

**Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N.
Landkreis Freudenstadt**

**Flächennutzungsplan
Punktuelle Änderung im Bereich
„Pflegeheim am Festplatz“**

in Empfingen

BEGRÜNDUNGEN

Zur Flächennutzungsplanänderung

Unterlagen für die Sitzung am 05.10.2021

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

I.	Verfahrensvermerke	1
II.	Rechtsgrundlagen	2
III.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	3
2.	Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.....	4
IV.	Planerfordernis	5
V.	Punktuelle Änderung	7
1.	Bisherige FNP-Darstellung.....	7
2.	Punktuelle Änderung.....	8
VI.	Übergeordnete Planungen und Festsetzungen von Belang	9
1.	Regionalplan.....	10
2.	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	11
VII.	Umwelt- und Artenschutzbelange	11
1.	Umweltbericht.....	11
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	11
VIII.	Anlagen	12

I. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen öffentlichen Auslegung	
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Billigung des Entwurfs und Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Feststellungsbeschluss	
Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Landratsamt Freudenstadt (§ 6 BauGB)	
Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses und der Genehmigung des Landratsamtes Freudenstadt (Inkrafttreten)	
<p>_____ den</p> <p>Peter Rosenberger (Oberbürgermeister Stadt Horb a.N.)</p>	

II. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

III. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Empfingen in der Nähe vom Tälesee. Südlich befindet sich das Gebiet „Im Auchtert“, welches die alte Kaserne von Empfingen darstellt. Im Osten ist der Jugendclub und der Festplatz der Gemeinde. Nördlich und westlich öffnet sich das Plangebiet in die freie Landschaft. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Fußwege, die Parkanlage entlang des Täleseees sowie ein Spielplatz und ein Sport Parkour.

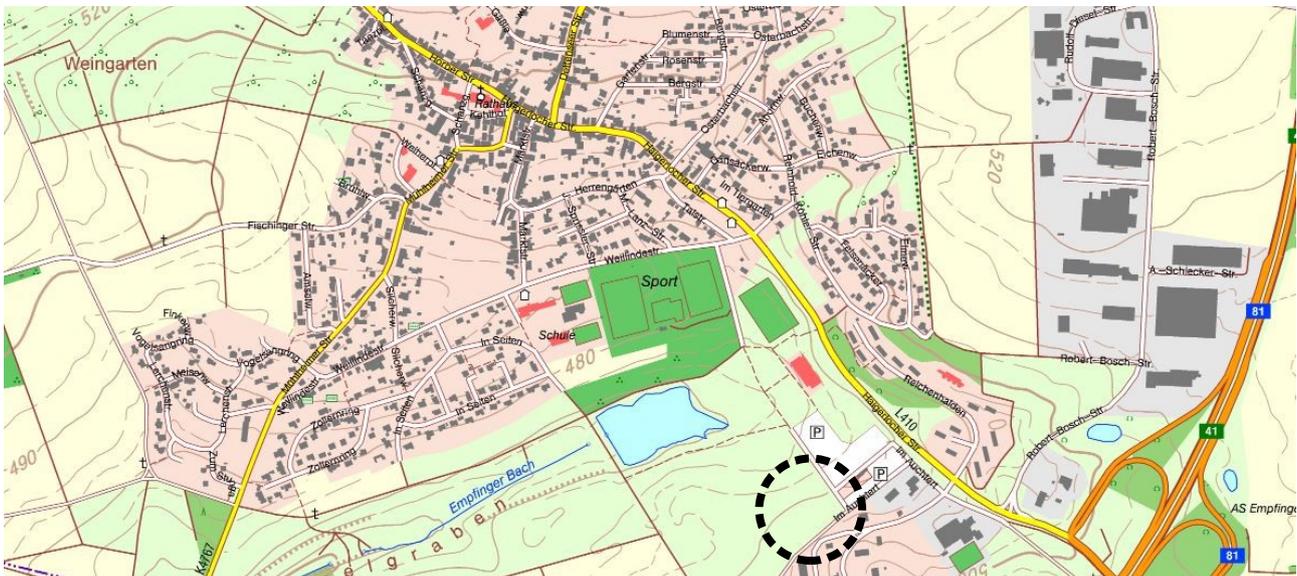


Abb. III-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der geplante Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 0,67 ha beinhaltet das Flurstück 1966 in Teilen.



Abb. III-2: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Pflegeheim am Festplatz“

IV. Planerfordernis

Gemäß Regionalplan Nordschwarzwald wird sich der Aufbau der Alterspyramide in den nächsten Jahren deutlich verändern. Der Anteil der Menschen über 65 Jahre wird überproportional zunehmen und Auswirkungen auf die Stadtplanung haben. Insbesondere sollte daher versucht werden, soweit wie möglich, die spezifischen Bedürfnisse der älteren Menschen in den gewachsenen Ortskernen zu berücksichtigen (vgl. Plansatz 2.4.1). Neben der Berücksichtigung von Bedürfnissen der älteren Menschen in den Ortskernen, soll diese veränderte Altersstruktur auch durch die Schaffung von Infrastruktureinrichtungen für den Gemeinbedarf z.B. in Form von Alters- und Pflegeheimen berücksichtigt werden.

Diesen steigenden Bedarf an betreuten Wohnplätzen möchte die Gemeinde Empfingen mit der Ausweisung eines Standorts für ein neues Pflegeheim decken. In den zwei bestehenden Pflege- und Altersheimen im Kernort sind alle Plätze dauerhaft belegt. Lange Wartelisten und tägliche Anfragen nach weiteren Plätzen sind die Folge. Angehörige stehen oft noch im Berufsleben und können sich nicht um die dauerhaft pflegebedürftigen Familienmitglieder kümmern. Andere Pflegehilfen lassen sich nur schwer finden.

Ältere Menschen wohnen meist in den Ortskernen, da sich neue Wohngebiete im Laufe der letzten Jahre immer weiter von den Zentren weg entwickelt haben und auf Flächen im Außenbereich zurückgegriffen wurde. Die frühere Bauweisen mit mehreren Geschossen und steilen Treppenaufgängen erschweren ein barrierefreies Wohnen. Zudem wird der Platz eines ganzen Wohnhauses oft nicht mehr benötigt, da die Kinder bereits selbst im Eigentum von Wohnbauflächen sind und die genannten Personen nur noch zu zweit oder sogar alleine sind. Aus diesem Grund können durch die Schaffung von betreuten Wohnplätzen somit auch Baugrundstücke im Innenbereich für junge Familien wieder nutzbar gemacht werden, ohne auf Neubaugebiete im Außenbereich zurückgreifen zu müssen. Dies soll gleichzeitig zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beitragen.

Nach Abwägung verschiedener Belange, kommt die vorliegende Alternativenprüfung zu dem Ergebnis, dass sich der Standort am Tälensee besonders gut eignet. Für das genannte Pflegeheim gibt es inzwischen auch einen Investor, welcher sich vor allem wegen der guten Erschließung und der Nähe zum Tälensee mit Erholungsfunktion für den Standort interessiert.

Moderne, mit den derzeit gültigen Vorgaben angepasste und zukunftsweisende Pflegeeinrichtungen haben einen entsprechenden Platzbedarf und sollten zwischen 60 und 90 Pflegeplätzen aufweisen. In Verbindung mit den notwendigen Stellplätzen (Personal, Besucher) wird die Realisierung in den Ortskernen schwierig, nahezu unmöglich.

Gleichzeitig können die künftigen Bewohner die vielfältigen Möglichkeiten im Bereich des Tälensees nutzen und die Freizeitmöglichkeiten in Anspruch nehmen, sowie weiterhin den Kontakt zum sozialen Umfeld beibehalten. Ein Spielplatz, Fußwege, Sportanlagen, eine Festhalle, die Kleintierzuchtanlage sowie der Festplatz von Empfingen und der Jugendclub befinden sich in diesem Bereich. Somit treffen hier sämtliche Altersgruppen aufeinander. Aktivitäten für Bewohner, ohne jegliche Gefährdung durch z.B. angrenzende Straßenverkehrsflächen, sind hier möglich.

Aktuell befinden sich auf der geplanten Fläche Kleingartenanlagen. Der Regionalplan weist für Teile des Plangebiets regionalen Grünzug aus.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans „Pflegeheim am Festplatz“ wurde bereits am 18.05.2021 vom Gemeinderat der Gemeinde Empfingen beschlossen, um das o.g. Vorhaben zu ermöglichen. Bis zur Sommerpause wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Aufgrund der Ausweisung im Flächennutzungsplan gibt es Widersprüche vom Bebauungsplan zur übergeordneten Planung. Daher soll der Flächennutzungsplan im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden.

V. Punktuelle Änderung

1. Bisherige FNP-Darstellung

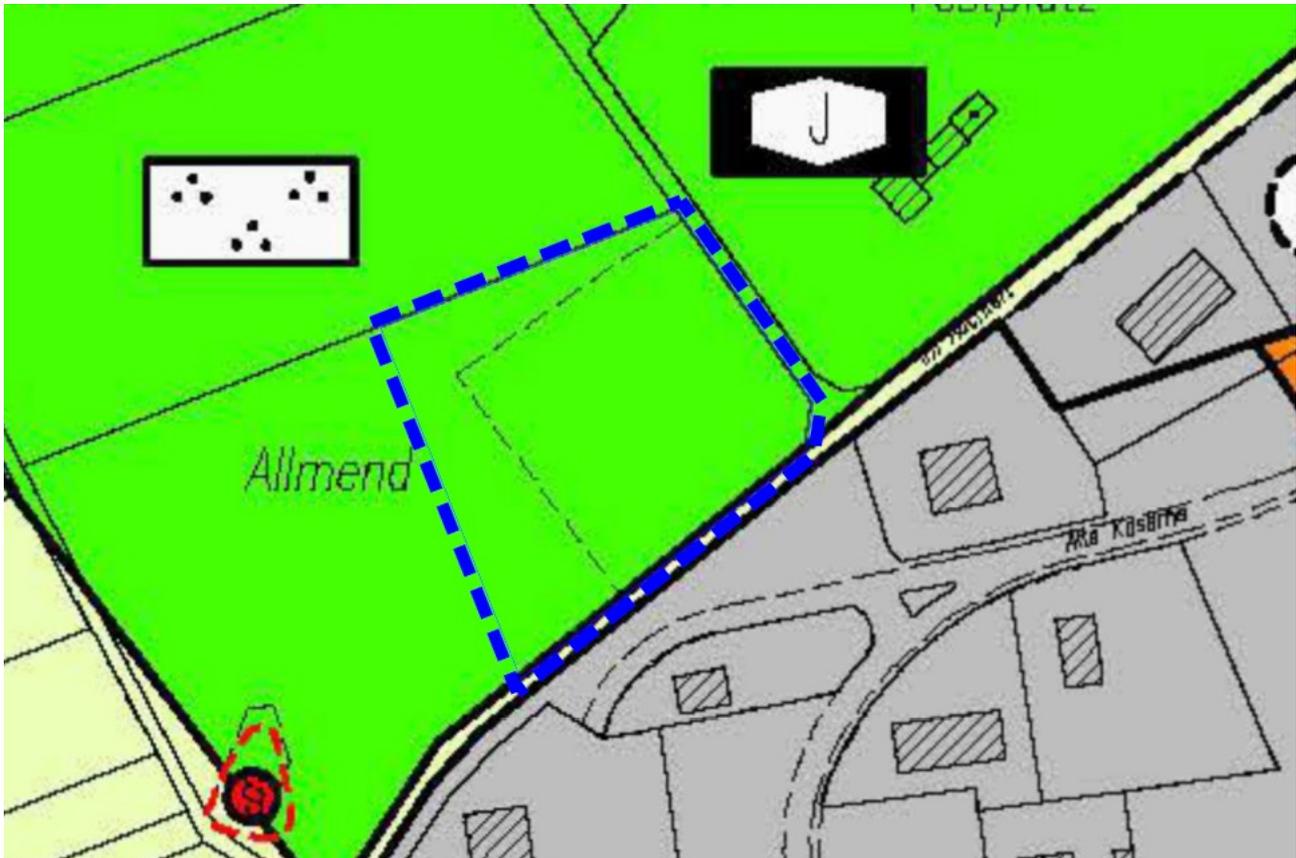


Abb. V-1: Ausschnitt Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. im Bereich Empfingen
Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar wird die Fläche als Grünflächen, öffentlich und privat, mit der ergänzenden Zweckbestimmung „Parks, Öffentl. Grünfläche“ dargestellt. Da mit der Planung ein Sondergebiet „Pflege- und Seniorenheim“ ausgewiesen werden soll, bestehen Widersprüche zur übergeordneten Planung. Aus diesem Grund muss eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erfolgen.

2. Punktuelle Änderung



Abb. V-2: Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Zuge der Änderung wird der Flächennutzungsplan als geplantes Sondergebiet ausgewiesen, um das Vorhaben „Pflegeheim am Festplatz“ umsetzen zu können und darüber hinaus keine weiteren Nutzungen zuzulassen.

VI. Übergeordnete Planungen und Festsetzungen von Belang

Regionalplan	Keine bestimmte Flächenzuweisung, Regionaler Grünzug im Westen
Rechtskräftige Bebauungspläne	Nicht vorhanden.
Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen.
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
Besonders geschützte Biotope	Nicht betroffen.
Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standorte
Geschützter Streuobstbestand	Nicht betroffen.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht betroffen.
FFH-Mähwiesen	Magere Flachland-Mähwiesen „Glatthaferwiese II im Gewann Steppen, südlich Empfingen“, MW-Nr. 6500023746148908
UVP-pflichtiges Vorhaben	Nicht betroffen.
Waldabstandsflächen	Nicht betroffen.
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Nicht betroffen.
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen.
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Nicht betroffen.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Nicht betroffen.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht betroffen.

1. Regionalplan

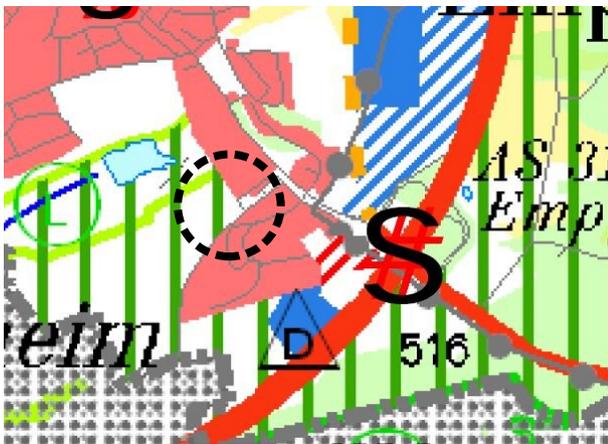


Abb. VI-1: Ausschnitt Regionalplan

Im Regionalplan Nordschwarzwald ist für das Plangebiet keine bestimmte Flächenzuweisung vorgesehen. Im westlichen Bereich tangiert das Plangebiet Regionalen Grünzug.

Gem. Regionalplan Nordschwarzwald sollen die Regionalen Grünzüge insbesondere in den Entwicklungsachsen ein ausgewogenes Verhältnis und Verteilungsmuster von Siedlungsflächen und Freiflächen gewährleisten. Sie dienen der nachhaltigen Entwicklung der Region in wirtschaftlicher, ökologischer, sozialer und auch gestalterischer Hinsicht. Die Erhaltung von Natur und Landschaft hat Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen.

Da die Grünzüge jedoch auch die Erholungseignung im Umfeld der Siedlungen sichern sollen, steht das geplante Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen. Die Nutzungen in den Regionalen Grünzügen sollen auf diese Funktionen ausgerichtet werden. Weitere zusätzliche Belastungen sind zu vermeiden, soweit sie dem Erhaltungszweck entgegen stehen. Soweit Eingriffe aus öffentlichem Interesse unvermeidbar sind, sind diese quantitativ bzw. qualitativ auszugleichen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich bereits heute Siedlungstätigkeiten als Kleingartenanlage mit kleineren baulichen Anlagen. Die Fläche ist somit bereits vorbelastet. Hinzu kommt, dass nur für einen Teilbereich regionaler Grünzug ausgewiesen ist, welcher maximal im Interpretationsspielraum (1 mm) der vergrößerten Darstellung des Originalmaßstabs (M: 1 : 50.000) liegt.

Aufgrund des hohen öffentlichen Interesse wurde zusätzlich vorab eine Standortalternativenprüfung durchgeführt, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist.

2. Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

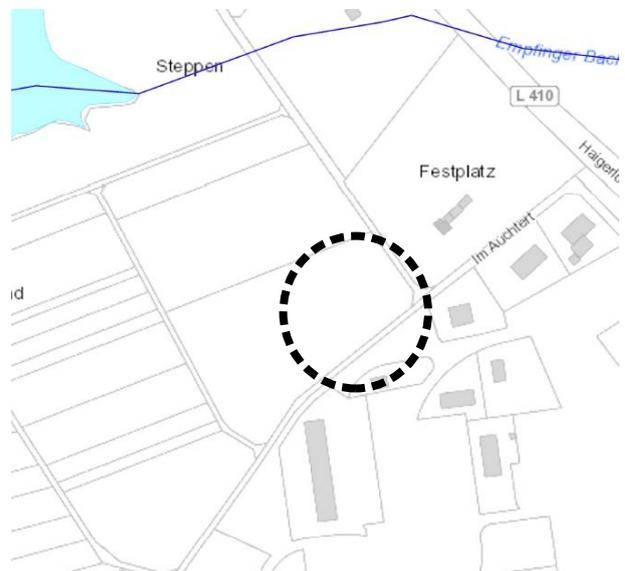
Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung tangiert im westlichen Bereiche die FFH-Mähwiesen „Glatthaferwiese II im Gewann Steppen, südlich Empfingen“, MW-Nr. 6500023746148908. Diese ist im Verhältnis 1:1 vor Satzungsbeschluss im Rahmen des Bebauungsplanes auszugleichen und über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern. Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und die Planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich im Biotopverbund mittlerer Standorte. Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird verwiesen.

Wasser- oder Quellenschutzgebiet sind nicht betroffen.



Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 20.01.2020



Ausschnitt LUBW-Kartendienst:
Überschwemmungsflächen vom 20.01.2020

VII. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan-Verfahren ist den Unterlagen zum FNP-Änderungsverfahren beigelegt. Es werden sowohl planinterne wie auch umfangreiche planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der gesamte Geltungsbereich der FNP-Änderung wird im Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zum Bebauungsplan-Verfahren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten Flächenausweisung nicht grundsätzlich entgegen, der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist den Unterlagen zum FNP-Änderungsverfahren beigelegt.

VIII. Anlagen

1. Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan im Maßstab 1 : 10.000 vom 16.10.2018
2. Planteil der punkt. Änderung in Empfingen im Maßstab 1 : 10.000 vom 18.05.2021
3. Standortalternativenprüfung vom 06.05.2021
4. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 06.05.2021
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 06.05.2021

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 18.05.2021 für die Sitzung am 05.10.2021



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Jana Walter

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N., den

.....

Peter Rosenberger (Oberbürgermeister Stadt Horb a.N.)