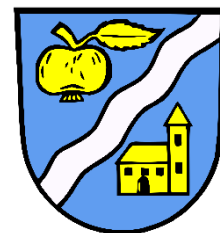
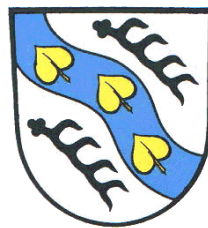


Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (vVG)

# Neuenstadt/Hardthausen/ Langenbrettach

Landkreis Heilbronn



## 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Feststellung

Planstand: 23.10.2014 / 15.07.2015 / 26.09.2019 / 30.03.2023 / 08.10.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1	Verfahrensdaten	1
<b>2.</b>	<b>Anlass und Planungsziel</b>	<b>2</b>
2.1	Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung	2
2.2	Planerfordernis	2
<b>3.</b>	<b>Änderungen der Stadt Neuenstadt a.K.</b>	<b>4</b>
3.1	Bebauungsplan: „Mittleres Gewann“ (Kochertürn), Neuaufnahme	4
3.2	Bebauungsplan: „Neckarsulmer Straße – Areal Lidl“ (Neuenstadt a.K.), Berichtigung	7
3.3	Bebauungsplan: „Halde“ (Neuenstadt a.K.), Neuaufnahme	10
3.4	Bebauungsplan: „Fladenstraße“ (Cleversulzbach), Berichtigung	14
3.5	Bebauungsplan: „Am Lindenplatz“ (Neuenstadt a.K.), Berichtigung	16
<b>4.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>17</b>
<b>5.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>18</b>

# 1. Allgemeines

## 1.1 Verfahrensdaten

Beschluss zur 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans	23.10.2014
Billigung des Vorentwurfs	23.10.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	Vom 29.12.2014 bis zum 06.02.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	Vom 29.12.2014 bis zum 06.02.2015
Entwurfsbeschluss	15.07.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	Vom 10.08.2015 bis zum 11.09.2015
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	Vom 10.08.2015 bis zum 11.09.2015
Entwurfsbeschluss	26.09.2019
Erneute Offenlegung und Behördenbeteiligung (gem. § 4a BauGB)	Vom 21.10.2019 bis zum 20.11.2019
Feststellung der 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans	08.10.2024
Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Heilbronn	
Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	
Stadt Neuenstadt a. K.	
Gemeinde Hardthausen a. K.	
Gemeinde Langenbrettach	
Rechtskraft der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	

## 2. Anlass und Planungsziel

### 2.1 Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung

Aufgabe der Bauleitpläne ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke entsprechend § 1 (1) BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Nach Maßgabe des § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Inhaltlich trifft der Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtentwicklung einer Gemeinde die grundsätzliche Entscheidung darüber, in welcher Weise und für welchen Nutzungszweck (Bebauung, Verkehr, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Erholung, Naturschutz, erneuerbare Energien, Klimaschutz usw.) die vorhandenen Flächen genutzt werden sollen. Er erzeugt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten, stellt aber für die Verwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkreten Planungen vorbereitet und Rahmen setzend bindet.

Flächennutzungspläne haben von ihrer Aussage, Prognose und Bauflächenausweisung etwa eine Geltungsdauer von 10 – 15 Jahren. Bei der Aufstellung, Fortschreibung oder Änderung eines Flächennutzungsplanes sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung zu beachten.

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund seines besonderen Rechtscharakters nicht als Satzung, sondern durch einfachen Feststellungs- bzw. Wirksamkeitsbeschluss erlassen. Er ist daher seiner Form nach keine Rechtsnorm und enthält keine für jedermann verbindlichen Regelungen. Er verleiht keinen Anspruch auf Umsetzung seiner Darstellungen, z.B. in einen Bebauungsplan. Nur im Rahmen der Bauleitplanung, also gegenüber der Gemeinde, besitzt er über das Entwicklungsgebot des § 8 (2) 1 BauGB Verbindlichkeit. Gleiches gilt nach Maßgabe des § 7 BauGB gegenüber den Planungen anderer Planungsträger.

### 2.2 Planerfordernis

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Verwaltungsraum der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neuenstadt/Hardthausen/Langenbrettach hat sich in den letzten Jahrzehnten stetig städtebaulich weiterentwickelt. Um diese Entwicklung weiter zu steuern, wurde im Jahr 2006 die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. Diese ist durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung am 12.05.2006 in Kraft getreten. In den Jahren 2013 und 2014 wurde die 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die 1. Änderung der 2. Fortschreibung ist am 14.02.2014 in Kraft getreten.

Innerhalb des Verwaltungsraums sind in den Folgejahren weitere Bebauungsplanverfahren umgesetzt worden. Dabei musste die vVG insbesondere auf die anhaltend hohe

2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Nachfrage nach Wohnbau- und Gewerbeflächen reagieren und den aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen im Rahmen einer zukunftsorientierten Kommunalentwicklung entsprechend Rechnung tragen. Daher besteht die Notwendigkeit die jeweiligen Änderungen im Zuge eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens anzupassen.

Die einzelnen Änderungen sind im Folgenden detailliert dargestellt und begründet.

### 3. Änderungen der Stadt Neuenstadt a.K.

#### 3.1 Bebauungsplan: „Mittleres Gewann“ (Kochertürn), Neuaufnahme

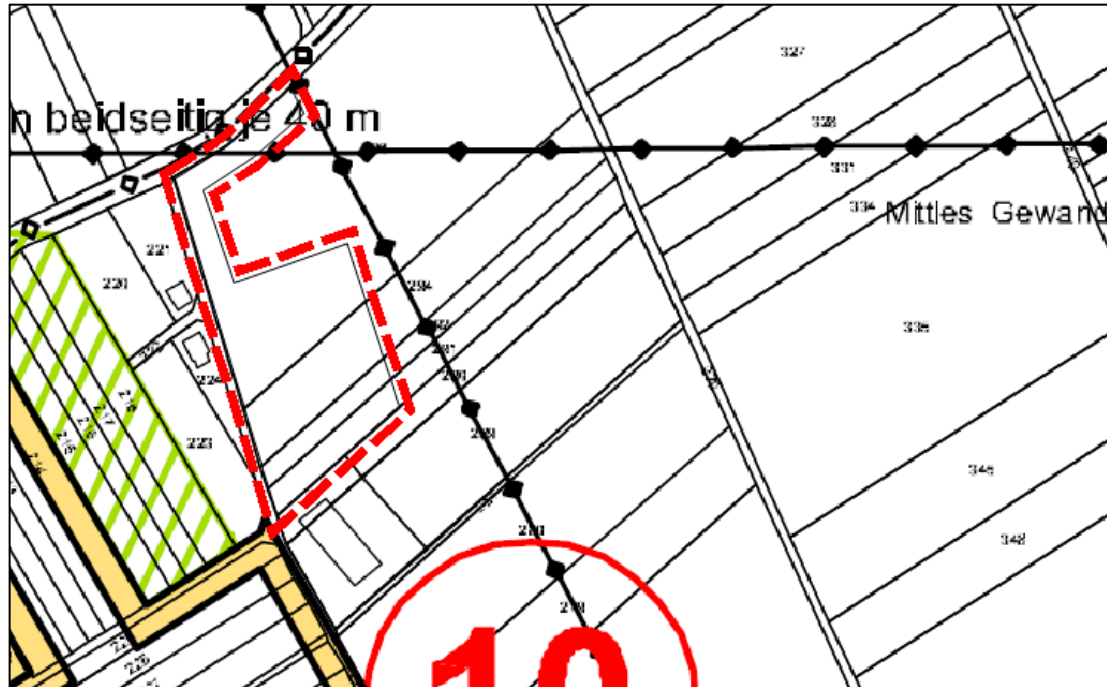


Abb. 1: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 1. Änderung (nicht maßstäblich)

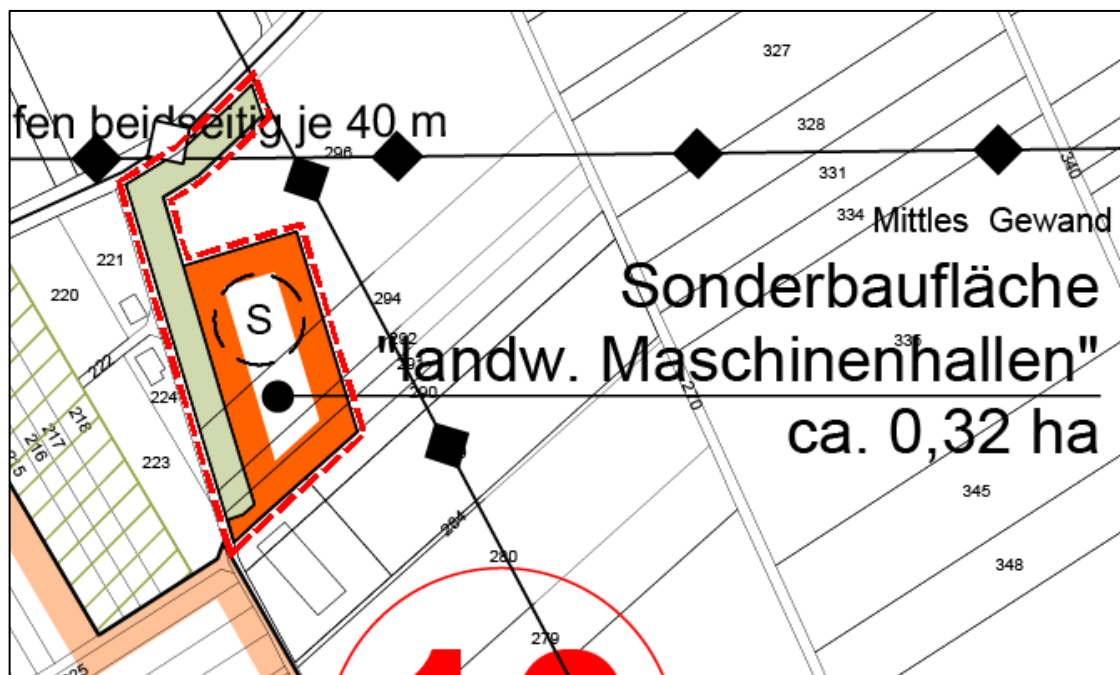


Abb. 2: Darstellung geplanten Änderung (nicht maßstäblich)

### Vorhabenbeschreibung

Im Zuge einer innerörtlichen Nachverdichtung und Umgestaltung ist der Bedarf nach Ersatz für eine Maschinenhalle entstanden. Die Halle soll im Mittleren Gewinn errichtet werden. Zusätzlich gibt es Bedarf für eine weitere Maschinenhalle in der unmittelbaren Nachbarschaft. Da die Maschinenhallen nicht der erwerbsmäßigen Landwirtschaft dienen, sondern Teil einer Hobby-Landwirtschaft sind, stellen diese keine privilegierten Vorhaben im Außenbereich dar. Dadurch war die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung dieser zwei landwirtschaftlichen Maschinenhallen schaffen sollte.

Im entsprechenden Bebauungsplan „Mittleres Gewinn“, rechtskräftig seit 16.07.2015 ist die Fläche als Sondergebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird.

### Begründung

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Außenbereichsfläche/Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich an das Plangebiet angrenzend bestehen bereits mehrere landwirtschaftliche Gebäude.

Die städtebaulichen Zwänge einer Innenentwicklung in Kochertürn lassen die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen in solch geringem Umfang vertretbar erscheinen. Die landwirtschaftlichen Maschinenhallen sollen durch Hobby- bzw. Nebenerwerbsbetriebe genutzt werden. Die darin untergestellten Maschinen und Geräte dienen der Pflege und dem Erhalt von Grünflächen, Streuobstwiesen und sonstigen landwirtschaftlichen Kulturflächen. Die unmittelbare Umgebung des geplanten Sondergebiets ist durch bestehende landwirtschaftliche Maschinenhallen städtebaulich vorgeprägt. In der näheren Umgebung stehen keine besser geeigneten Flächen zur Verfügung.

In der im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietsfläche für landwirtschaftliche Maschinenhallen sind ausschließlich Gebäude zur Unterstellung und Pflege von Geräten und Maschinen, die der Landwirtschaft dienen, zulässig.

Die Flächen werden als geplante Sonderbauflächen und geplante Grünflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Flächendarstellung	Änderung	Bestand	Differenz
landwirtschaftliche Flächen	0,00 ha	0,48 ha	-0,48 ha
Grünflächen	0,16 ha	0,00 ha	+0,16 ha
Sonderbauflächen	0,32 ha	0,00 ha	+0,32 ha
<b>Gesamt</b>	<b>0,48 ha</b>	<b>0,48 ha</b>	<b>0,00 ha</b>

### **Hinweise**

1. Bundeswehr

Sollten bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, sind die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, nochmals zur Prüfung vorzulegen.

**3.2 Bebauungsplan: „Neckarsulmer Straße – Areal Lidl“ (Neuenstadt a.K.), Be-  
richtigung**

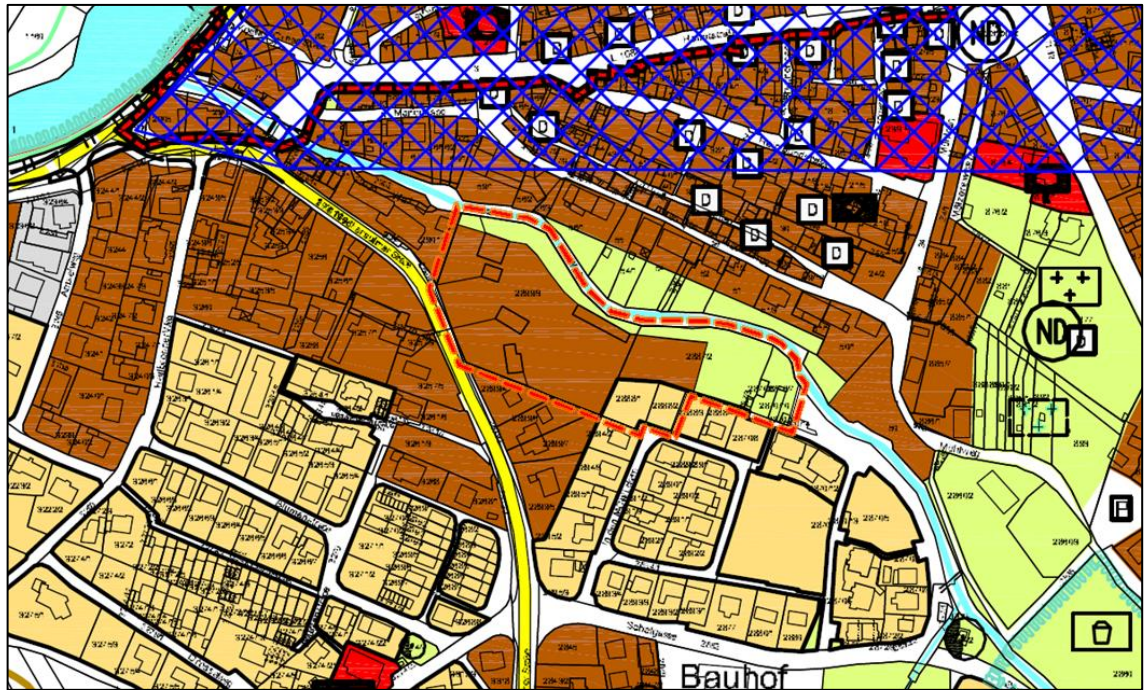


Abb. 3: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 1. Änderung (nicht maßstäblich)

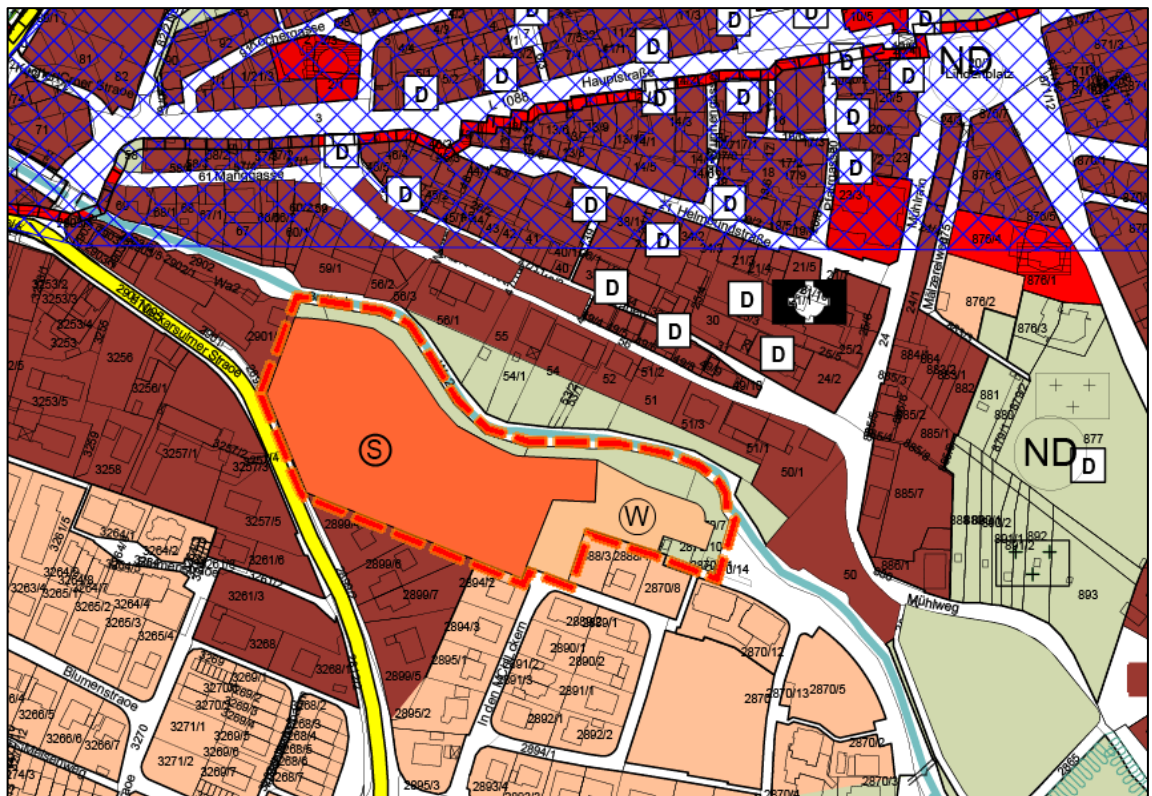


Abb. 4: Darstellung Berichtigung (nicht maßstäblich)

### **Vorhabenbeschreibung**

Die Lidl-Vertriebs-GmbH & Co. KG beabsichtigt den Lidl-Markt in der Neckarsulmer Straße zu erneuern. An dem Standort soll ein neuer moderner Lidl-Lebensmittelmarkt entstehen, der die aktuellen und künftigen Kunden- und Logistikanforderungen erfüllt.

Zusätzlich möchte die Stadt Neuenstadt a.K. auf der unmittelbar östlich angrenzenden Freifläche neue Wohnbaugrundstücke ausweisen, da die Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Stadt Neuenstadt a.K. ungemindert groß ist. Auf der Fläche können ca. drei neue Wohnbaugrundstücke entstehen, die sich in das angrenzende Wohnbaugebiet „Mühlacker II“ abrunden.

### **Begründung**

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche sowie entlang der Brettach als Grünfläche dargestellt.

Da für das Plangebiet bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie von Wohnbauflächen in zentraler Stadtlage geschaffen werden.

Durch die Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts soll weiterhin die Nahversorgung in der Stadt Neuenstadt a.K. gesichert und zusätzlich gestärkt werden. Darüber hinaus soll infolge der Ausweisung von Wohnraum der Wohnstandort Neuenstadt a.K. gestärkt werden.

Das Vorhaben dient im Zuge der Stärkung des Wohn- und Versorgungsstandorts der Innenentwicklung, sodass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) aufgestellt werden konnte.

Gemäß § 13a Abs. 2 S. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan berichtigt und zukünftig im westlichen Bereich als Sonderbaufläche und im östlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

### **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet im Bestand dargestellt. Entsprechend der Auswirkungsanalyse der GMA von Oktober 2017 kann der Standort nach regionalplanerischen Gesichtspunkten als integrierter Standort bewertet werden. Die Planung entspricht dementsprechend den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

### **Überschwemmungsgebiet**

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft die Brettach, die gemäß LUBW ein Gewässer 2. Ordnung und von wasserwirtschaftlicher Bedeutung ist.

Das Plangebiet ist teilweise sowohl von 100-jährlichen als auch von Extrem-Hochwassereignissen betroffen. Im nordwestlichen Bereich entlang der Brettach ist entsprechend der LUBW eine Hochwasserschutzanlage vorhanden. Die aufgrund des Bebauungsplans zulässigen baulichen Anlagen (Gebäude) sind so angeordnet, dass diese aufgrund

## 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

der Festsetzungen der rechtskräftigen Hochwassergefahrenkarten (HWGK) hochwasserfrei sind.

Bei Extrem-Hochwasserereignissen ist eine größere Fläche des Plangebiets durch Überschwemmungen betroffen. Entsprechend der LUBW liegt die Wasserspiegellage bei Extrem-Hochwasserereignissen im westlichen Plangebiet, im Bereich des geplanten Sondergebiets, zwischen 165,1 m und 165,3 m ü. NN. Die Überflutungstiefe liegt zwischen ca. 0,1 m und ca. 1,4 m. Durch die Überflutung betroffen sind jedoch nur die geplanten Stellplatzflächen sowie die nördlichen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Im östlichen Plangebiet im Bereich der vorgesehenen Wohnbebauung liegt die Wasserspiegellage bei Extrem-Hochwasserereignissen bei 165,3 m ü. NN. Die Überflutungstiefen liegen zwischen ca. 0,3 m und 0,4 m. In diesem Bereich des allgemeinen Wohngebiets liegen die Baugrenzen und Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze komplett außerhalb der Überflutungsfläche.

### Alternativen

Auf eine Prüfung eines Alternativstandorts für den großflächigen Lebensmittelmarkt wurde verzichtet, da an dem Standort bereits seit mehreren Jahren ein Lidl-Markt ansässig ist und dieser nun lediglich erneuert und erweitert werden soll. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde zudem sowohl der Makro- als auch der Mikrostandort untersucht und analysiert. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass es sich um einen integrierten Versorgungsstandort in Zentrumsnähe handelt, der sich für die Ansiedlung des Markts anbietet.

Flächendarstellung	Änderung	Bestand	Differenz
Sonderbauflächen	0,93 ha	0,00 ha	+0,93 ha
Wohnbauflächen	0,21 ha	0,12 ha	+0,09 ha
Mischbauflächen	0,00 ha	0,89 ha	-0,89 ha
Grünflächen	0,21 ha	0,34 ha	-0,13 ha
<b>Gesamt</b>	<b>1,35 ha</b>	<b>1,35 ha</b>	<b>0,00 ha</b>

### Hinweise

1. Artenschutz:

Durch die Beachtung der gesetzlichen Rodungsfrist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG sind Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden.

2. Lage im Überschwemmungsgebiet HQ 100:

Im Rahmen nachfolgender Plan- bzw. Genehmigungsverfahren ist § 78 Wasserhaushaltsgesetz zu berücksichtigen.

### 3.3 Bebauungsplan: „Halde“ (Neuenstadt a.K.), Neuaufnahme

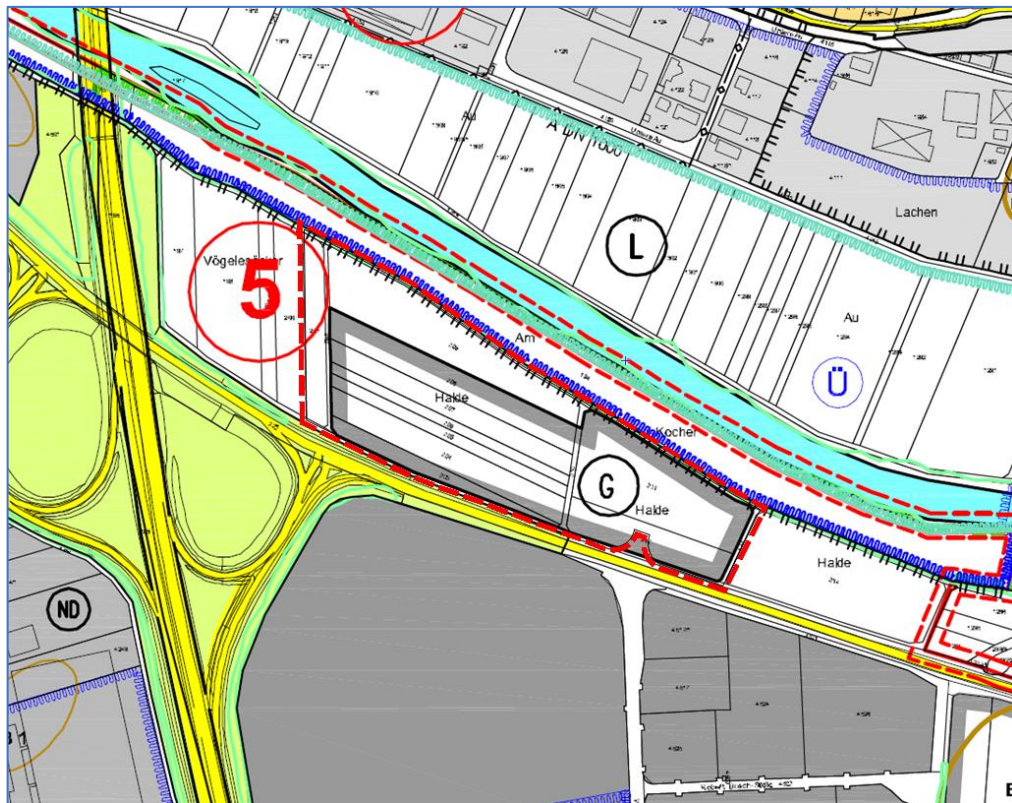


Abb. 5: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 1. Änderung (nicht maßstäblich)

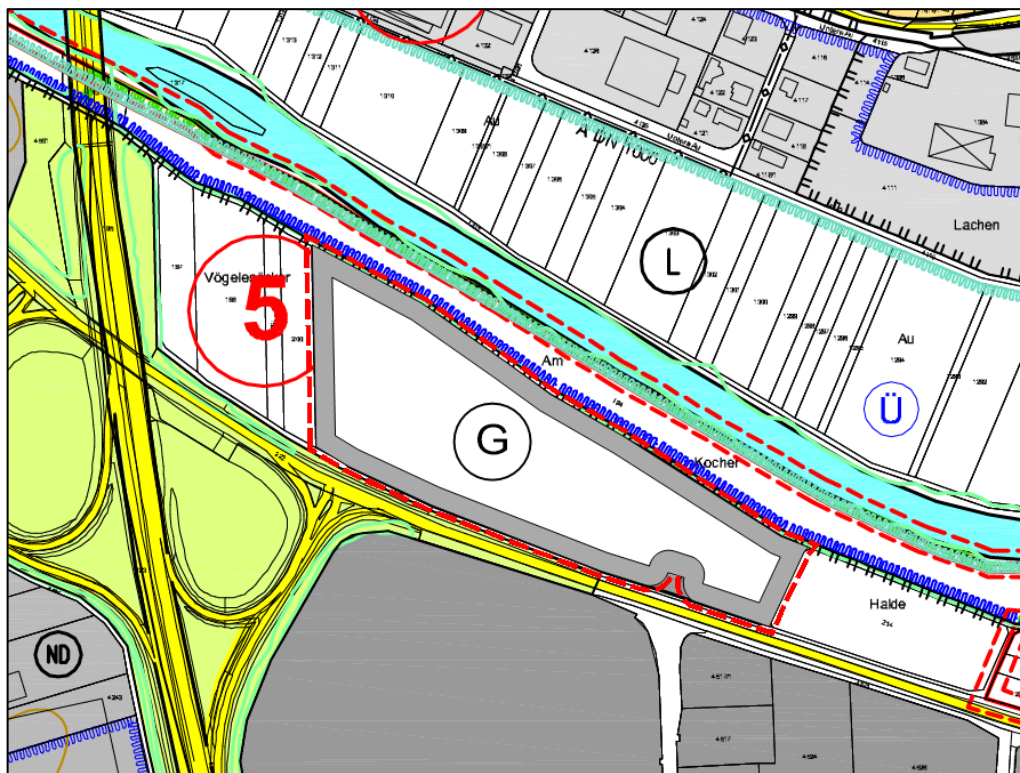


Abb. 6: Darstellung geplante Änderung (nicht maßstäblich)

### **Vorhabenbeschreibung**

Die Gewerbeflächen der Kernstadt Neuenstadt a.K. und des interkommunalen Gewerbe- und Industrieparks „Unteres Kochertal“ (GIK) konzentrieren sich verkehrsgünstig direkt an der Autobahnanschlussstelle „Neuenstadt“ der A 81. Im Gegensatz zum interkommunalen Gewerbe- und Industriepark, der im Regionalplan als Vorranggebiet für die gewerbliche und industrielle Entwicklung ausgewiesen ist, soll das Gewerbegebiet „Halde“ den Bedarf der örtlichen gewerblichen Nachfrage decken.

Das Plankonzept sieht für den örtlichen gewerblichen Bedarf unterschiedlich große Gewerbegrundstücke in modulartiger Ausprägung vor mit Flächengrößen zwischen ca. 3.500 – 6.500 m<sup>2</sup>, sodass eine flexible, der Nachfrage entsprechenden Bebauung gut realisierbar ist. Zusätzlich sind im nördlichen Plangebiet eine öffentliche Grünfläche sowie entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze ein öffentlicher Grünstreifen vorgesehen.

### **Begründung**

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das ursprüngliche Plangebiet bereits als geplante Gewerbefläche dargestellt. Aufgrund der hohen Nachfrage sollten weitere Flächen in das geplante Gewerbegebiet einbezogen werden, wodurch das Plangebiet in nördlicher und westlicher Richtung erweitert wurde. Diese Erweiterungsflächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bislang noch nicht als geplante Gewerbefläche dargestellt, was eine Neuaufnahme erforderlich macht.

Da die Stadt Neuenstadt a.K. keine freien gewerblichen Flächen mehr in ihrem Eigentum hat und gleichzeitig die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen unvermindert anhält, wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Halde“ notwendig. Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen dient der Förderung der kommunalen Wirtschaft der Stadt Neuenstadt a.K. und trägt dementsprechend zur Sicherung, zum Erhalt und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze bei.

Der nordwestliche Teil des Plangebiets ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, sodass die Planung nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB folgt und eine Änderung notwendig wird.

Das Regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzept zeigt, dass im Verwaltungsraum Neuenstadt bis zum Planungshorizont 2030 ein gewerblicher Flächenbedarf besteht, der durch die bestehende Abgrenzung des im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festgelegten Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Neuenstadt a. K. - Kernort Ost nicht gedeckt werden kann. Im benachbarten Gewerbe- und Industriegebiet GIK sind bereits alle Grundstücke verkauft. Die noch unbebauten Grundstücke insbesondere bei der GIK-Erweiterung sind Flächen, die größtenteils als Erweiterungsoptionen bestehender Unternehmen im GIK eingeplant sind. Darüber hinaus handelt es sich beim Gewerbegebiet GIK um ein interkommunales Gewerbegebiet der Kommunen Neuenstadt, Hardthausen und Langenbrettach, während das Gebiet Halde als Gewerbegebiet für klein- bis mittelständische Unternehmen aus Neuenstadt und der näheren Umgebung vorgesehen ist. Bis auf ein Grundstück sind alle Grundstücke im Ge-

## 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

werbegebiet Halde verkauft. Aktuell sind drei Grundstücke bereits bebaut, für drei weitere liegt eine Baugenehmigung vor und für ein Grundstück wird gerade der Bauantrag erstellt. Der Bedarf nach gewerblichen Bauflächen zeichnet sich somit deutlich ab.

Aufgrund der direkten Nähe zum festgelegten Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Neuenstadt a. K. - Kernort Ost, dient eine Entwicklung des Gebiets Halde neben der Bedarfsdeckung an Gewerbeflächen auch indirekt einer Stärkung des benachbarten Vorranggebietes. Durch die Planung wird ermöglicht, Gewerbeflächen an geeigneten Standorten zu bündeln, um dadurch Druck von weniger prädestinierten Standorten zu nehmen. Infolge der Nähe zu bestehenden gewerblichen Flächen mit einer entsprechenden infrastrukturellen Ausstattung lässt sich die Standortwahl insbesondere mit Blick auf die verkehrliche Anbindung hinreichend begründen. Dies ist auch einer der wesentlichen Faktoren, die der Regionalverband Heilbronn-Franken bei der Ausweisung der IGD-Schwerpunkte nennt, sodass dieser Faktor ebenfalls beim direkt angrenzenden Gebiet „Halde“ herangezogen werden kann.

Um sowohl kurzfristig konkreten Ansiedlungswünschen nachzukommen als auch langfristig den Bedarf an Gewerbeflächen decken zu können, ist es notwendig, die bereits im Flächennutzungsplan festgelegte Gewerbefläche in nordwestlicher Richtung zu erweitern. Die Schaffung von Gewerbeflächen wird vor diesem Hintergrund höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen.

Der digitalen Flurbilanz ist zu entnehmen, dass die umliegenden Flächen in einem Umkreis von 1,0 km, die aufgrund ihrer Größe für die Entwicklung eines Gewerbegebiets in Frage kommen würden, ebenfalls mit Vorrangstufe I bewertet sind. Ein Ausweichen auf die umliegenden Flächen wäre also nicht zielführend. An der bestehenden Planung soll deshalb festgehalten werden, auch im Hinblick auf die Lage des geplanten Gewerbegebiets in räumlicher Nähe zum IGD-Schwerpunkt für Gewerbeflächenentwicklung des Regionalplans sowie aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsanbindung.

### Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Entsprechend des Regionalplans Heilbronn-Franken zählt Neuenstadt a.K. mit seinem Kernort zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit (gem. Plansatz 2.4.1). Da das Plangebiet in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als geplante „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt ist, entspricht die Planung des Gewerbegebiets den regionalplanerischen Zielvorgaben.

Flächendarstellung	Änderung	Bestand	Differenz
landwirtschaftliche Flächen	0,00 ha	1,14 ha	-1,14 ha
Gewerbebauflächen	4,50 ha	3,36 ha	+1,14 ha
<b>Gesamt</b>	<b>4,50 ha</b>	<b>4,50 ha</b>	<b>0,00 ha</b>

### **Hinweise**

1. Immissionsschutz:

Aufgrund der schutzwürdigen Umgebungsnutzungen der angrenzenden Ortslagen von Gochsen in ca. 350 m Entfernung wird im weiteren Verfahren zur Prüfung möglicher Beeinträchtigungen durch Immissionen ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

### 3.4 Bebauungsplan: „Fladenstraße“ (Cleversulzbach), Berichtigung

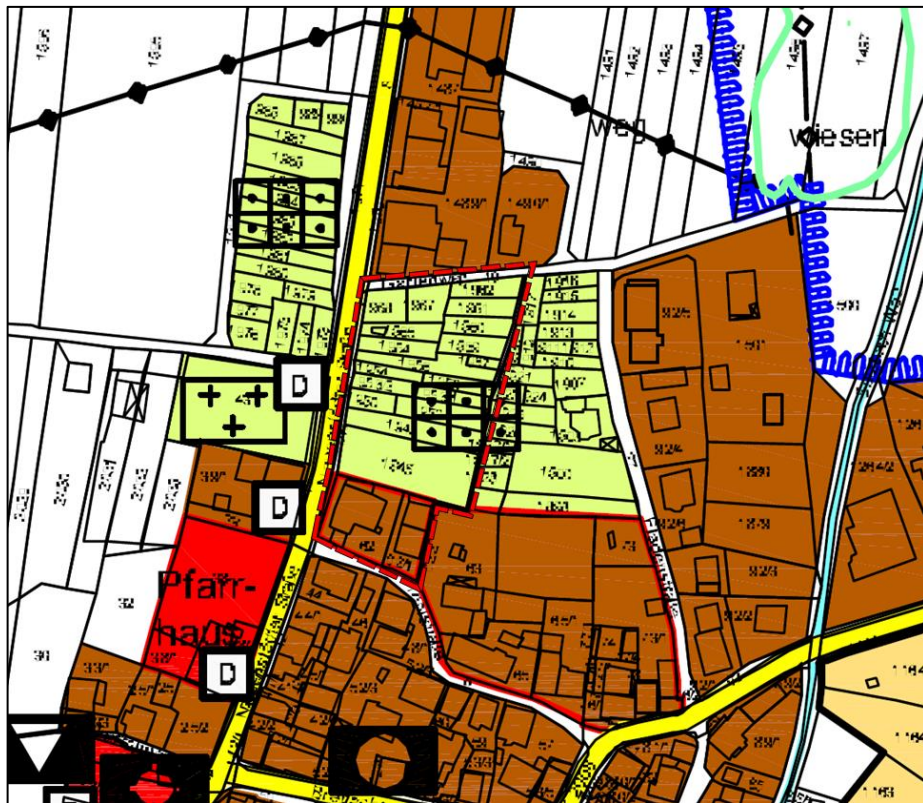


Abb. 7: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 1. Änderung (nicht maßstäblich)

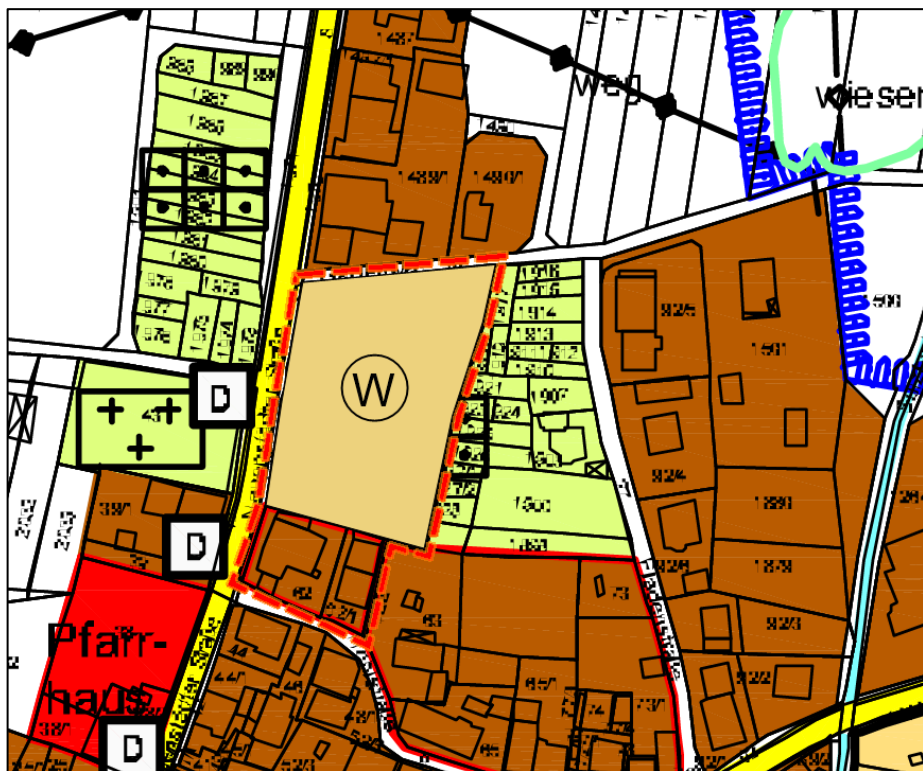


Abb. 8: Darstellung Berichtigung (nicht maßstäblich)

### Vorhabenbeschreibung

Zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs soll am nördlichen Siedlungsrand von Cleversulzbach ein Baugebiet mit fünf bis sieben Bauplätzen realisiert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 13a BauGB dient der Nachverdichtung zur Förderung der Innenentwicklung im Ortsteil Cleversulzbach. Neben einer Einzel- und Doppelhausbebauung im Osten des Plangebiets ist im westlichen Bereich im Sinne des Flächensparens eine verdichtete Bebauung mit zwei bis drei Mehrfamilienhäusern möglich.

### Begründung

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im südlichen Bereich als bestehende gemischte Bauflächen / bestehendes Dorfgebiet dargestellt. Der nördliche, unbebaute Teil des Plangebiets ist als Grünfläche für Dauerkleingärten dargestellt.

Aufgrund großer anhaltender Nachfrage nach Wohnbauplätzen in der Gesamtstadt Neuenstadt a.K. und im Ortsteil Cleversulzbach ist die Bereitstellung von Baugrundstücken für den örtlichen Bedarf erforderlich.

Da die Planung nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB folgt, wird die Fläche im Flächennutzungsplan berichtigt und künftig als Wohnbaufläche im nördlichen Teil und als gemischte Baufläche im südlichen Bereich des Plangebiets dargestellt.

Flächendarstellung	Änderung	Bestand	Differenz
Grünflächen	0,00 ha	0,37 ha	-0,37 ha
Wohnbauflächen	0,37 ha	0,00 ha	+0,37 ha
<b>Gesamt</b>	<b>0,37 ha</b>	<b>0,37 ha</b>	<b>0,00 ha</b>

### Hinweise

#### 1. Artenschutz:

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von Fledermausarten zu rechnen.

Durch die Beachtung der gesetzlichen Rodungsfrist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG sind Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden. Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.

Der Verlust von Baumhöhlen als regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten kann durch das Ausbringen von Nistkästen wirkungsvoll kompensiert werden.

### 3.5 Bebauungsplan: „Am Lindenplatz“ (Neuenstadt a.K.), **Berichtigung**

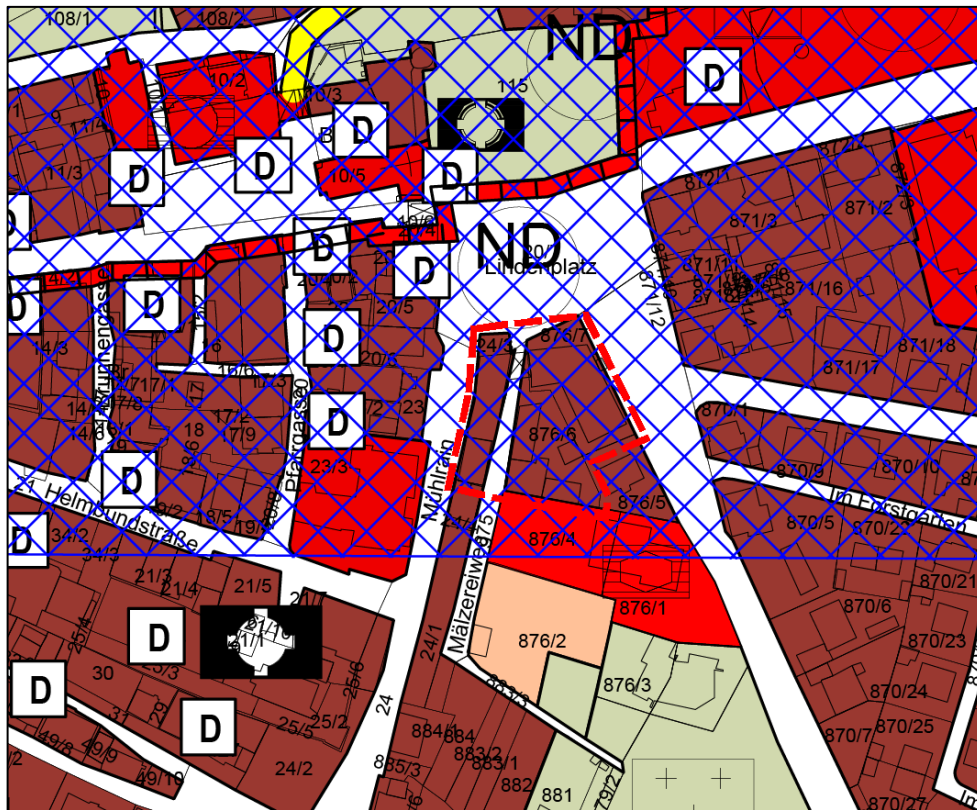


Abb. 9: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 1. Änderung (nicht maßstäblich)

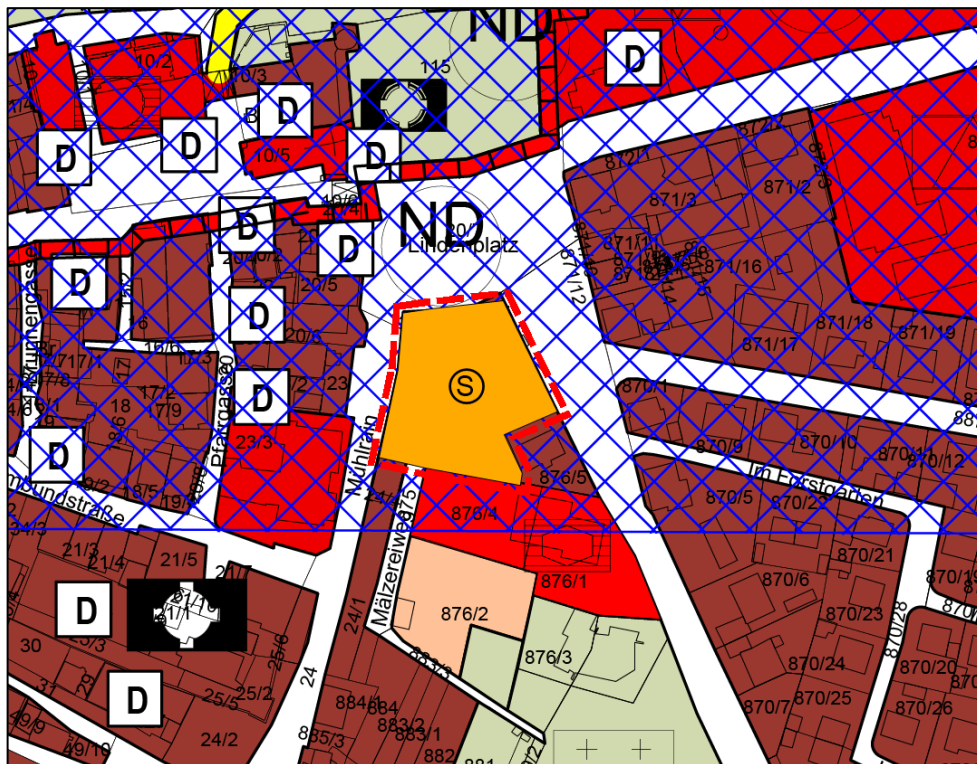


Abb. 10: Darstellung geplante Fortschreibung (nicht maßstäblich)

### **Vorhabenbeschreibung**

Zur Aufwertung des Stadtbildes sowie zur Sicherung, zum Erhalt und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze sollte in Neuenstadt a.K. im Bereich des Lindenplatzes der Neubau einer Hotelanlage mit Apotheke im Erdgeschoss realisiert werden. Ziel der Planung war eine funktionale Stärkung der Innenstadt sowie eine Aufwertung des Stadtbildes durch den Bau einer modernen Hotelanlage mit Gastronomie und Veranstaltungsräumen.

### **Begründung**

Zur Umsetzung des Hotelprojekts mussten die bestehenden Gebäude im Bereich des Plangebiets abgebrochen werden. Lediglich die Gewölbekeller wurden erhalten und in die Hotelplanung mit einbezogen. Da eine Genehmigung des Vorhabens nach § 34 BauGB nicht möglich war, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient und die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB eingehalten wurden, konnte der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) aufgestellt werden.

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Da die Planung nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB folgt, wird die Fläche im Flächennutzungsplan berichtigt und künftig als Sonderbaufläche dargestellt. Die planungsrechtliche Festsetzung sieht das Gebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 S. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst. Die Fläche wird entsprechend dem Bebauungsplan „Am Lindenplatz“, rechtskräftig seit 19.09.2016, als Sonderbaufläche dargestellt.

## **4. Umweltbericht**

Zur Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Für die Neuaufnahme der Bebauungspläne „Mittleres Gewann“ und „Halde“ in das Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist jeweils ein eigenständiger Umweltbericht anzuführen, der entsprechend den Planunterlagen beigefügt wird.

## **5. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hinsichtlich der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten tangiert sein könnten.

## 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan „Mittleres Gewann“ wurde als Teil der Umweltprüfung eine Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung sowie ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriff-Ausgleichs-Untersuchung durchgeführt. Im Zuge dessen wurden zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen und zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen Maßnahmen festgelegt und als Festsetzungen oder als Hinweis auf gesetzliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände tangiert sein könnten, wurde somit im Rahmen des Bebauungsplanverfahren durchgeführt und ist im beigefügten Umweltbericht näher dargelegt.

Hinsichtlich des Bebauungsplans „Neckarsulmer Straße – Areal Lidl“ wurde ebenfalls eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die im beigefügten Umweltbericht detaillierter eingesehen werden kann.

## 6. Klimaschutz

Klimaschutz hat auch eine städtebauliche Dimension und ist daher bei der Erstellung von Bauleitplänen gem. § 1a Abs. 5 BauGB verstärkt zu berücksichtigen.

Etwaige Beeinträchtigungen für den Klimaschutz werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung näher abgehandelt und werden daher im Rahmen der 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht weitergehend abgehandelt.

Aufgestellt:

Neuenstadt a.K., den

DIE VVG NEUENSTADT/HARDTHAUSEN/LANGENBRETTACH:

DER PLANFERTIGER:

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: info@ifk-mosbach.de**