch kein Wald in Anspruch genommen. Demzufolge widerspricht die Planung nicht den Vorgaben bezüglich des „Verbleibs" und des „Erhalts" des Waldes und ist mit 10.2-12 (Z) vereinbar.

Themenbereich Landwirtschaft:

- 10.1-1 (G): Die landwirtschaftlichen Flächen und ihre wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen sollen nachhaltig gesichert werden.
- 10.1-10 (Z): Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs A ist sehr geringfügig als Vorranggebiet der Landwirtschaft gekennzeichnet. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine vollständige landwirtschaftliche Nutzung im Vorranggebiet aus tatsächlichen Gegebenheiten schwer zu realisieren ist.

Zwar wird die Fläche z.T. als Mähwiese genutzt, insbesondere die steile Hanglage und die bestehenden Gehölze verhindern im Vorranggebiet Landwirtschaft jedoch eine diesbezügliche flächendeckende Nutzung.

Zusätzlich wird die bodenfunktionale Gesamtbewertung der Fläche gemäß HLNUG Bodenviewer Hessen nur als mittel eingestuft.

Ein „räumlicher Schwerpunkt der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte“, wie es die Begründung zu Z10.1 des Regionalplans betitelt wird, kann weder zum jetzigen Zeitpunkt noch zukünftig realistisch verfolgt werden. Dies wird durch die Dimensionierung des Teilbereichs unterstützt, da die Tiefe des Vorranggebietes lediglich zwischen 13 und 20 m beträgt und zugleich in alle Himmelsrichtungen räumlich begrenzt ist.

Dementsprechend gering ist auch die letztendliche Flächeninanspruchnahme dieser Flächen. Bei diesem schmalen Bereich ist zudem unter Berücksichtigung des Maßstabes eines Regionalplanes nicht davon auszugehen, dass diesbezügliche Besonderheiten auf Ebene der Regionalplanung bereits zu erkennen sind. Vielmehr muss in diesem konkreten Einzelfall davon ausgegangen werden, dass die Fläche nicht vorrangig für die eine landwirtschaftliche Entwicklung in Frage kommt, da tatsächliche Rahmenbedingungen der Nutzung im Sinne eines „räumlichen Schwerpunkts der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte“ entgegenstehen.

Themenbereich Siedlung:

- *3.4.1-3 (Z): Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. Die "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). Diese Flächen werden nicht auf den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche der Tabelle 1 angerechnet. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" dar.*

- *3.4.1-4 (Z): Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärflächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der "Vorranggebiete Siedlung, Bestand" sowie in den ausgewiesenen "Vorranggebieten Siedlung, Planung" zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nichtzentralen Ortsteilen möglich. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben. Die in Tabelle 1 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten Wohnbauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50%.*
- *3.4.1-5 (Z): Sofern keine "Vorranggebiete Siedlung, Planung" ausgewiesen sind, dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.*
- *3.4.1-6 (G): Sind die in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" vorhandenen Flächenreserven für Wohnsiedlungszwecke nicht nutzbar, können die Gemein den durch Flächentausch andere für Wohnsiedlungszwecke geeignete Flächen in Anspruch nehmen. Dieser Flächentausch setzt voraus, dass die Flächeninanspruchnahme keine anderen Ziele des Regionalplans verletzt und die Werte der Tabelle 1 eingehalten werden. Diese Werte können im begründeten Ausnahme fall überschritten werden, wenn ein konkreter Wohnungsbedarf vorliegt. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.*
- *3.4.1-7 (G): Aus wichtigen Gründen können in zentralen Ortsteilen weitere Wohnbauflächen - vorrangig in den "Vorranggebieten Siedlung, Planung" - über die tabellarisch aufgeführten Werte hinaus ausgewiesen werden, sofern die Flächeninanspruchnahme landschaftsökologisch vertretbar ist und der raumordnerischen Konzeption nicht zuwiderläuft. Diese Kriterien gelten als erfüllt, wenn die zu beanspruchenden Flächen in einem Flächennutzungsplan enthalten sind, der nach dem 31.12.2002 genehmigt wurde. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.*
- *3.4.1-8 (G): Der Landschaftshaushalt, das Landschaftsbild und historische Ortsbilder sollen bei der Ausweisung von Baugebieten keine vermeidbaren Veränderungen erfahren.*
- *3.4.1-9 (Z): 30 Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:*
    - *im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,*
    - *in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,*

- *im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,*
- *im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.*

- *Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet*
  - *durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,*
  - *durch die Eigenart eines Ortsteiles,*
  - *durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten*.

Geplant ist eine Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Flächengröße von 4230 m², Grünflächen mit einer Flächengröße von etwa 485 m², die Neuplanung einer Stichstraße von 140 m² und die Bestandsfestsetzung der vorhandenen Verkehrsfläche von 534 m².

Zusammenfassend weist daher der Geltungsbereich eine sehr kleine Flächengröße (0,54 ha) auf, die Neuplanung selbst beträgt bei Abzug der bestehenden Verkehrsflächen lediglich etwa 0,49 ha.

Die Ausweisung befindet sich zum Teil in dem festgelegten Bereich „Siedlung Bestand“, die übrigen Teilflächen wurden zuvor bereits beschrieben. Im Norden, Osten und Westen grenzen ebenfalls bestehende Vorranggebiete Siedlung an.

Daher drängt es sich auf, in der bereits verkehrstechnisch erschlossenen Fläche Wohnbebauungen zu ermöglichen. Diese wurde so konzipiert, dass sich die zukünftige Bebauung in die Umgebung einfügt.

III.3.2 Geltungsbereich B

Für den **Geltungsbereich B** gelten die nachfolgenden Erfordernisse der Raumordnung:

Themenbereich Natur und Landschaft:

- 4.5-1 (G): Die ökonomischen und sozialen Ansprüche an Natur und Landschaft sind in Einklang mit ihren ökologischen Funktionen zu bringen. Die Sicherung von Natur und Landschaft ist daher wesentlicher Bestandteil der nachhaltigen Raumentwicklung.
- 4.5-3 (Z): In den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.

Der Geltungsbereich B befindet sich zum Teil in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Die Fläche bildet den Ausgleich für die in Geltungsbereich A beanspruchten Flächen. Im Geltungsbereich B sind ausschließlich Maßnahmen vorgesehen, die eine Verbesserung des Naturhaushalts bewirken bzw. zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes beitragen, die mit den Zielen des Natur- und Landschaftschutzes im Einklang stehen. Ein Zielkonflikt besteht daher nicht.

Themenbereich Klima:

- 4.6-2 (G): Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offen gehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.
- 4.6-3 (G): Im Regionalplan/RegFNP - Karte - sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als "Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Der Geltungsbereich B wird von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Kalt- und Frischluftschneisen überlagert. Innerhalb dieses Bereichs werden jedoch keine Maßnahmen vorgesehen oder durchgeführt, die eine Beeinträchtigung oder Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse zur Folge haben.

III.3.3 Geltungsbereich C

Für den **Geltungsbereich C** gelten die nachfolgenden Erfordernisse der Raumordnung:

Themenbereich Wald/Forst:

- *10.2-12 (Z): Die im Regionalplan dargestellten „Vorranggebiete für Forstwirtschaft“ sollen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.*

Der Geltungsbereich C liegt zwar z. T. im Vorranggebiet für Forstwirtschaft, durch die Planung wird jedoch kein Wald in Anspruch genommen, da die Teilfläche zum bereits jetzigen Zeitpunkt nicht bewaldet ist. Demzufolge widerspricht die Planung nicht den Vorgaben für den „Verbleib“ und des „Erhalts“ des Waldes und ist mit 10.2-12 (Z) vereinbar.

Themenbereich Landwirtschaft:

- 10.1-1 (G): Die landwirtschaftlichen Flächen und ihre wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen sollen nachhaltig gesichert werden.
- 10.1-10 (Z): Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs C ist als Vorranggebiet der Landwirtschaft gekennzeichnet. Die Fläche ist derzeit als intensiv genutzte Frischwiese zu bewerten.

Analog zum Geltungsbereich A kann dieser Teilbereich jedoch nicht von einem „räumlichen Schwerpunkt der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte“ (Begründung Z10.1 des Regionalplans) betitelt werden.

Dies lässt sich zum einen aufgrund der „geringen bodenfunktionalen Gesamtbewertung“ begründen. Auch bei genauerer Untersuchung der einzelnen Indikatoren sind die Vorteile zur landwirtschaftlichen Nutzung allenfalls mittel bis geringfügig. Weder Ertragspotential, Standorttypisierung, Feldkapazität noch Nitratrückhaltevermögen sind als hoch oder sehr hoch bewertet. Insbesondere die geringe Feldkapazität deutet an, dass in trockenen Sommern (insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel und der damit verbundenen Häufung von Extremwetterlagen) die Landwirtschaft von Trockenstress und Ertragsausfällen begleitet wird.

Zum anderen zeigt bereits die nahe Umgebung, dass einige angrenzende Teilflächen des Vorranggebietes Landwirtschaft nicht diesbezüglich genutzt werden, was ebenso dafür spricht, dass eventuelle Bewertungen/Gegebenheiten von vor 2010 nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entsprechen.

Darüber hinaus ist zu betonen, dass die partielle Flächenbetroffenheit des Vorranggebietes Landwirtschaft mit < 0,4 ha kaum eine Raumbedeutsamkeit begründen wird.

Insbesondere die Nähe zum Geltungsbereich A und B sowie die Aufwertung der Fläche selbst sprechen dafür, dass die Aufwertung der aktuellen Frischwiese durchaus zu befürworten ist. Darüber hinaus legt der Umweltbericht dar, dass die Flächen für eine Aufwertung geeignet sind.

III.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Abtsteinach

Derzeit gilt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Abtsteinach vom 14.05.2004, veröffentlicht und rechtswirksam am 23.05.2005. Dieser wurde zuletzt im Rahmen der 3. Änderung zur 2. Erweiterung des Gewerbegebiets, Teilbereich A im Ortsteil Ober-Abtsteinach geändert, am 30.06.2008 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt und ist am 10.07.2008 in Kraft getreten.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des **Geltungsbereichs A** als Acker- und Wirtschaftsgrünland dar. Entlang der nördlichen Grenze am Vöckelsbacher Weg sind die vorhandenen „landschaftsbildprägenden Gehölze und Bäume“ als erhaltenswerte und zu entwickelnde (zu vernetzende Biotopflächen) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des **Geltungsbereichs B** als Acker- und Wirtschaftsgrünland dar. In der direkten Umgebung befinden sich erhaltenswerte und zu entwickelnde Vernetzungsstrukturen im Westen sowie gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope im Südosten.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des **Geltungsbereichs C** als Acker- und Wirtschaftsgrünland dar. Südlich grenzt ein Bereich mit Kennzeichnung „Areale mit geeignetem Maßnahmenpotential“ an. Westlich sind landschaftlich prägende Gehölze verortet, die jedoch außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Die Ausschnitte sind nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.



Abbildung 8 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Abtsteinach + Geltungsbereich A



Abbildung 9 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Abtsteinach + Geltungsbereich B



Abbildung 10 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Abtsteinach + Geltungsbereich C

Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

III.5 Landschaftsplan der Gemeinde Abtsteinach

Aussagen zum Inhalt des Landschaftsplan der Gemeinde Abtsteinach sind dem Umweltbericht des Bebauungsplanes zu entnehmen.

III.6 Alternativenprüfung

Im Zuge der Alternativenprüfung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes dargelegt, welche Planungsalternativen es gibt und aus welchen Gründen diese nicht entwickelt werden können. Dabei wurden Innen- sowie Außenentwicklungspotentiale des Flächennutzungsplans, Baulücken in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen betrachtet und zuletzt Baulücken außerhalb von Geltungsbereichen von Satzungen, in welchen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, anhand der Auswertung von Luftbildern untersucht.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen zu begründen sowie Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

III.6.1 Alternativen in Unter-Abtsteinach

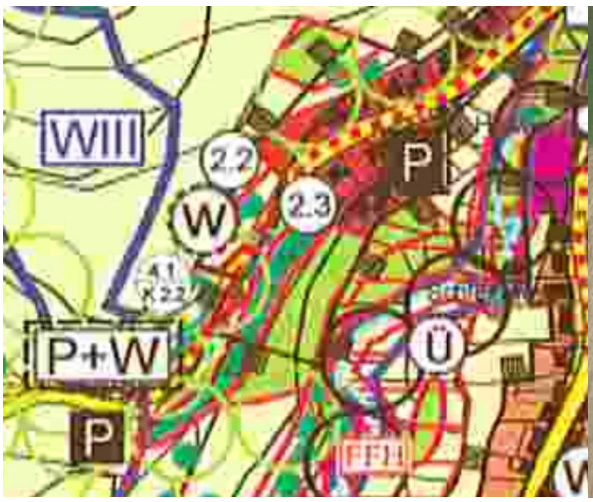
In der nachfolgenden Tabelle ist anhand der Flurstücke dargelegt, ob für diese bereits Baurecht besteht und weshalb diese nicht entwickelt werden können.

Flurstücks-Nr.	Ausweisung FNP	Bebauungsplan, Satzung	Eigentum	Blockade/Aktivität
66/6	Wohnbaufläche 2.7 (Planung)	ohne	privat	nicht erschlossen / zweite Reihe / kein Zugriff durch Gemeinde
25/24	Wohnbaufläche 2.3 (Planung)	B-Plan 132-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
87/8	Acker- und Wirtschaftsgrün	§ 34 (01-00) Klarstellungssatzung	Privat	kein Zugriff durch Gemeinde
87/12	Acker- und Wirtschaftsgrün	§ 34 (01-00) Klarstellungssatzung	Privat	kein Zugriff durch Gemeinde
21/11	Wohnbaufläche	B-Plan 010-00	Privat	blockiert, Parkplatz
21/45	Wohnbaufläche	B-Plan 010-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
47/6	Gemischte Baufläche	B-Plan 010-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
118	Wohnbaufläche 2.1 (Planung)	B-Plan 018-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
117	Wohnbaufläche 2.1 (Planung)	B-Plan 018-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
114/1	Wohnbaufläche 2.1 (Planung)	B-Plan 018-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
100	Wohnbaufläche 2.1 (Planung)	B-Plan 018-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
74/21	Wohnbaufläche	B-Plan 006-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
66/30	Wohnbaufläche	B-Plan 006-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
27/26	Gemischte Baufläche	B-Plan 007-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
27/25	Gemischte Baufläche	B-Plan 007-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde

14/8	Gemischte Baufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
25/6	Gemischte Baufläche / sonstige Gärten	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
140/4	Gemischte Baufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
138/2	Gemischte Baufläche	ohne	privat	nicht erschlossen / zweite Reihe
114/29	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
114/45	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
8/17	FFH-Gebiet	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
8/23	FFH-Gebiet	ohne	privat	blockiert, FFH-Gebiet
8/4	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
8/6	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
50/11	Gemischte Baufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde

Tabelle 1 – Alternativenprüfung in Abtsteinach, Ortsteil Unter-Abtsteinach

III.6.1.1 Geplante Wohngebiete 2.2 und 2.3 + Bebauungsplan 132-00 „Weinheimer Straße“





Das geplante Wohngebiet WA 2.2 liegt im westlichen Teil des Ortsteils Unter-Abtsteinach und wird durch die Weinheimer Straße / L3257 erschlossen. Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 132-00 „Weinheimer Straße“ von 2013. Das Baugebiet weist noch eine Baulücke auf dem Flurstück 25/24 auf, welche sich in privatem Eigentum befindet und durch die Gemeinde nicht entwickelt werden kann.

Das geplante Wohngebiet WA 2.3 liegt ebenso im westlichen Teil des Ortsteils Unter-Abtsteinach, wurde jedoch bereits vollständig entwickelt.

III.6.1.2 Geplantes Wohngebiet 2.7



Das geplante Wohngebiet WA 2.7 liegt ebenso im südlichen Teil des Ortsteils Unter-Abtsteinach. Ausgewiesen ist lediglich das Flurstück mit der Flurstücksnummer 66/6, welches sich jedoch in zweiter Reihe befindet, nicht erschlossen ist und sich in privatem Eigentum befindet und daher durch die Gemeinde nicht entwickelt werden kann.

III.6.1.3 Geplantes Wohngebiet W 2.1 + Bebauungsplan 018-00 „Kirchberg im Ortsteil Unter-Abtsteinach“

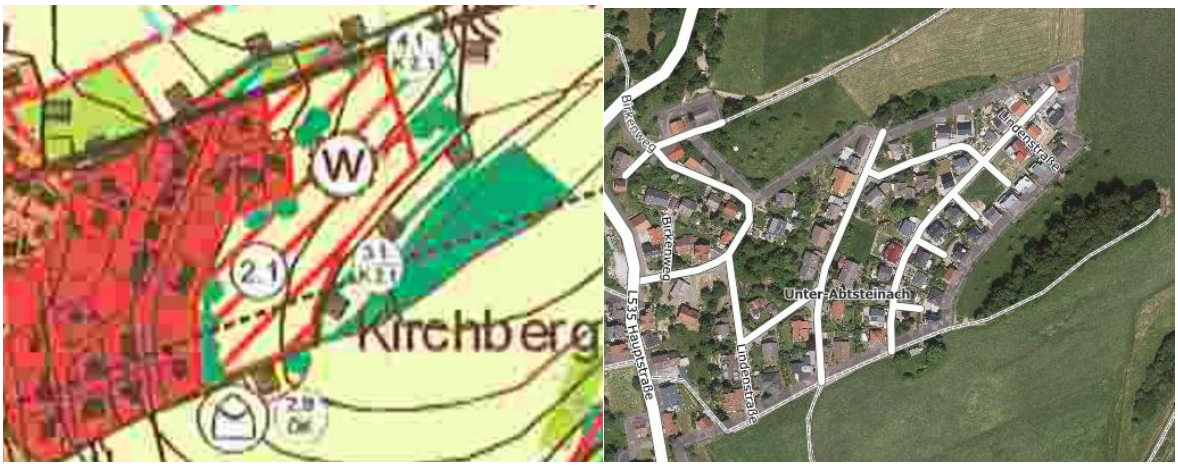


Abbildung 11 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Geplantes Wohngebiet W2.1 und Luftbild

Für das geplante Wohngebiet WA 2.1 wurde 2004 der Bebauungsplan 018-00 „Kirchberg im Ortsteil Unter-Abtsteinach“ aufgestellt. Das Plangebiet weist noch 4 Baulücken auf den Flurstücken mit den Nummer 118, 117, 114/1 und 100 aus. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und können daher nicht entwickelt werden.

III.6.1.4 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 006-00 „In der Telle und auf der Höhe“



Im o.g. Bebauungsplan sind noch zwei Baulücken auf den Flurstücken mit den Nummern 74/21 und 66/30 vorzufinden. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und können nicht durch die Gemeinde entwickelt werden.

III.6.1.5 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 007-00 „Hauptstraße Unter-Abtsteinach“



Im o.g. Bebauungsplan sind noch zwei Baulücken auf den Flurstücken 27/26 und 27/25 vorzufinden. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und können nicht durch die Gemeinde entwickelt werden.

III.6.1.6 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 010-00 „2. Änderung des Bebauungsplanes „Der Alte Bangert“



Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind 3 Baulücken auf den Flurstücken mit den Nummern 21/11, 21/45 und 47/6 vorzufinden. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und können nicht durch die Gemeinde entwickelt werden. Flurstück 21/11 wird zudem aktuell als Parkfläche für die Kirche genutzt.

III.6.1.7 Baulücken im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung 01-00 „Ellerbacher Weg Unter-Abtsteinach“



Im Geltungsbereich der o.g. Klarstellungssatzung sind noch zwei Baulücken auf den Flurstücken mit den Nummern 87/8 und 87/12 vorzufinden. Der Flächennutzungsplan weist diese Flächen als Acker- und Wirtschaftsgrünland aus. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und können nicht durch die Gemeinde entwickelt werden.

III.6.2 Alternativen in Ober-Abtsteinach

Flurstücks.-Nr.	Ausweisung FNP	Bebauungsplan, Satzung	Eigentum	Blockade/Aktivität
z.T. 152/3	Wohnbaufläche 1.1 (Planung)	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
z.T. 169	Wohnbaufläche 1.1 (Planung)	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
z.T. 168/11	Wohnbaufläche 1.1 (Planung)	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
z.T. 8/19	Wohnbaufläche 1.3 (Planung)	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde, Erschließung nicht gesichert
z.T. 19/4	Wohnbaufläche 1.3 (Planung)	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde, Erschließung nicht gesichert
z.T. 19/7	Wohnbaufläche 1.3 (Planung)	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde, Erschließung nicht gesichert
z.T. 18/14	Wohnbaufläche 1.3 (Planung)	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde, Erschließung nicht gesichert
z.T. 168/11	Wohnbaufläche	B-Plan 016-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
z.T. 179/2	Wohnbaufläche / geschütztes Biotop	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
z.T. 133/1	geschütztes Biotop, geschützter Bachlauf, Erhaltenswerte und zu entwickelnde Vernetzungsstrukturen	ohne	privat	blockiert, geschütztes Biotop
18/8, 18/7, 18/13	Wohnbaufläche	B-Plan 008-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde, Parkfläche
8/15	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
8/27	Wohnbaufläche	007.3-00 - Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
121/23	gemischte Baufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
119/18	Acker- und Wirtschaftsgrün, geeignete Vernetzungslinien zur Anlage neuer Vernetzungsstrukturen	B-Plan 023-00 in Aufstellung	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
119/19	Acker- und Wirtschaftsgrün, geeignete Vernetzungslinien zur Anlage neuer Vernetzungsstrukturen	B-Plan 023-00 in Aufstellung	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
138/20	Verkehrsfläche, Parken	ohne	privat	blockiert, geplante Verkehrsfläche

137/10	Bereits festgesetzte Maßnahmen zum Schutz von Natur, Boden & Landschaft	B-Plan 012-00	privat	blockiert, Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur & Landschaft
137/13	Bereits festgesetzte Maßnahmen zum Schut von Natur, Boden & Landschaft	B-Plan 012-00	privat	blockiert, Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur & Landschaft
137/14	Bereits festgesetzte Maßnahmen zum Schut von Natur, Boden & Landschaft	B-Plan 012-00	privat	blockiert, Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur & Landschaft
82/26	Gemischte Baufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
35/19	Gemischte Baufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
47/37	Wohnbaufläche	B-Plan 002-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
31/9	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
70/15	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
36/3	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
42/3	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
42/2	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
66/5	Gemischte Baufläche (Planung 1.4)	009.1-00 Einbeziehungssatzung	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
66/9	Gemischte Baufläche (Planung 1.4)	009.1-00 Einbeziehungssatzung	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
66/4	Gemischte Baufläche (Planung 1.4)	009.1-00 Einbeziehungssatzung	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
66/3	Gemischte Baufläche (Planung 1.4)	009.1-00 Einbeziehungssatzung	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
67/17	Gemischte Baufläche (Planung 1.4)	009.1-00 Einbeziehungssatzung	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
67/14	Gemischte Baufläche (Planung 1.4)	009.1-00 Einbeziehungssatzung	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
67/18	Gemischte Baufläche (Planung 1.4)	009.1-00 Einbeziehungssatzung	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
64/14	Gemischte Baufläche (Planung 1.7)	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
144/12	Wohnbaufläche	ohne	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
242	Wohnbaufläche	B-Plan 011-00	Gemeinde	blockiert, Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
240	Wohnbaufläche	B-Plan 011-00	Gemeinde	blockiert, Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
238	Wohnbaufläche	B-Plan 011-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
248	Wohnbaufläche	B-Plan 011-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
234	Wohnbaufläche	B-Plan 011-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
232	Grünfläche, Spielplatz	B-Plan 011-00	Gemeinde	blockiert, Grünfläche (Spielplatz)

226	Wohnbaufläche	B-Plan 011-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
212	Wohnbaufläche	B-Plan 011-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
220	Wohnbaufläche	B-Plan 011-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
255	Wohnbaufläche	B-Plan 011-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
224/2	Wohnbaufläche	B-Plan 011-00	Gemeinde	blockiert, Grünfläche (Straßenbegleitgrün)

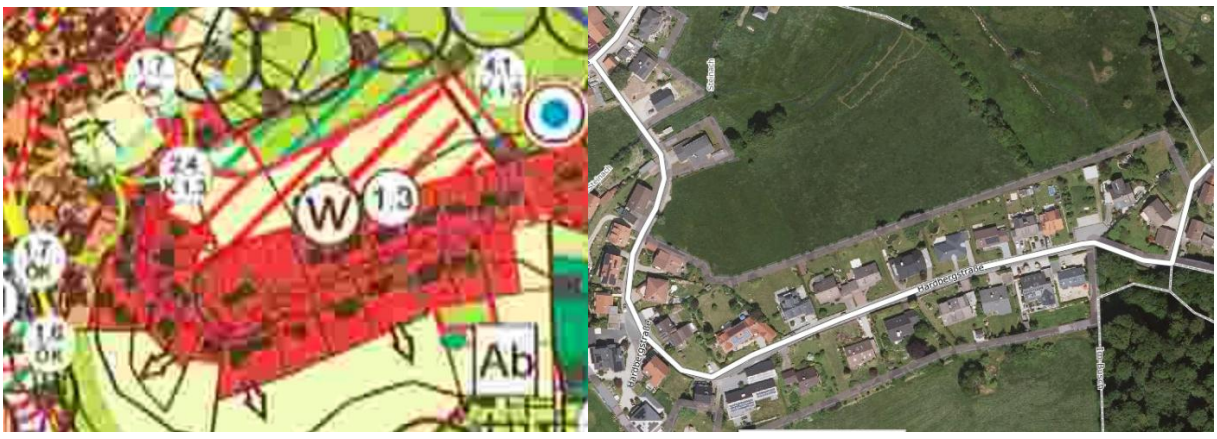
Tabelle 2 - Alternativenprüfung in Abtsteinach, Ortsteil Ober-Abtsteinach

III.6.2.1 Geplantes Wohngebiet W 1.1



Die Fläche geplante Wohnbaufläche W1.1 liegt im Süden des Ortsteils Ober-Abtsteinach, nördlich an der Hochbergstraße. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und können nicht durch die Gemeinde entwickelt werden.

III.6.2.2 Geplantes Wohngebiet W 1.3



Die Fläche geplante Wohnbaufläche W1.3 liegt im Süden des Ortsteils Ober-Abtsteinach und wird durch die Hardbergstraße erschlossen. Die Flächen befinden sich in privaten Eigentum und können durch die Gemeinde nicht entwickelt werden.

III.6.2.3 Geplantes Mischgebiet M 1.4 und 1.7



Die geplanten Mischgebiete M1.4 und M1.7 liegen im westlichen Bereich des Ortsteils Ober-Abtsteinach, nördlich der Löhrbacher Straße. Die Fläche M1.4 liegt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung 009.1-00 „Am Bildstock“.

III.6.3 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 016-00 „Hohbergstraße / 1. Teilbereich“



Im o.g. Bebauungsplan sind noch zwei Baulücken zum Teil auf dem Flur 168/11 vorzufinden. Das Flurstück befindet sich in privatem Eigentum und kann nicht durch die Gemeinde entwickelt werden.

III.6.4 Baulücken im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung 007.3-00 „Erweiterung Hardbergstraße



Im Geltungsbereich der o.g. Klarstellungssatzung ist noch eine Baulücke auf dem Flurstück 8/27 vorzufinden. Das Flurstück befindet sich in privatem Eigentum und kann nicht durch die Gemeinde entwickelt werden.

III.6.5 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 008-00 „Der Mähacker Ober-Abtsteinach“



Im o.g. Bebauungsplan ist noch eine Baulücke auf den Flurstücken 18/8, 18/7 und 18/13 vorzufinden. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und können nicht durch die Gemeinde entwickelt werden.

III.6.6 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 011-00 „In der Leppertswiese“



Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind noch sieben Baulücke vorzufinden. Die Flurstücke 242, 240 und 224/2 sind als Grünfläche (Straßenbegleitgrün) festgesetzt und stehen damit nicht für die Wohnbebauung zur Verfügung. Die Flurstücke 205, 238, 248, 234, 226, 212, 220 und 255 befinden sich in privatem Eigentum und können durch die Gemeinde nicht entwickelt werden.

III.6.7 Baulücken im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 023-00 „Hardbergstraße 3a-d“



Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind noch zwei Baulücken auf den Flurstücken 119/18 und 119/19 vorzufinden. Der Bauleitplanverfahren wurde bis auf Weiteres gestoppt. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und können nicht durch die Gemeinde entwickelt werden.

III.6.8 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 012-00 „Neckarstraße 25“



Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind die Flurstücke 137/10, 137/13 und 137/14 befinden sich noch mögliche Bauflächen. Auf diesen wurden jedoch Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur, Boden und Landschaft festgesetzt und stehen damit nicht für eine Wohnflächenentwicklung zur Verfügung.

III.6.9 Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 002-00 „Neckarstraße 25“



Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans ist noch eine Baulücke auf dem Flurstück 47/37 vorzufinden. Das Flurstück befindet sich in privatem Eigentum und kann durch die Gemeinde nicht entwickelt werden.

III.6.10 Alternativen in Mackenheim

Flurstücks-Nr.	Ausweisung FNP	Bebauungsplan, Satzung	Eigentum	Blockade/Aktivität
z.T. 14/6, z.T. 4/7	Wohnbaufläche (Planung 3.2)	B-Plan 017-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
11/15	Wohnbaufläche (Planung 3.1)	B-Plan 017-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
62/73	Wohnbaufläche	B-Plan 004-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
5/7	Wohnbaufläche	B-Plan 014-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
62/55	Wohnbaufläche	B-Plan 014-00	Gemeinde	blockiert, Grünfläche (Spielplatz)
62/56	Wohnbaufläche	B-Plan 014-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde
62/57	Wohnbaufläche	B-Plan 014-00	privat	kein Zugriff durch Gemeinde

Tabelle 3 - Alternativenprüfung in Abtsteinach, Ortsteil Mackenheim

III.6.11 Geplantes Wohngebiet W 3.1



Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Ortsteils Mackenheim in direkter Anbindung an das aktuelle Plangebiet und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 017-00 „Ortslage Mackenheim“ von 2003. Im geplanten Wohngebiet 3.1 befindet sich derzeit noch eine Baulücke auf dem Flurstück 11/15. Das Flurstück befindet sich in privatem Eigentum und kann nicht durch die Gemeinde entwickelt werden.

III.6.12 Geplantes Wohngebiet W 3.2



Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Mackenheim und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 017-00 „Ortslage Mackenheim“ von 2003. Im geplanten Wohngebiet 3.2 befindet sich derzeit noch zwei Baulücken zum Teil auf den Flurstücken 14/6 und 4/7. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und können nicht durch die Gemeinde entwickelt werden.

III.6.13 Baulücken in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 004-00 „Auf der Höhe und Am langen Bangert“ sowie 014-00 Kreidacher Weg



In den Geltungsbereichen des o.g. Bebauungsplans sind noch fünf Baulücke vorzufinden. Für das Flurstück 62/55 wurde die Festsetzung Grünfläche mit Zweckbestimmung getroffen, dieses steht damit nicht zur Verfügung. Die Flurstücke 62/73, 5/7, 62/56, 62/57 befinden sich in privatem Eigentum und können durch die Gemeinde nicht entwickelt werden.

III.6.14 Sonstige Ausführungen zu Nachverdichtungsmaßnahmen, Wiedernutzbarmachungsmaßnahmen, Nutzung von Gebäudeleerstand:

Nachverdichtung:

Unter Nachverdichtungsmaßnahmen versteht man im Städtebau die bauliche Verdichtung bereits erschlossener Innenstadtflächen zur flächenschonenden Schaffung von neuem Wohnraum. Dies geschieht in der Praxis insbesondere durch die Schließung von Baulücken, die Aufstockung von Gebäuden, die Bebauung von Hinterhöfen sowie durch den Abriss kleinerer Altbauten zugunsten größerer Ersatzneubauten.

Insbesondere Baulücken und die Prüfung der Bebauung von Hinterhöfen wurde in den zuvor beschriebenen Kapiteln deutlich. Darüber hinaus liegen jedoch keine Anhaltspunkte vor, dass mit der Aufstockung von Gebäuden oder den Abriss kleinerer Altbauten zugunsten größerer Ersatzneubauten der Bedarf gedeckt werden kann. Zudem ist Abtsteinach ein grundsätzlich ländlich geprägter Ort. Nachverdichtungen laufen regelmäßig in Gefahr, eine mit der Siedlungsstruktur unverträgliche Dichte zu erzeugen, die den historisch gewachsenen Strukturen zuwiderläuft.

Mögliche Aufstockungen oder Dachaufbauten könnten sich ohnehin nur auf die Gebäude belaufen, auf die die Gemeinde Zugriff hat. Die Gebäude in öffentlicher Hand sind nachfolgend aufgelistet:

- Mackenheim:

Flurstücks-Nr.	Straße / Hausnummer	Nutzung	Blockade/Aktivität
6/6	Ortstraße 10	Freiwillige Feuerwehr Mackenheim	Nutzungskonflikte und fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit

- Ober-Abtsteinach:

Flurstücks-Nr.	Straße / Hausnummer	Nutzung	Blockade/Aktivität
145/16	Marienstraße 5	Wohnnutzung	Erbpachtverträge mit privaten Eigentümern, fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit
145/7	Marienstraße 1	Wohnnutzung	Erbpachtverträge mit privaten Eigentümern, fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit
145/12	Marienstraße 2	Wohnnutzung	Erbpachtverträge mit privaten Eigentümern, fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit
75/10	Löhrbacher Straße 6	Apotheke	Nutzungskonflikte und fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit
75/21	Löhrbacher Straße 4	Betreutes Wohnen	Vorwiegend private Eigentümergemeinschaft, fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit
2/4	Kirchstraße 2	Rathaus/ Gemeindeverwaltung	Nutzungskonflikte und fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit

35/7	Steinachstraße 18	Wohnnutzung	Wohnungen bereits durch Gemeinde vermietet, fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit
121/26	Neckarstraße 40	Bauhof	Nutzungskonflikte und fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit
121/25	Neckarstraße 42	Bauhof	Fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit

- Unter-Abtsteinach:

Flurstücks-Nr.	**Straße / Hausnummer**	**Nutzung**	**Blockade/Aktivität**
27/39	Hauptstraße 37	Freiwillige Feuerwehr Unter-Abtsteinach	Nutzungskonflikte und fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit
21/2	Hauptstraße 60	Geplant: Sozialwohnungen / Flüchtlingsunterkünfte	Sanierung anstehend.
12/2	Weinheimer Straße 3	Kirche	Nutzungskonflikte und fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit
123/14	Hauptstraße 91	Mehrzweckhalle	Nutzungskonflikte und fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit
97/6	Hauptstraße 82	Abtsteinachschule	Nutzungskonflikte und fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit
114/35	Schützenstraße 4	Schützenverein 1957 Unter-Abtsteinach e.V.	Nutzungskonflikte und fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit
163/4	121	Ehemalige Feuerwehr.	Fehlende bauliche Geeignetheit / fehlende Flächenverfügbarkeit

Wie die vorangegangene Auflistung zeigt, sind Gebäudeaufstockungen – in dem Umfang, wie die Gemeinde Absteinach neuen Wohnraum benötigt, nicht möglich.

Wiedernutzbarmachung von Flächen:

Unter Wiedernutzbarmachung versteht man im Städtebau die Sanierung und Reaktivierung von brachliegenden, aufgegebenen oder belasteten Flächen, um diese zurück in den Wirtschafts- und Siedlungskreislauf zu führen. Diesbezügliche Flächen sind entweder nicht bekannt oder nicht im öffentlichen Eigentum.

Nutzung von Gebäudeleerstand:

Ein Leerstandskataster wird nicht geführt. Gemäß Zensus 2022 beträgt die Leerstandsquote 5,9 %. Konkrete Zugriffsmöglichkeiten auf leerstehende Gebäude, die den Bedarf decken könnten, sind nicht bekannt. Die Hotspots mit den höchsten Leerstandsquoten sind nachfolgend zu erkennen:

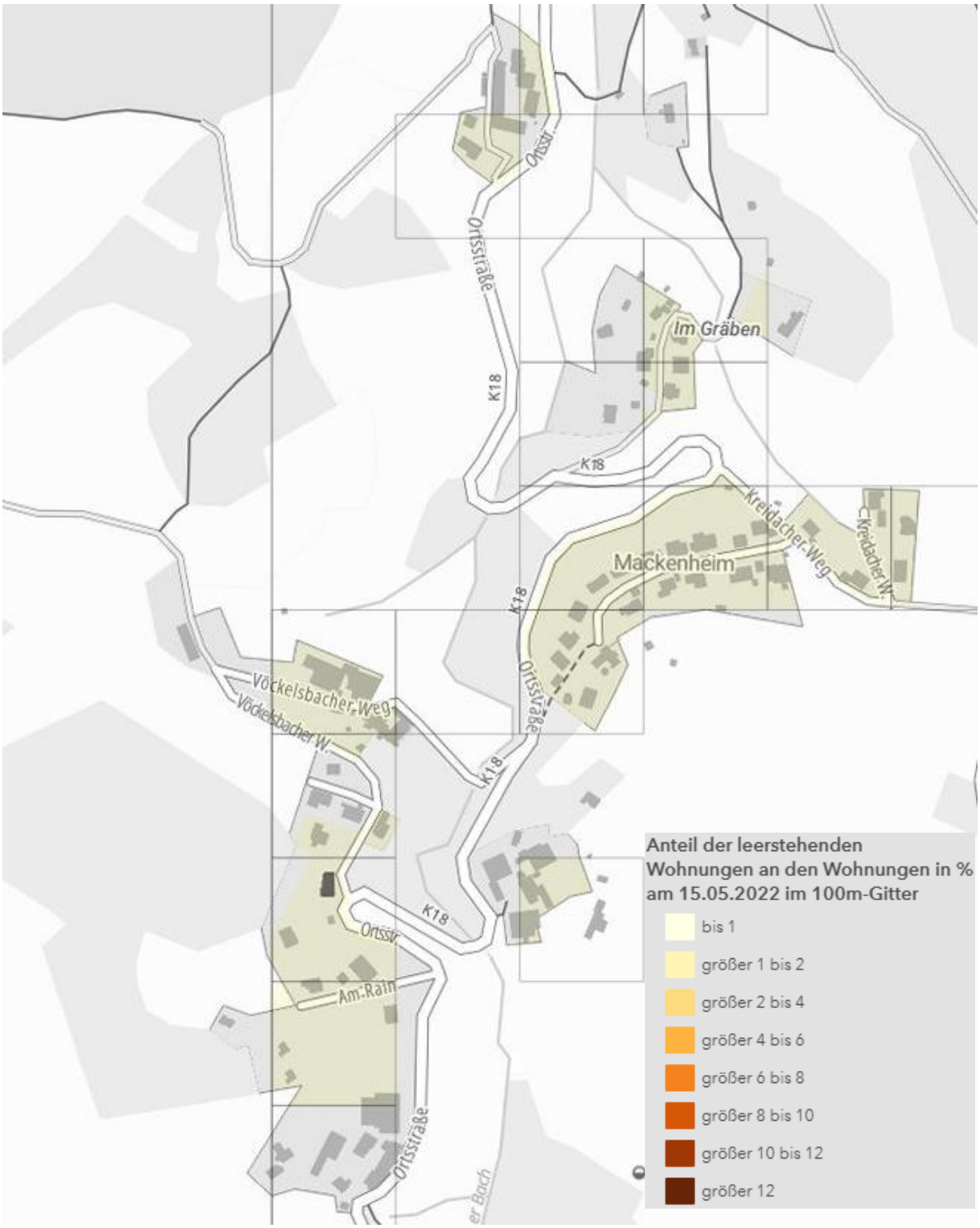


Abbildung 12: Leerstandsquoten Mackenheim gemäß Zensusatlas 2022 (basemap.de/BKG 2026 | Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

In Mackenheim selbst ist kein bzw. kaum Leerstand (< 1%) vorhanden.

Die marktaktive Leerstandsquote liegt ebenfalls *flächendeckend* unter 1 %.

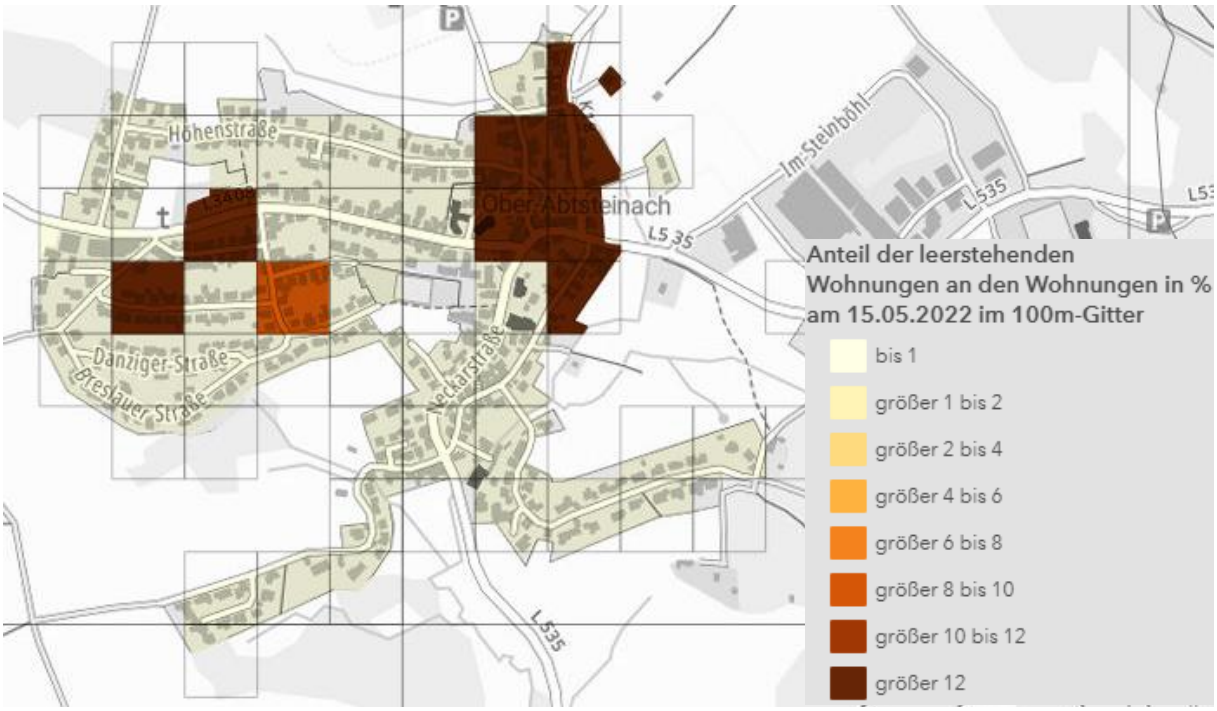


Abbildung 13: Leerstandsquoten Ober-Abtsteinach gemäß Zensusatlas 2022 (basemap.de/BKG 2026 | Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

In Ober-Abtsteinach befinden sich verschiedene Ortsquartiere mit erhöhtem Leerstandsniveau.

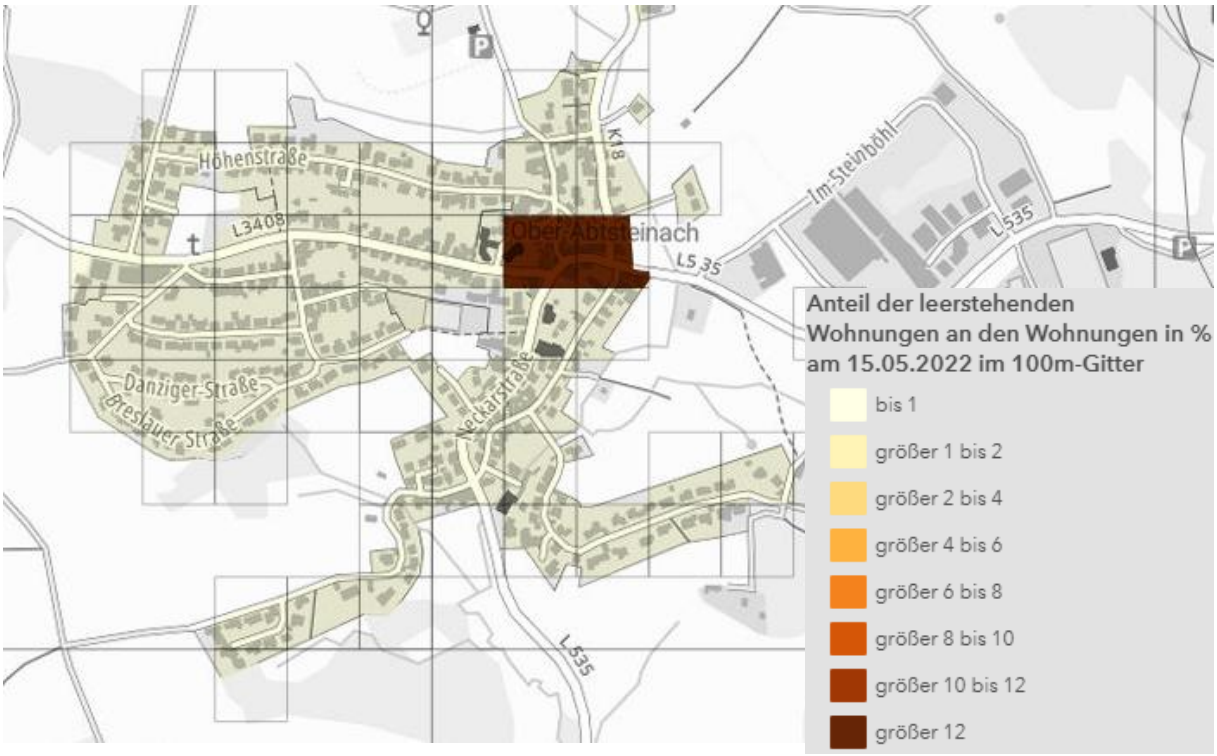


Abbildung 14: Marktaktive Leerstandsquoten Ober-Abtsteinach gemäß Zensusatlas 2022 (basemap.de/BKG 2026 | Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

Die marktaktive Leerstandsquote ist jedoch nur partiell erhöht.

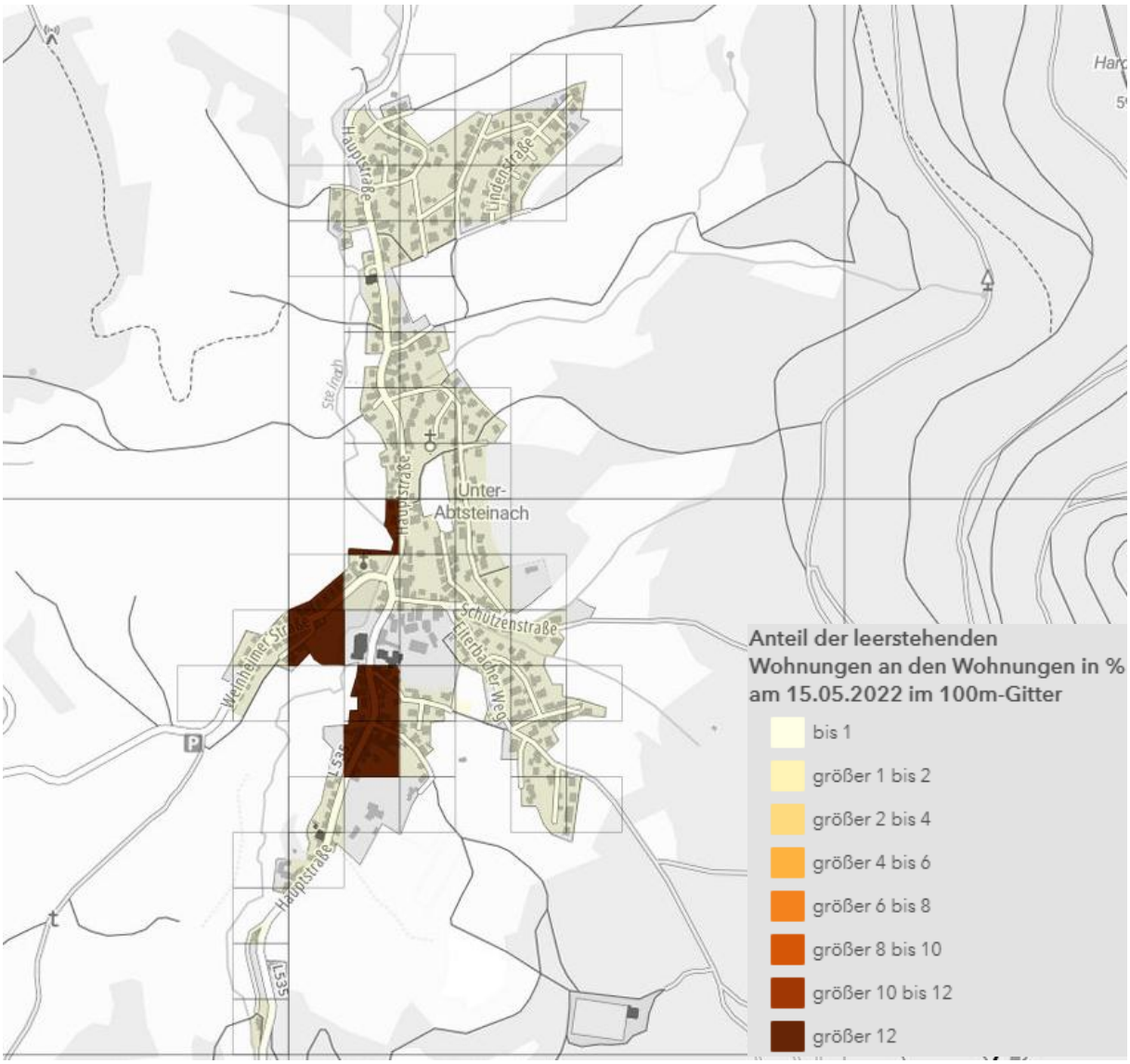


Abbildung 15: Leerstandsquoten Unter-Abtsteinach gemäß Zensusatlas 2022 (basemap.de/BKG 2026 | Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

In Unter-Abtsteinach liegen partiell Ortsquartiere mit erhöhtem Leerstandsniveau.

Die marktaktive Leerstandsquote liegt ebenfalls *flächendeckend* unter 1 %.

Abschließend ist daher nicht anzunehmen, dass der Bedarf durch leerstehende, insbesondere marktaktive Wohnungen gedeckt werden kann.

III.6.15 Begründung zur Vorbereitung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch die vorliegende Planung (Geltungsbereich A)

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden die ausgewiesenen Innen- sowie Außenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Abtsteinach betrachtet. Die Innen- sowie Außenentwicklungspotentiale können durch die Gemeinde selbst nicht durchgeführt werden, da die Gemeinde keinen Zugriff auf die Flächen hat.

In Kapitel II.4 wird zudem dargelegt, dass die Flächen eine geringe bis mittlere Gesamtbewertung haben. Die Fläche mit dem höchsten Ertragspotential (4) steht für die landwirtschaftliche Nutzung zum Teil nicht zur Verfügung, da Gehölzstrukturen die Fläche prägen. Zudem ist der östliche Bereich des Bebauungsplans bereits durch festgesetzte Ausgleichsflächen überlagert, sodass diese Flächen ebenfalls nicht zur Verfügung stehen.

Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnflächen wird damit als gering eingestuft. Die Flächeninanspruchnahme (Geltungsbereich A) von im Flächennutzungsplan bisher dargestellten landwirtschaftlichen Flächen beträgt 0,49 ha (in der Annahme, dass sämtliche Flächen außerhalb der Verkehrsflächen nutzbar wären). Werden fiktiv lediglich nur noch die Flächen im Geltungsbereich A betrachtet, die im Vorranggebiet Landwirtschaft liegen und nicht von Gehölzstrukturen / Ausgleichsflächen überlagert sind, wäre die Flächengröße auf ca. 0,14 ha quantifizieren.

IV. Planungskonzept

IV.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Abtsteinach gedeckt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortslage Mackenheim, 2. Änderung und Erweiterung“ macht eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Die dargestellten Flächen für Acker- und Wirtschaftsgrünland sollen in Geltungsbereich A zu „geplanten Wohnbauflächen“ geändert werden, in Geltungsbereich B und C sollen die Maßnahmenflächen in B-Plänen für den Ausgleich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden.

V. Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereit im Parallelverfahren die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 6 Einfamilienhäuser im Norden der Gemeinde Abtsteinach, Ortsteil Mackenheim, vor. Durch die Festsetzungen zu den Grünflächen und Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft wird der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst geringgehalten. Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf den Flächen in Geltungsbereich B und C gänzlich ausgeglichen. Durch die Planung Geltungsbereich A) werden landwirtschaftliche Flächen in Wohnbauflächen umgewandelt. Im Rahmen der Alternativenprüfung wird jedoch dargelegt, dass der Eingriff aufgrund der Wertigkeit der Böden als gering einzustufen ist.

VI. Umweltbericht

Im Bebauungsplanverfahren wurden in einem höheren Detaillierungsgrad die Umweltauswirkungen geprüft. Im Sinne der Möglichkeit der Abschichtung nach dem BauGB ist eine Doppelprüfung auf Ebene des FNP nicht notwendig. Es wird somit vollständig auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.