

Gemeindeverwaltungsverband Flein-Talheim – Kreis Heilbronn

Teilfortschreibung
des Flächennutzungsplans
des Gemeindeverwaltungsverbandes
Flein-Talheim
für den Bereich „Pflege- und Seniorenheim“
in Talheim



Begründung zum Entwurf, 14. Dezember 2017
Teil 1 – Ziele, Zwecke und Darstellung



Vorentwurf



Gemeindeverwaltungsverband Flein-Talheim

Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans
des Gemeindeverwaltungsverbandes Flein-Talheim
für den Bereich „Pfleger- und Seniorenheim“
in Talheim

Begründung zum Entwurf, 14. Dezember 2017
Teil 1 – Ziele, Zwecke und Darstellung

Vorentwurf

Projektleitung

Prof. Dr. Ing. Michael Koch

Bearbeiter

B.Eng. Stadtplanung Lisa Krämer

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

pustal - Landschaftsökologie und Planung

PLANUNG+UMWELT

Stuttgart+Berlin www.planung-umwelt.de

Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch

Hauptsitz Stuttgart:

Felix-Dahn-Str. 6

70597 Stuttgart

Tel. 0711/ 97668-0

Fax 0711/ 97668-33

E-Mail: Info@planung-umwelt.de

Büro Berlin:

Dietzgenstraße 71

13156 Berlin

Tel. 030/ 477506-14

Fax. 030/ 477506-15

Info.Berlin@planung-umwelt.de

Inhalt

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Vorbemerkungen und Ziele..... | 2 |
| 1.1 | Ziele | 2 |
| 1.2 | Rechtsgrundlagen | 2 |
| 1.3 | Geltungsbereich der Änderung | 2 |
| 2 | Planerische Rahmenbedingungen | 3 |
| 2.1 | Regionalplan Heilbronn-Franken..... | 3 |
| 2.2 | Flächennutzungsplan Flein-Talheim | 3 |
| 2.3 | Landschaftsplan Flein-Talheim | 3 |
| 2.4 | Gemeindeentwicklungskonzept..... | 3 |
| 2.5 | Erschließung, Ver- und Entsorgung | 3 |
| 3 | Gegenstand der Planänderung..... | 3 |
| 3.1 | Art und Größe | 3 |
| 3.2 | Darstellung Teilfortschreibung Flächennutzungsplan Flein-Talheim..... | 4 |

Planausschnitte Bereich „Pfleger- und Seniorenheim“ im Anhang:

- Flächennutzungsplan „Verwaltungsraum“ Flein-Talheim 2. Fortschreibung 2002 einschließlich Teilfortschreibung 2004 vom 06.12.2005, M 1:7.500
- Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Flein-Talheim für den Bereich des Pflieger- und Seniorenheims, Grundstücke Flst. 5210/1, 5211, 5212, 5214, 5215, 5217, M 1:1.000 – Rechtsplan-Änderung - Entwurf, Oktober 2017
- Landschaftsplan 1. Fortschreibung des Gemeindeverwaltungsverbandes Flein-Talheim von 1994

Teil 1 – Ziele, Zwecke und Darstellung

Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Flein-Talheim für den Bereich des Pflege- und Seniorenheims, Grundstücke Flst. 5210/1, 5211, 5212, 5214, 5215, 5217.

Nutzung im FNP 2000: Außenbereich

Nutzungsänderung 0,65 ha Sonderbaufläche

Begründung zum Entwurf gem. § 2a BauGB

Teil 1 – Ziele, Zwecke und Darstellung

1 Vorbemerkungen und Ziele

1.1 Ziele

Die Gemeinde Talheim beabsichtigt auf den dafür vorgesehenen Außenbereichsgrundstücken eine alternative Nutzung als Pflege- und Seniorenheim planrechtlich zu ermöglichen, um die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum zu decken.

Über eine Standortalternativenprüfung beschloss die Gemeinde am 11.07.2016 den Standort „Tannenackerweg/ Hundsbergstraße“ zu realisieren.

Die Standortalternativenprüfung umfasste eine Prüfung der Umweltverträglichkeit sowie eine Verkehrsuntersuchung. Das Auswahlverfahren der Standorte erfolgte über die Bewertung einzelner Belange (u.a. Verkehr/Umwelt/Architektur).

1.2 Rechtsgrundlagen

Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);

Derzeit gültig ist der Flächennutzungsplan „Verwaltungsraum“ Flein-Talheim 2. Fortschreibung 2002 einschließlich Teilfortschreibung 2004 vom 06.12.2005.

Der Aufstellungsbeschluss für die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Flein-Talheim wurde am 28.07.2015 gefasst und am 29.07.2016 in Talheim und am 03.08.2016 in Flein im Mitteilungsblatt veröffentlicht.

1.3 Geltungsbereich der Änderung

Der für die Änderung der Flächennutzung vorgesehene Grundstücksbereich, Grundstücke Flst. 5210/1, 5211, 5212, 5214, 5215, 5217 misst ca. 0,65 ha.

Die Änderungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Talheim. Das Plangebiet liegt auf einer überwiegend weinbaulich und landwirtschaftlich genutzten Fläche (Gewann Tannenacker). Angrenzend befinden sich zwei Aussiedlerhöfe im Osten, Wohngebäude im Norden und Westen sowie Weinbau- und Streuobstflächen südlich des Geltungsbereichs.

Teil 1 – Ziele, Zwecke und Darstellung

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Heilbronn-Franken

Gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 befindet sich das Plangebiet im Außenbereich. Alternative Nutzungen des Standortes sind gemäß der Regionalplanung nicht vorgesehen.

2.2 Flächennutzungsplan Flein-Talheim

Die derzeitige Darstellung des zu ändernden Bereiches im FNP 2. Fortschreibung 2000 ist „Flächen für Landwirtschaft“ und als „Flächen für Weinbau“.

2.3 Landschaftsplan Flein-Talheim

Der bestehende Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung des Gemeindeverwaltungsverbandes Flein-Talheim von 1994 beschreibt den Standort als Weinbaufläche und landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Es gilt das in der Zusammenfassung formulierte oberste Ziel der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Hierzu sollen bestehende natürliche und naturnahe Bereiche vor einer Nutzungsintensivierung oder Umwandlung geschützt und verarmte Bereiche regeneriert bzw. renaturiert werden. Für die Teilfortschreibung des FNP sind keine Änderungen im Landschaftsplan vorgesehen.

2.4 Gemeindeentwicklungskonzept

Das Gemeindeentwicklungskonzept Talheim formuliert für den Bereich des Pflegeheims keine besonderen Ziele. Vorgesehen sind eine Ortsrandgestaltung, die Sicherung des Talingers und der Erhalt der Frischluftschneise in diesem Bereich.¹

2.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrsanbindung des Standorts ist über den bestehenden Anschluss an die Hundsbergstraße und den Tannenäckerweg gegeben. Eine Ferngasleitung tangiert westlich das Plangebiet. Frisch- und Abwasserleitungen sind im Tannenäckerweg und der Hundsbergstraße vorhanden. Ein Anschluss an die Kanalisation und die Frischwasserversorgung ist technisch möglich. Das Plangebiet muss an das örtliche Stromversorgungsnetz angeschlossen werden.

Mögliche Änderungen der Ver- und Entsorgung des Gebietes sind nicht Gegenstand der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, sie sind dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich besteht der Bebauungsplan „1. Änderung Hagelsteinstraße“ aus dem Jahr 1967, der ein Reines Wohngebiet und ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Nördlich befindet sich der Bebauungsplan „Tannenäcker“ aus dem Jahr 1965, der ein Reines Wohngebiet festsetzt.

3 Gegenstand der Planänderung

3.1 Art und Größe

Am Standort ist vorgesehen, vorbereitendes Planrecht für eine Sonderbaufläche „Pflege- und Seniorenheim“ zu schaffen. Derzeit liegt noch keine detaillierte Planung für ein Pflegeheim vor.

¹ Gemeindeentwicklungsplanung „Zukunft Talheim 2025“, Zoll Architekten BDA, PLANUNG+UMWELT 2010

Teil 1 – Ziele, Zwecke und Darstellung

Eine detaillierte Planung des Pflegeheims wird unter Berücksichtigung insbesondere der Umweltauflagen erst durch einen privaten Betreiber, der derzeit noch nicht feststeht, im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung erstellt werden. Dabei kann ggf. die Fläche von max. 0,65 ha überplant werden.

3.2 Darstellung Teilfortschreibung Flächennutzungsplan Flein-Talheim

Als geplante Flächennutzung des Bereiches Pflege- und Seniorenheim ist die Darstellung „Sonderbaufläche“ festgesetzt. Der Kreispflegeplan 2020 des Landkreises Heilbronn aus dem Jahr 2015² zeigt einen Bedarf von 47 Pflegeplätzen bis zum Jahr 2020 in der Gemeinde Talheim auf. Durch die Ausweisungen der Sonderbaufläche kann der Bedarf an Pflegeplätzen gedeckt werden.

² Kreispflegeplan 2020, Landkreis Heilbronn 2015