Anlage 1

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (vVG)

Neuenstadt/Hardthausen/ Langenbrettach

Landkreis Heilbronn

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 30.03.2023

KOMMUNALPLANUNG ▪ TIEFBAU ▪ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

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

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

IFK INGENIEURE

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

INHALT

1.	**Verfahren**	**1**
1.1	Verfahrensvermerke	1
2.	**Anlass und Planungsziel**	**2**
2.1	Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung	2
2.2	Planerfordernis	2
3.	**Änderungen der Stadt Neuenstadt a.K.**	**4**
3.1	Gewerbefläche: „Zeilbaum" (Stein a.K.), Neuaufnahme	4
3.2	Gemeinbedarfsfläche: „Spielplatz / Skaterplatz" (Neuenstadt a.K.), Änderung	6
4.	**Änderungen der Gemeinde Langenbrettach**	**8**
4.1	Wohnbaufläche: „Tiefelshecke" (Brettach), Berichtigung	8
4.2	Wohnbaufläche: „Hintere Milbe" (Brettach), Berichtigung	10
4.3	Sonderbaufläche: „Simmetsgasse, 3. Änderung" (Langenbrettach-Neudeck), Änderung	12
5.	**Änderungen der Gemeinde Hardthausen**	**14**
5.1	Sonderbaufläche: „Schweizerhof" (Kochersteinsfeld), Neuaufnahme	14
5.2	Sonderbaufläche: „Pflege und Wohnen im Ostertal" (Kochersteinsfeld), Neuaufnahme	16
5.3	Wohnbaufläche: „Westlicher Ortsrand- 1. Änderung" (Gochsen), Berichtigung	18
5.4	Gemeinbedarfsfläche: „Spielanlage" (Lampoldshausen), Neuaufnahme	20
5.5	Gemeinbedarfsfläche: „Feuerwehr" (Gochsen), Neuaufnahme	22
6.	**Umweltbericht**	**24**
7.	**Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**	**24**
8.	**Klimaschutz**	**25**

1. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Normalverfahren gem. § 2 BauGB durchgeführt.

1.1 Verfahrensvermerke

Beschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans

Billigung des Vorentwurfs

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

Entwurfsbeschluss

Beteiligung der Öffentlichkeit
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
(gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Feststellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans

Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Heilbronn

Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans

Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung

Stadt Neuenstadt a.K.

Gemeinde Hardthausen a.K.

Gemeinde Langenbrettach

Rechtskraft der 3. 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 konkrete Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet.

Bei der Aufstellung, Fortschreibung oder Änderung eines Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplans durchgeführt. Die 1. Änderung der 2. Fortschreibung ist am 14.02.2014 in Kraft getreten.

Am 23.10.2014 wurde der Beschluss zur 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans gefasst, die Änderung wurde in den Jahren 2014 bis 2019 durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss wird am 30.03.2023 gefasst. Nach Genehmigung tritt die 2. Änderung der 2. Fortschreibung in Kraft.

Innerhalb des Verwaltungsraums sind seitdem weitere Bebauungsplanverfahren umgesetzt worden. Dabei musste die vVG insbesondere auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbau-, Gewerbe- und Sonderbauflächen 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 Gewerbefläche: „Zeilbaum" (Stein a.K.), Neuaufnahme

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

Abb. 2: Darstellung geplante Fortschreibung (nicht maßstäblich)

Vorhabenbeschreibung

Die Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG plant den Neubau eines Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von 799 m² inkl. Bäckerei-Café in Stein a.K.

Der Markt soll in erster Linie der Grundversorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen Stein a.K. sowie Kochertürn dienen, da hier gegenwärtig kein Lebensmittelmarkt vorhanden ist. Aktuell müssen die Einwohner dieser beiden Stadtteile die Grundversorgungsangebote in der Kernstadt Neuenstadt a.K. in Anspruch nehmen.

Die Realisierung einer wohnortnahen Versorgungsstruktur dient daher der Grund- und Nahversorgung in den beiden Stadtteilen.

Ziel der Planung ist die Errichtung eines neuen Norma Lebensmitteldiscounters in Stein a.K zur Sicherung der Grundversorgung des Ortsteils. Mit einer Größe von 799 m² liegt das Projekt unterhalb der Schwelle zum großflächigen Einzelhandel. Die Stärkung der Nahversorgung trägt zur langfristigen Attraktivität von Stein a.K. und Kochertürn bei.

Begründung

Das Plangebiet ist in der 2. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neuenstadt-Hardthausen-Langenbrettach bislang als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im entsprechenden Bebauungsplan „Zeilbaum" wird die Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe festgesetzt. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird.

Die bisher im Flächennutzungsplan enthaltene landwirtschaftliche Fläche soll mit einer Größe von ca. 0,6 ha als geplante Gewerbefläche (G) in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Die Definition von Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Detaillierte Aussagen zu diesen Aspekten können der Begründung zum Bebauungsplan „Zeilbaum" entnommen werden.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Die Stadt Neuenstadt a.K. ist im Regionalplan Heilbronn-Franken als Unterzentrum im ländlichen Raum im engeren Sinne ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche" dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 2.4.3.2.1.1 (Grundsatz) soll der Einzelhandel die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und längerfristigen Bedarfs in allen Teilen der Region sicherstellen. Die Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und in die Siedlung integriert liegen.

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Hinweise

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Gemeinbedarfsfläche: „Spielplatz / Skaterplatz" (Neuenstadt a.K.), Änderung

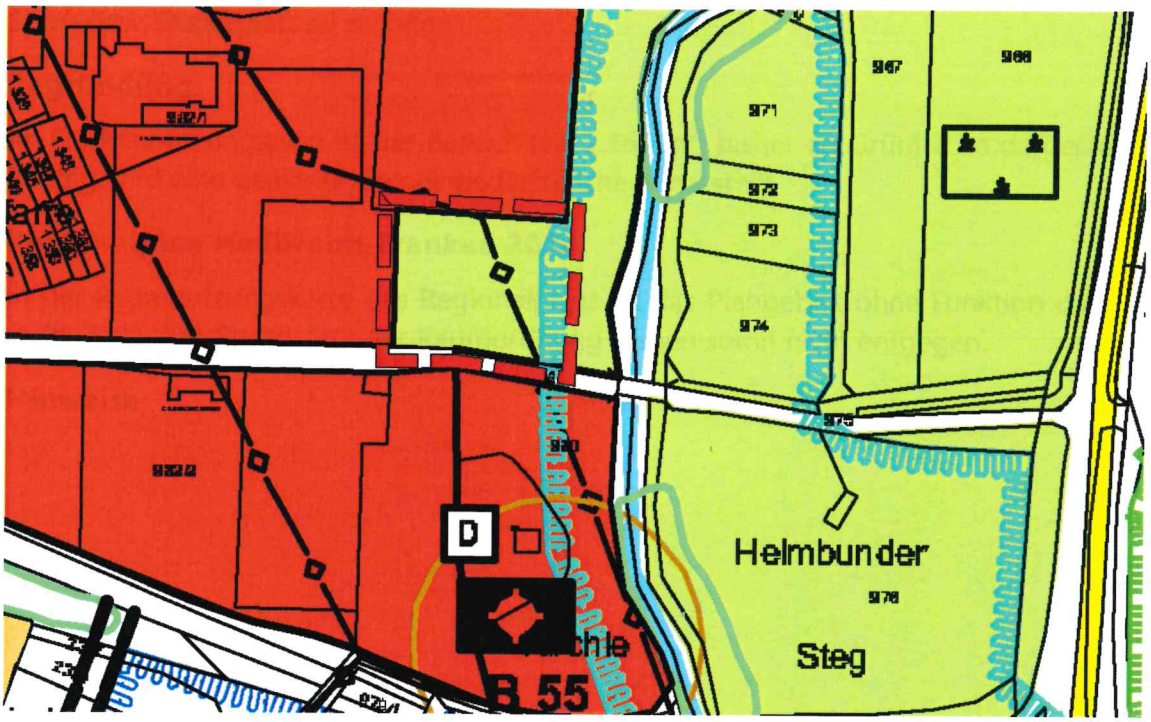

Abb. 3: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 2. Änderung (nicht maßstäblich)

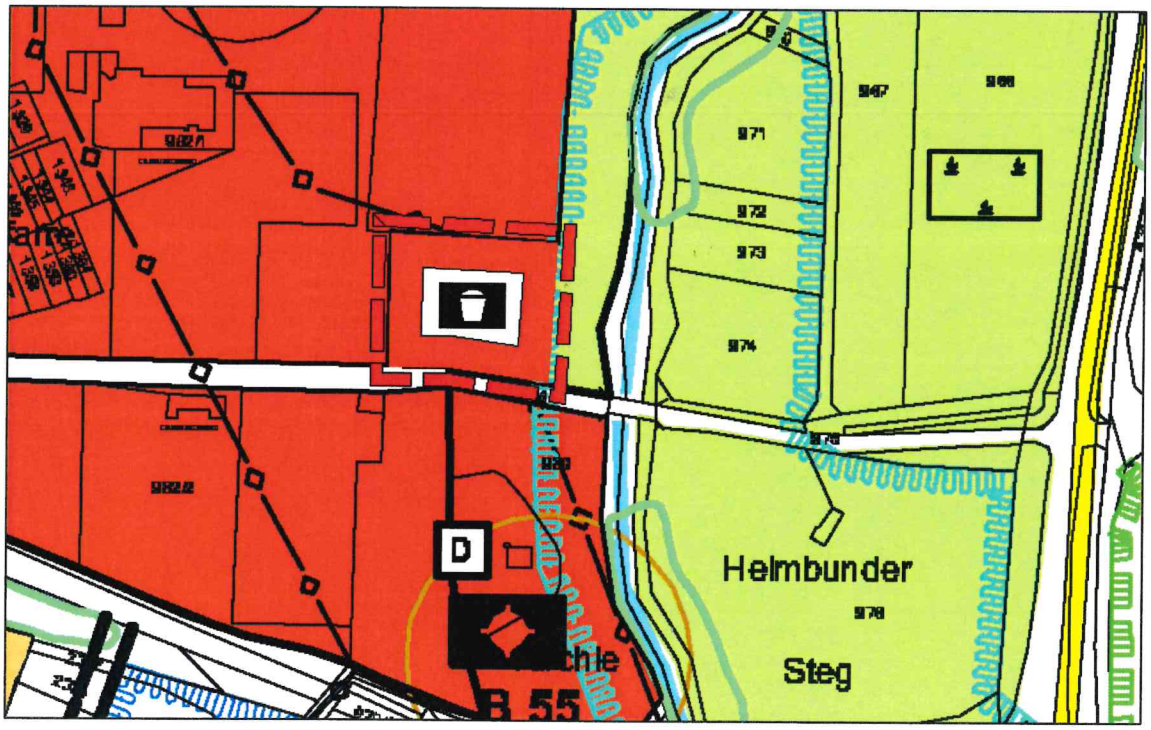

Abb. 4: Darstellung geplante Fortschreibung (nicht maßstäblich)

Vorhabenbeschreibung

Die Stadt Neuenstadt sieht auf der Fläche vor, das Sportgelände zu erweitern und einen Spiel- bzw. Skaterplatz zu schaffen.

Begründung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich (ca. 2.160 m^2) bisher als Grünfläche dargestellt, künftig wird eine geplante Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet ohne Funktion dargestellt. Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen somit nicht entgegen.

Hinweise

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Änderungen der Gemeinde Langenbrettach

4.1 Wohnbaufläche: „Tiefelshecke" (Brettach), Berichtigung

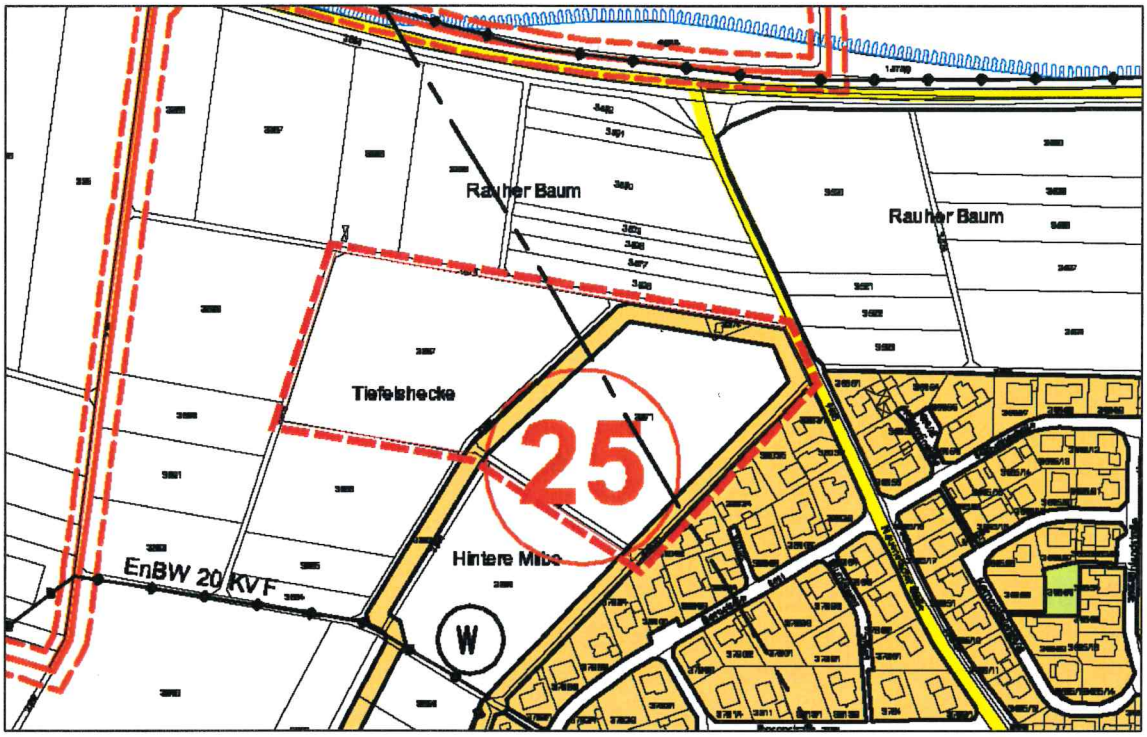

Abb. 5: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 2. Änderung (nicht maßstäblich)

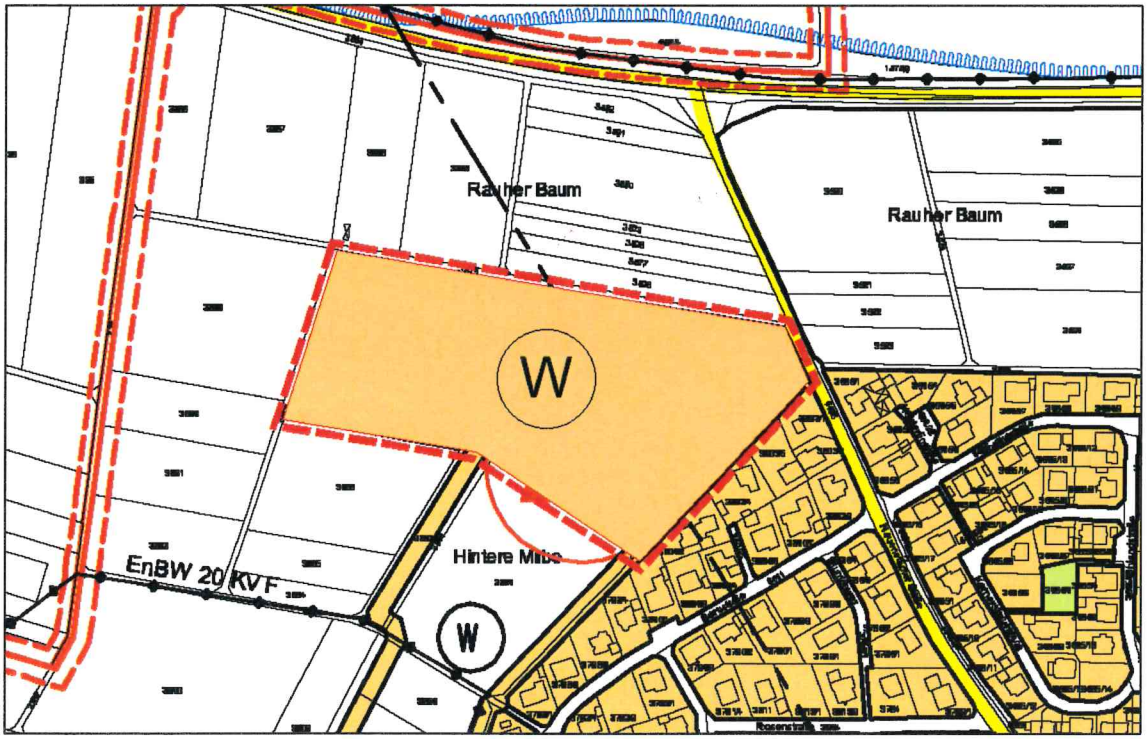

Abb. 6: Darstellung geplante Fortschreibung (nicht maßstäblich)

Vorhabenbeschreibung

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnbauland durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB und wurde im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde abgesehen.

Begründung

Das Plangebiet ist ca. 3,4 ha groß. Nur ein Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Tiefelshecke" ist bisher nicht im rechtkräftigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthalten. Dieser Teil wird künftig als bestehende Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der nicht im Flächennutzungsplan enthaltene Bereich wird im Wege der Berichtigung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist zwischen Neuenstadt a.K. und Langenbrettach ein Regionaler Grünzug als Vorranggebiet festgelegt mit dem Ziel des Erhalts gesunder Lebens- und Umweltbedingungen und zur Gliederung der Siedlungsstruktur. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Tiefelshecke" befindet sich östlich des Regionalen Grünzugs und grenzt an diesen an. Die Funktion des Regionalen Grünzugs wird durch die Ausweisung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet außerhalb des Grünzugs befindet und die Ziele dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Hinweise

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Wohnbaufläche: „Hintere Milbe" (Brettach), Berichtigung

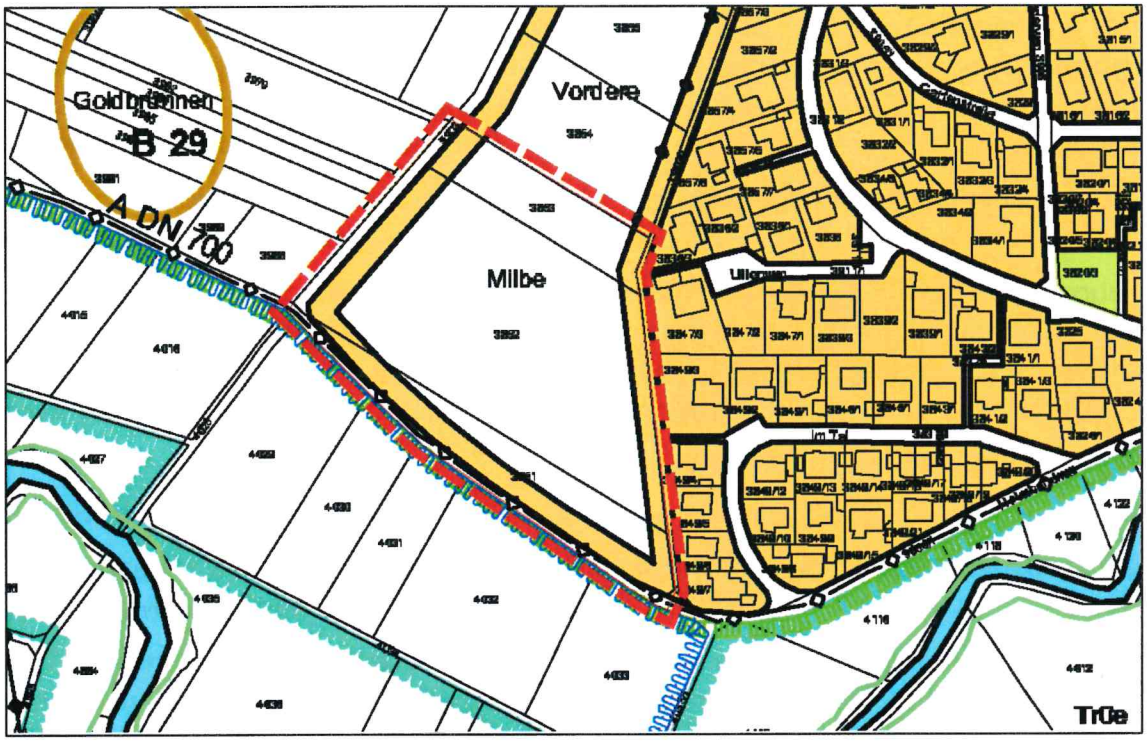

Abb. 7: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 2. Änderung (nicht maßstäblich)

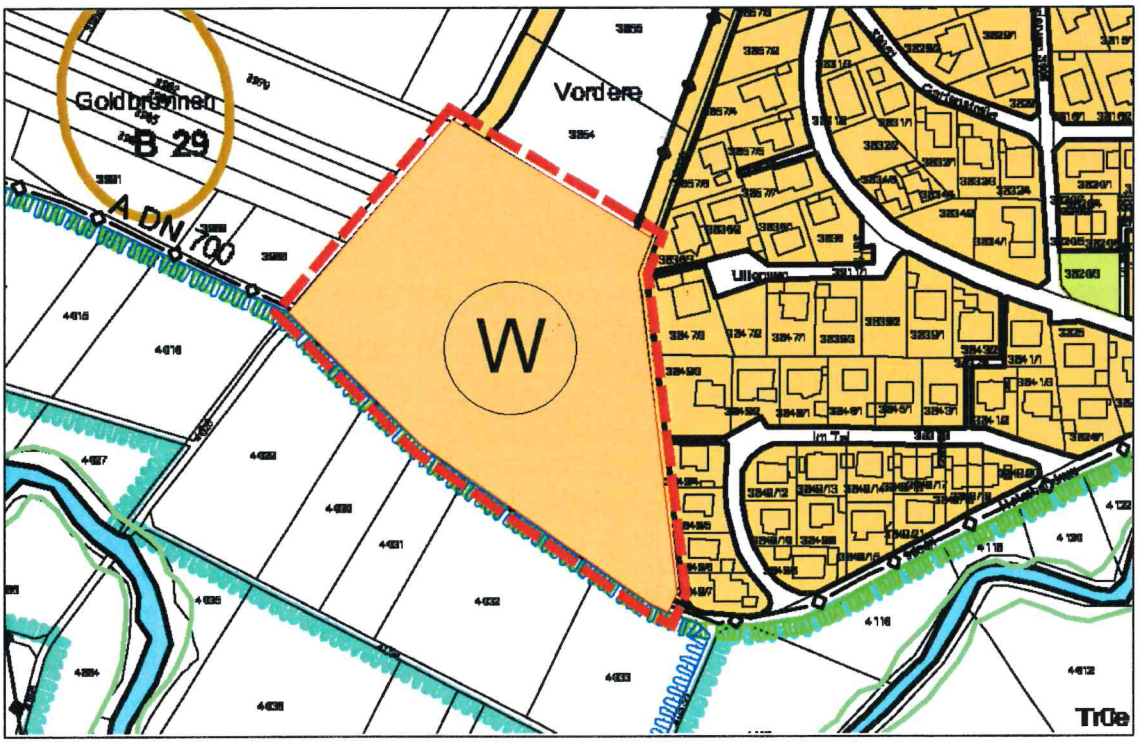

Abb. 8: Darstellung geplante Fortschreibung (nicht maßstäblich)

Vorhabenbeschreibung

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnbauland durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB und wurde im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde abgesehen.

Der bestehende südwestliche Ortsrand von Brettach soll ergänzt und städtebaulich geordnet abgerundet werden.

Die geplanten Bauplätze runden den bestehenden Ortsbereich bis zu dem bestehenden Feldweg in Westen ab. Dieser bildet eine natürliche Ortsgrenze und den Übergang zwischen neuer Bebauung und freier Landschaft. Mit der Randeingrünung des Plangebiets nach Westen, Süden und Norden wird ein harmonischer Übergang zur Landschaft geschaffen.

Begründung

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die Erstellung von Wohngebäuden zu ermöglichen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Daher wird lediglich die Darstellung angepasst und die ca. 2,1 ha große Fläche künftig als bestehende Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist zwischen Neuenstadt a.K. und Langenbrettach ein Regionaler Grünzug als Vorranggebiet festgelegt mit dem Ziel des Erhalts gesunder Lebens- und Umweltbedingungen und zur Gliederung der Siedlungsstruktur. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Hintere Milbe" befindet sich östlich des Regionalen Grünzugs. Die Funktion des Regionalen Grünzugs wird durch die Ausweisung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, da das sich Plangebiet außerhalb des Grünzugs befindet und die Ziele dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Starkregen

Im Rahmen einer Risikoanalyse für das Gebiet wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf einzelnen Grundstücken Gefährdungspotentiale ermittelt, welche entsprechend gekennzeichnet wurden. Auf die Notwendigkeit einer Flächen- und Bauvorsorge sowie einer objektbezogenen Vorsorge wird ausdrücklich hingewiesen. Bzgl. der Informationsvorsorge wird beispielhaft auf die Veröffentlichungen des Umweltministeriums Baden-Württemberg verwiesen.

Hinweise

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.3 Sonderbaufläche: „Simmetsgasse, 3. Änderung" (Langenbrettach-Neudeck), Änderung

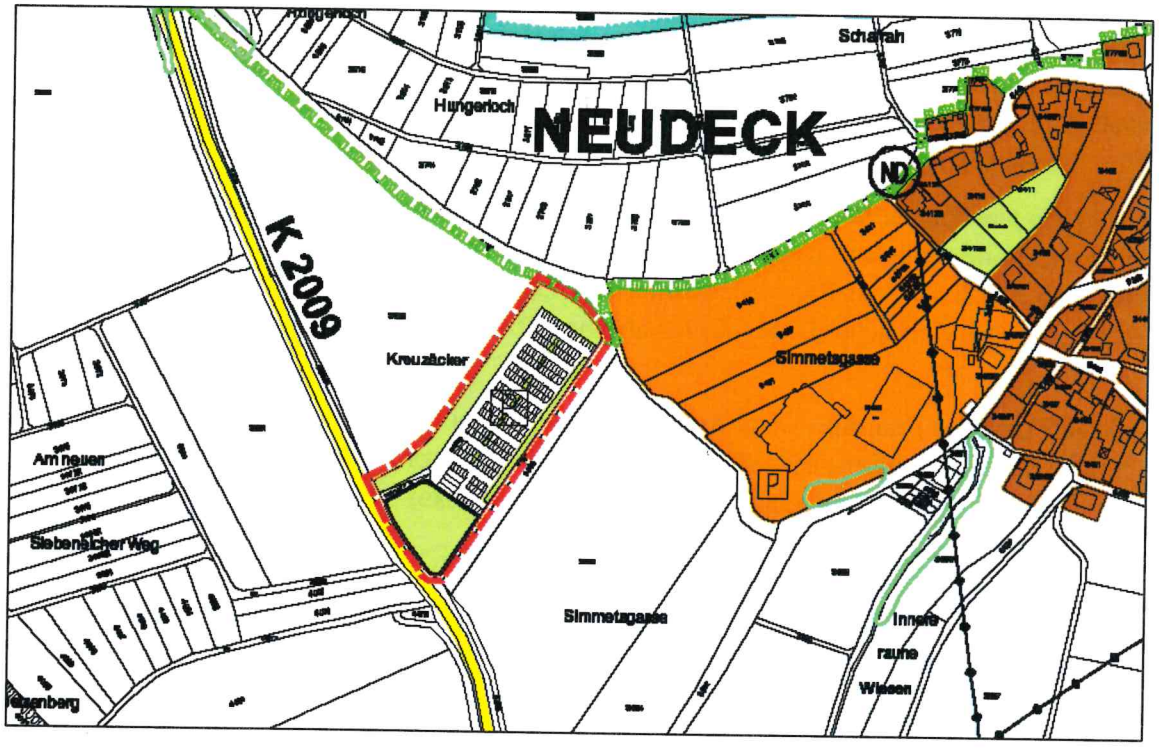

Abb. 9: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 2. Änderung (nicht maßstäblich)

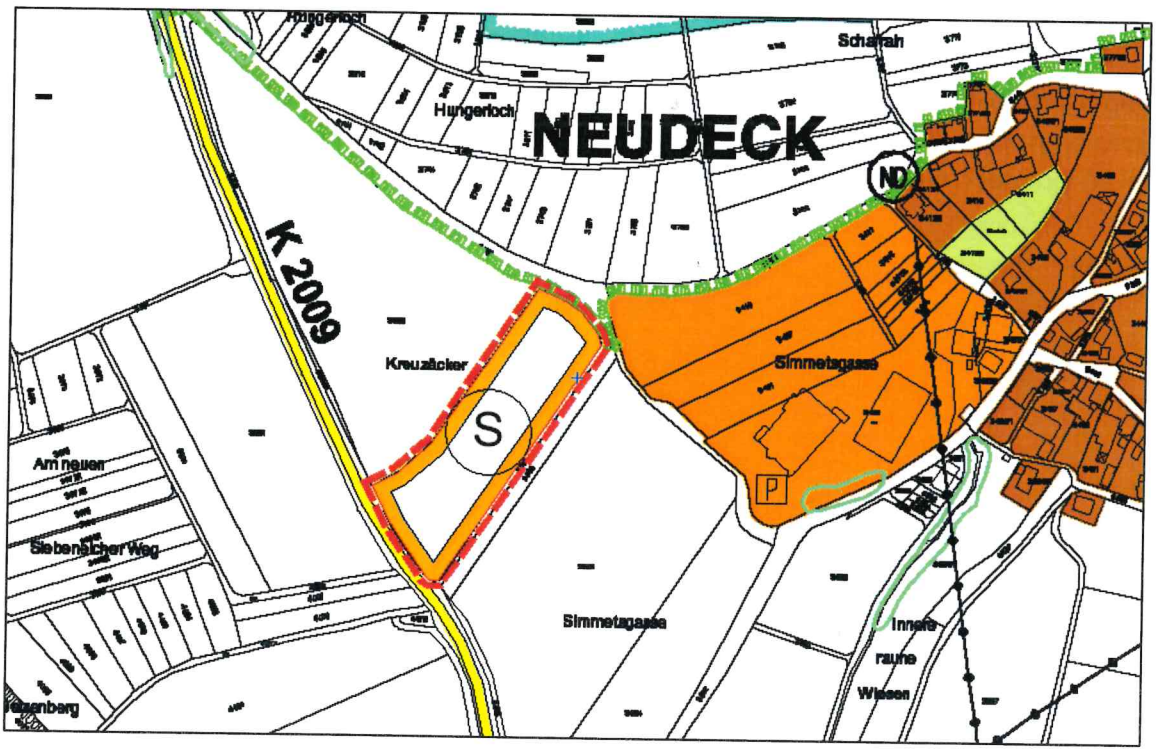

Abb. 10: Darstellung geplante Fortschreibung (nicht maßstäblich)

Vorhabenbeschreibung

Im Plangebiet wurde von Juli – November 2020 die Nutzung des Parkplatzes als Wohnmobilstellplatz mit 20 Stellplätzen durch das Landratsamt Heilbronn geduldet und entsprechend mit öffentlich-rechtlichem Vertrag gesichert. Die neuerlichen Anträge für 2021 und 2022 wurden jedoch abgelehnt, da seitens des Landratsamts befürchtet wurde, dass sich durch eine erneute Duldung baurechtswidrige Zustände verfestigen würden.

Der Vorhabenträger sieht aufgrund des geänderten Freizeitverhaltens nach wie vor einen Trend zum Urlaub in Deutschland, insbesondere auch im Segment der Wohnmobile bzw. Caravaning. Die Gemeinde Langenbrettach unterstützt diese Absicht, da durch das Vorhaben die touristischen Belange in der Gemeinde und in der Raumschaft insgesamt begünstigt werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, auf dem vorhandenen Parkplatz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung als Wohnmobilstellplätze zu schaffen. Dazu wurden lediglich die textlichen Festsetzungen angepasst.

Begründung

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine geringfügige Anpassung des geltenden Bebauungsplans beabsichtigt. Die Grundzüge der Planung sind bei dieser Änderung nicht berührt, weshalb die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird. Die Offenlegung fand vom 23.01.2023 bis 23.02.2023 statt.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als geplante Sonderbaufläche (S) dargestellt.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet ohne Funktion dargestellt. Nördlich in der Talaue angrenzend befindet sich ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Hinweise

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5. Änderungen der Gemeinde Hardthausen

5.1 Sonderbaufläche: „Schweizerhof" (Kochersteinsfeld), Neuaufnahme

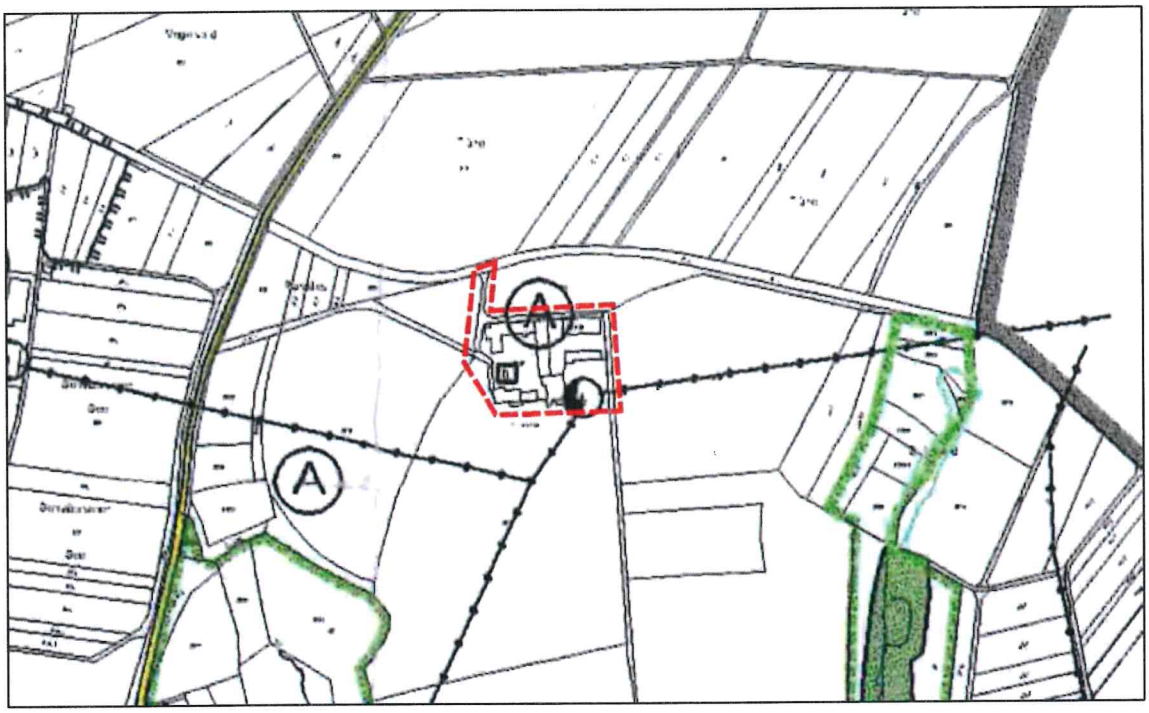

Abb. 11: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 2. Änderung (nicht maßstäblich)

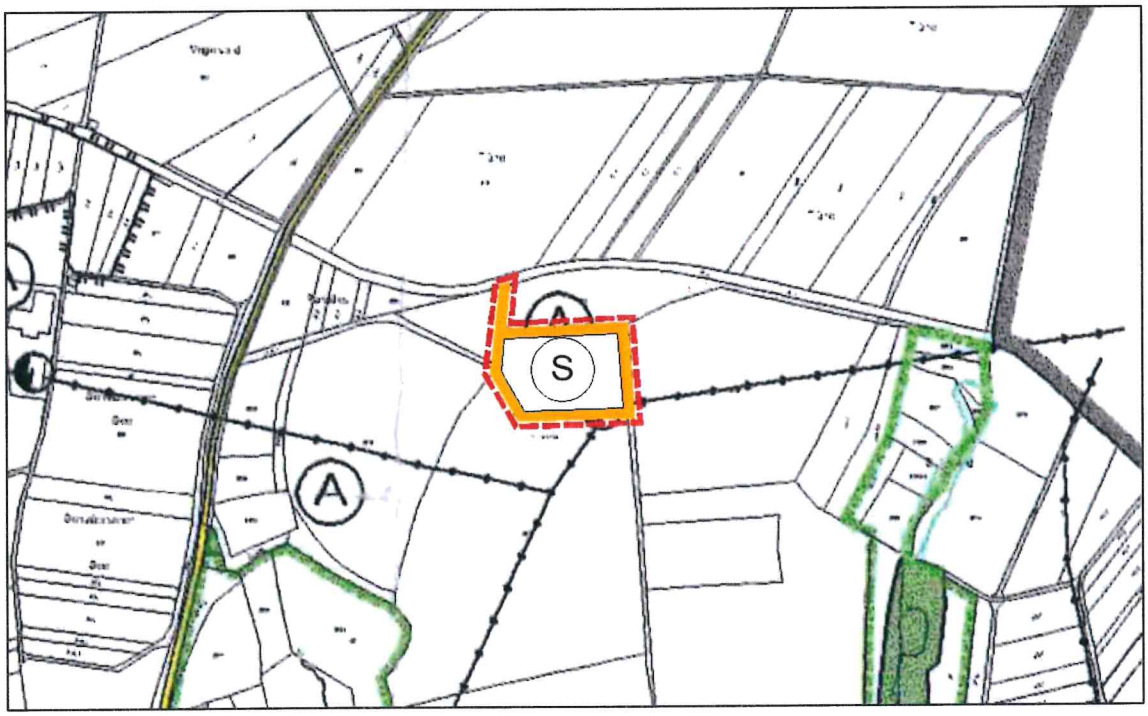

Abb. 12: Darstellung geplante Fortschreibung (nicht maßstäblich)

Vorhabenbeschreibung

Bei dem Aussiedlerhof handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Schwerpunkt Ackerbau. Bereits heute werden Teile der Gebäude zur Beherbergung genutzt. Die Landwirtschaft bildet für den Eigentümer kein ausreichendes Standbein mehr, weshalb der Hof umgebaut / -genutzt und vor allem die Beherbergung von Gästen mit dem Neubau eines Boardinghouses weiter ausgebaut werden soll. Mit der vorliegenden Planung soll, auch zur Wahrung der Kulturlandschaft und zum Erhalt des denkmalgeschützten Gutshofs, eine Zukunftsperspektive durch eine ergänzende Nutzung gegeben werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, da der Umfang der Umnutzung nicht unter die teilprivilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB fällt. Nach § 35 Abs. 4 Nr. 1f) BauGB dürfen im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle entstehen. Dem geplanten Boardinghouse (mind. 11 Zimmer) ist eine Wohnnutzung zu unterstellen, da mit der entsprechenden Ausstattung (bspw. Kochnische) ein selbstbestimmt geführtes privates Wohnen auf Zeit möglich ist.

Begründung

In der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft „Neuenstadt am Kocher" ist der Schweizerhof als Aussiedlerhof dargestellt. Somit ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren notwendig. Das 1,6 ha große Areal wird künftig als geplante Sonderbaufläche (S) dargestellt.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist im Bereich des Plangebiets ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist kein Eingriff in landwirtschaftliche Flächen verbunden. Negative Auswirkungen auf die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sind nicht ersichtlich.

Starkregen

Laut Gefahrenkarte des Starkregenrisikomanagements der Gemeinde Hardthausen a.K. wird das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis punktuell bis max. 0,5 m überflutet.

Hinweise

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Sonderbaufläche: „Pflege und Wohnen im Ostertal" (Kochersteinsfeld), Neuaufnahme

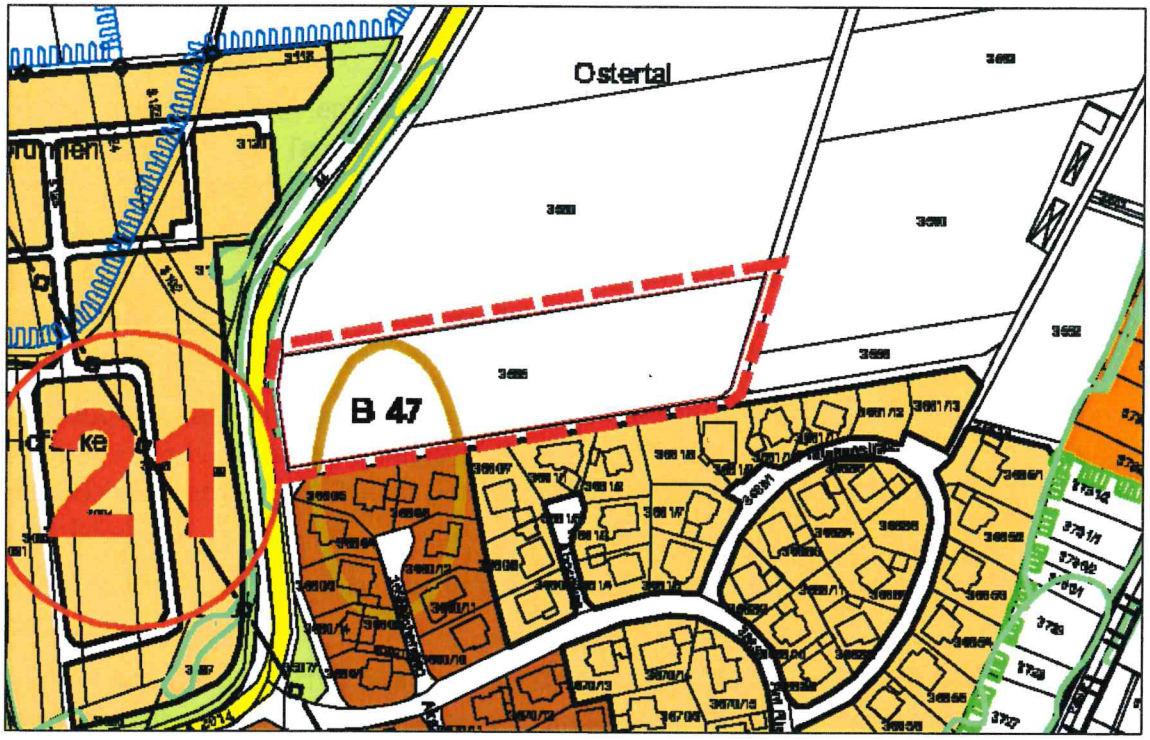

Abb. 13: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 2. Änderung (nicht maßstäblich)

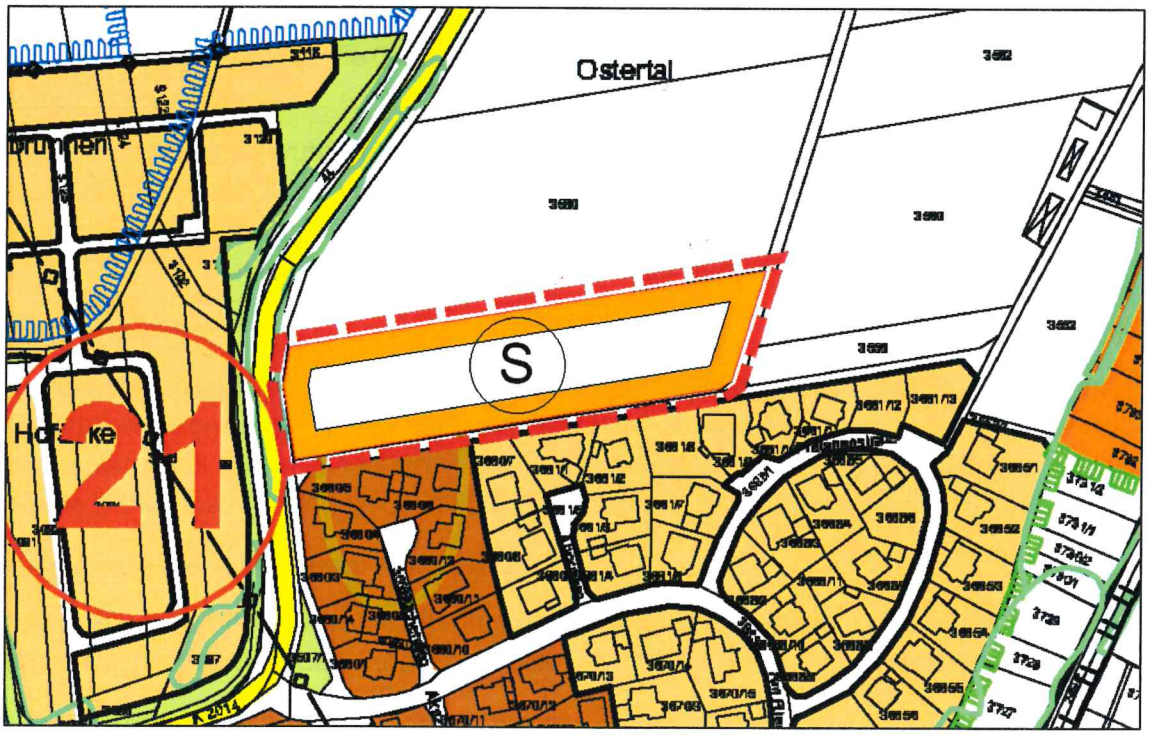

Abb. 14: Darstellung geplante Fortschreibung (nicht maßstäblich)

Vorhabenbeschreibung

Die Gemeinde Hardthausen a.K. beabsichtigt die Entwicklung eines Sondergebiets „Pflege und Wohnen" im Gewann Ostertal. Grund hierfür ist die Entwicklung des Areals als Seniorenquartier.

Hierbei sollen durch einen Investor sowohl ein Pflegeheim mit 48 Vollzeitpflegeplätzen und 16 Plätzen in der Tagespflege als auch barrierefreie Servicewohnungen für Seniorinnen und Senioren entstehen.

Der Bedarf an Pflegeplätzen leitet sich aus dem Kreispflegeplan des Landkreises Heilbronn ab. Hiernach werden allein in Hardthausen 32 Vollzeitpflegeplätze ab dem Jahr 2025 benötigt. Auch in Anbetracht der fehlenden Tagespflegeplätze im Verwaltungsraum Neuenstadt-Hardthausen-Langenbrettach (14) ist es notwendig, diese Plätze zu schaffen.

In Bezug auf das Handlungskonzept 2025 des Kreispflegeplans ist der Bedarf an Wohnformen wie z.B. betreutes Seniorenwohnen, barrierefreier Wohnraum mit Betreuungsdienstleistungen oder ambulant betreute Wohngemeinschaften im Landkreis Heilbronn ebenfalls hoch.

Daher sollen diese Bedarfe bei der Entwicklung des Seniorenquartiers berücksichtigt werden.

Nach einem Flächensuchlauf kann festgestellt werden, dass keine geeigneten Grundstücke innerhalb der bebauten Ortslage vorhanden sind. In einem ersten Schritt wurde das Vorhaben im Gewann „Torgärten" im Ortsteil Kochersteinsfeld projektiert. Aufgrund der Lage im HQ_{100}-Gebiet konnte diese Planung jedoch nicht umgesetzt werden. Bei der anschließenden Flächensuche wurden mehrere Eigentümergespräche geführt, die eine Entwicklung in der bebauten Ortslage ermöglichen sollten. Diese Gespräche waren nicht erfolgreich, da entweder die Grundstücksgröße zu gering und oder keine Verkaufsbereitschaft vorhanden war.

Im nächsten Schritt wurden Flächen an der Ortsrandlage überprüft. Unter Zugrundelegung der Kriterien Hochwasser, Topographie, Verkehrsanbindung und Umwelteingriff ergibt sich das Gewann Ostertal als umsetzbarste Lösung. In diesem Bereich soll das Flurstück 3585 mit einer Größe von 8.227 m^2 zum Seniorenquartier entwickelt werden.

Begründung

Basierend auf der Eignung im Rahmen der Alternativenprüfung soll die Fläche im Gewann Ostertal als Sondergebiet „Pflege und Wohnen" entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan stellt bisher eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bereich wird als geplante Sonderbaufläche (S) in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet ohne Funktion dargestellt. Nachrichtlich ist der Verlauf der Richtfunkstrecke (PS. 4.1.7) dargestellt.

Hinweise

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.3 Wohnbaufläche: „Westlicher Ortsrand- 1. Änderung" (Gochsen), Berichtigung

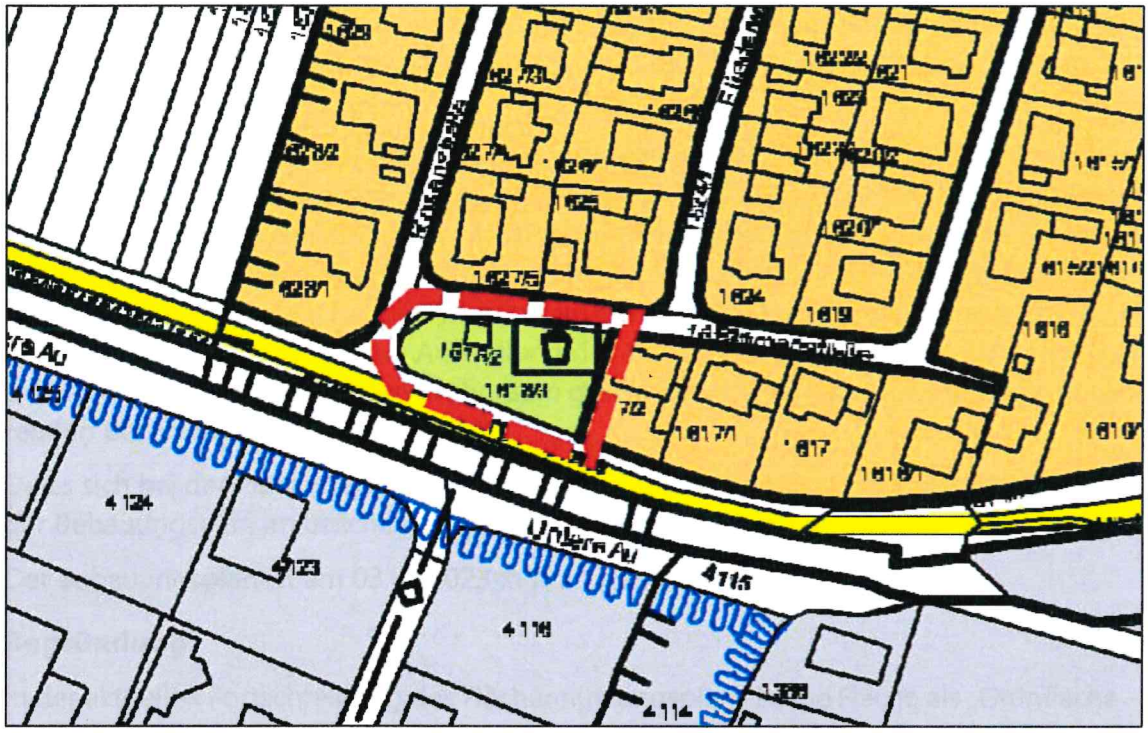

Abb. 15: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 2. Änderung (nicht maßstäblich)

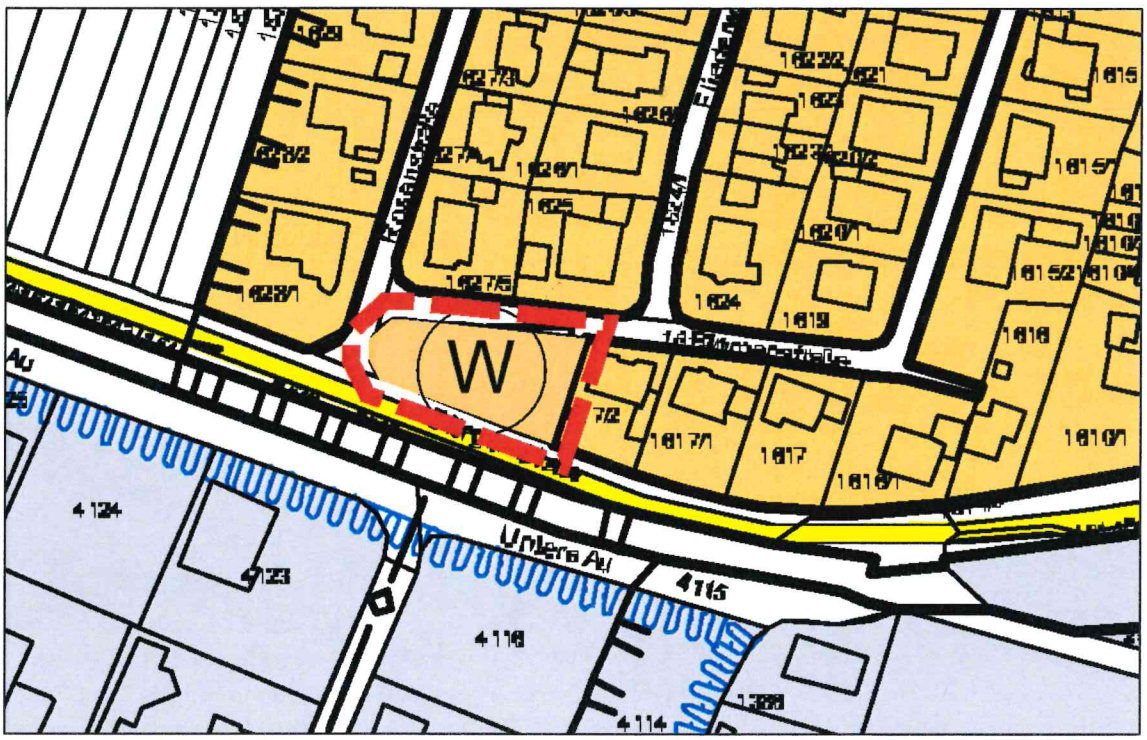

Abb. 16: Darstellung geplante Fortschreibung (nicht maßstäblich)

Vorhabenbeschreibung

Die Gemeinde Hardthausen beabsichtigt durch die Neubearbeitung des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand" das Nachverdichtungspotential innerhalb des Baugebiets zu aktivieren und nach der Auflösung eines Spielplatzes die Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen.

Durch den bisher gültigen Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand" werden die Flächen des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet aber als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, weshalb eine Bebauung nicht möglich ist. Eine Nachverdichtung ist aufgrund der zentralen Lage nahe des gewachsenen Ortskerns jedoch sinnvoll und gewünscht. Daher wird ein bereits bestehendes Interesse an den Flächen für eine Wohnbebauung zum Anlass genommen und mit der Aufstellung des Bebauungsplans Bauland für den in der Gemeinde dringend benötigten Wohnraum geschaffen. Hierfür ist die Änderung des geltenden Bebauungsplans erforderlich.

Da es sich bei der Planänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan ist am 03.03.2023 in Kraft getreten.

Begründung

In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Fläche als „Grünfläche - Spielplatz" dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird berichtigt und die ca. 900 m² große Fläche zukünftig als bestehende Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet bereits nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen (Bestand)" dargestellt. Ziele oder Grundsätze der Raumordnung stehen somit nicht entgegen.

Hinweise

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Gemeinbedarfsfläche: „Spielanlage" (Lampoldshausen), Neuaufnahme

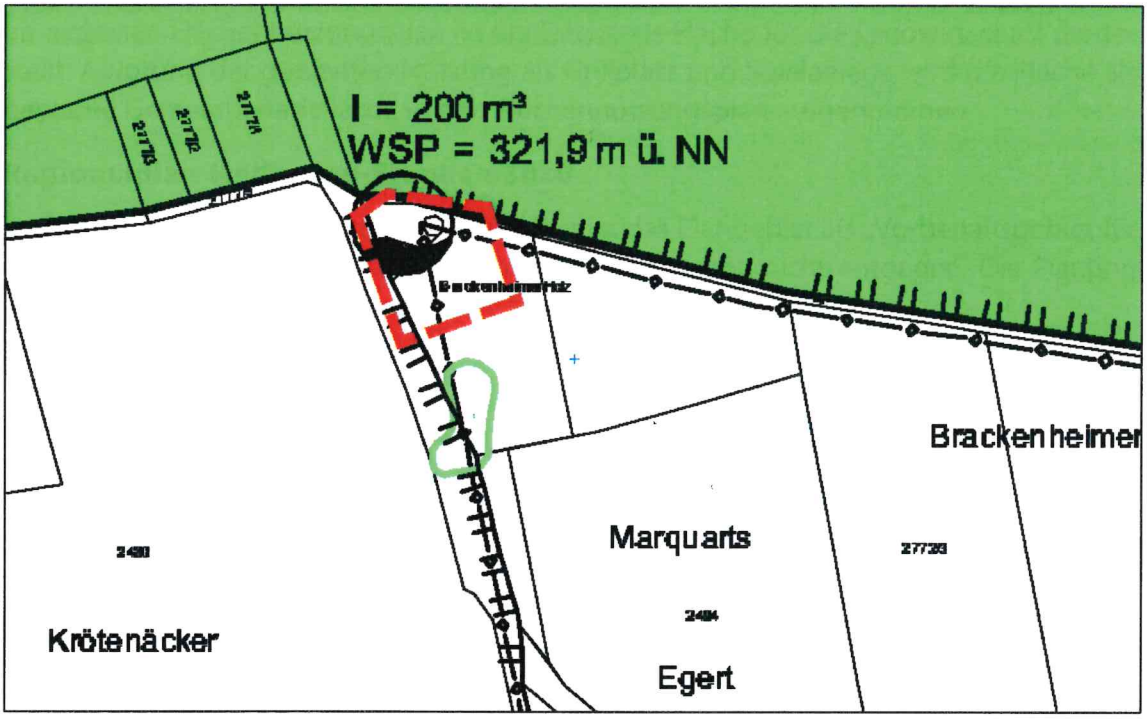

Abb. 17: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 2. Änderung (nicht maßstäblich)

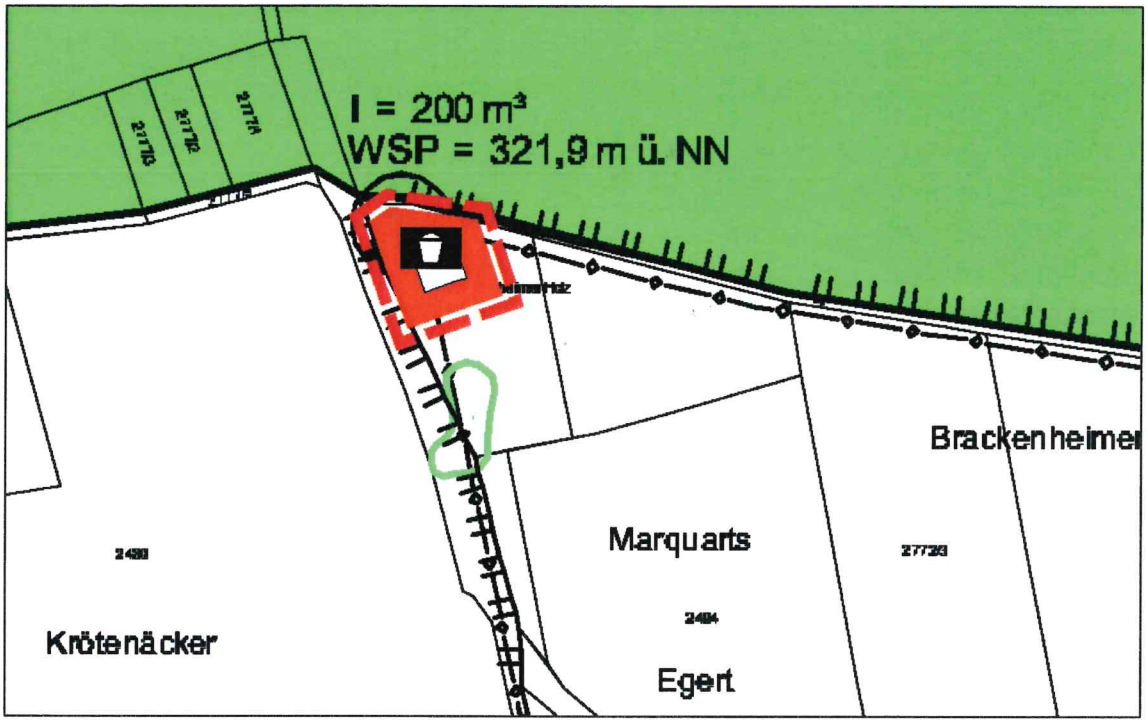

Abb. 18: Darstellung geplante Fortschreibung (nicht maßstäblich)

Aus dem bisherigen Grillplatz soll eine Freizeitfläche mit Grillplatz und Spielanlage werden. Die ergänzende Nutzung soll in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Begründung

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der geplanten Nutzung als Grillplatz und Spielanlage wird die Fläche als geplante Gemeinbedarfsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für die Erholung" (PS 3.2.6.1) festgelegt. Restriktionen stehen nicht entgegen. Die Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Hinweise

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.5 Gemeinbedarfsfläche: „Feuerwehr" (Gochsen), Neuaufnahme

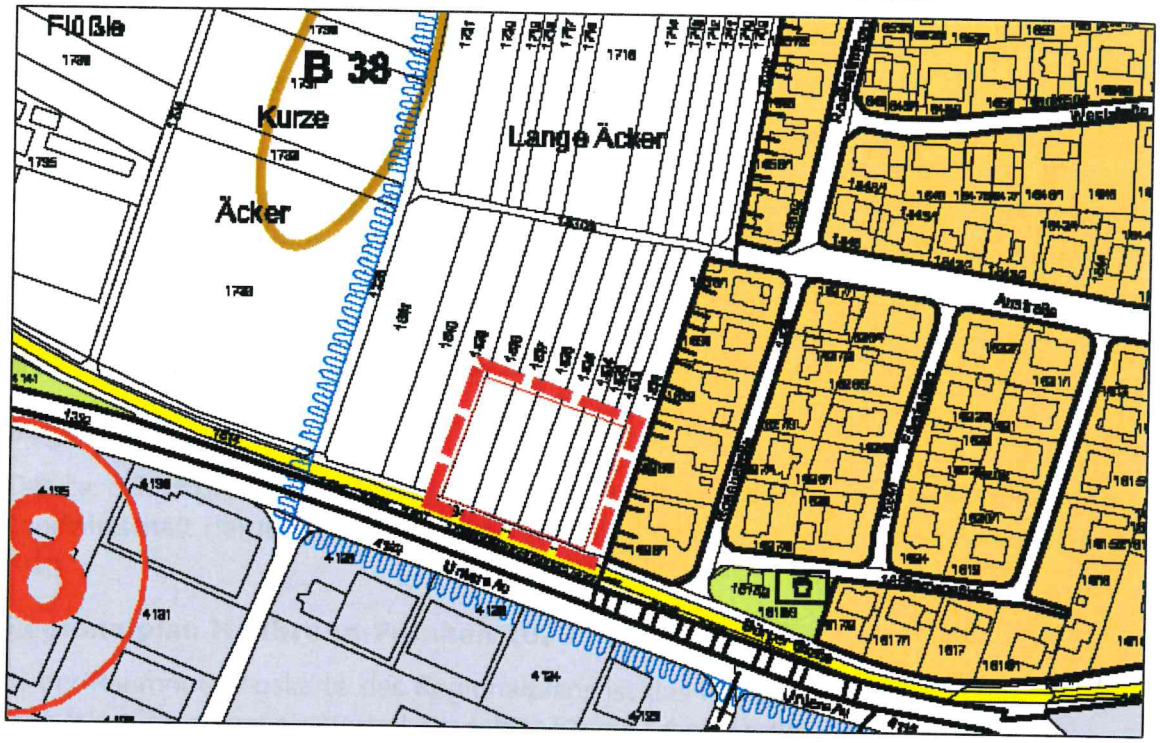

Abb. 19: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 2. Änderung (nicht maßstäblich)

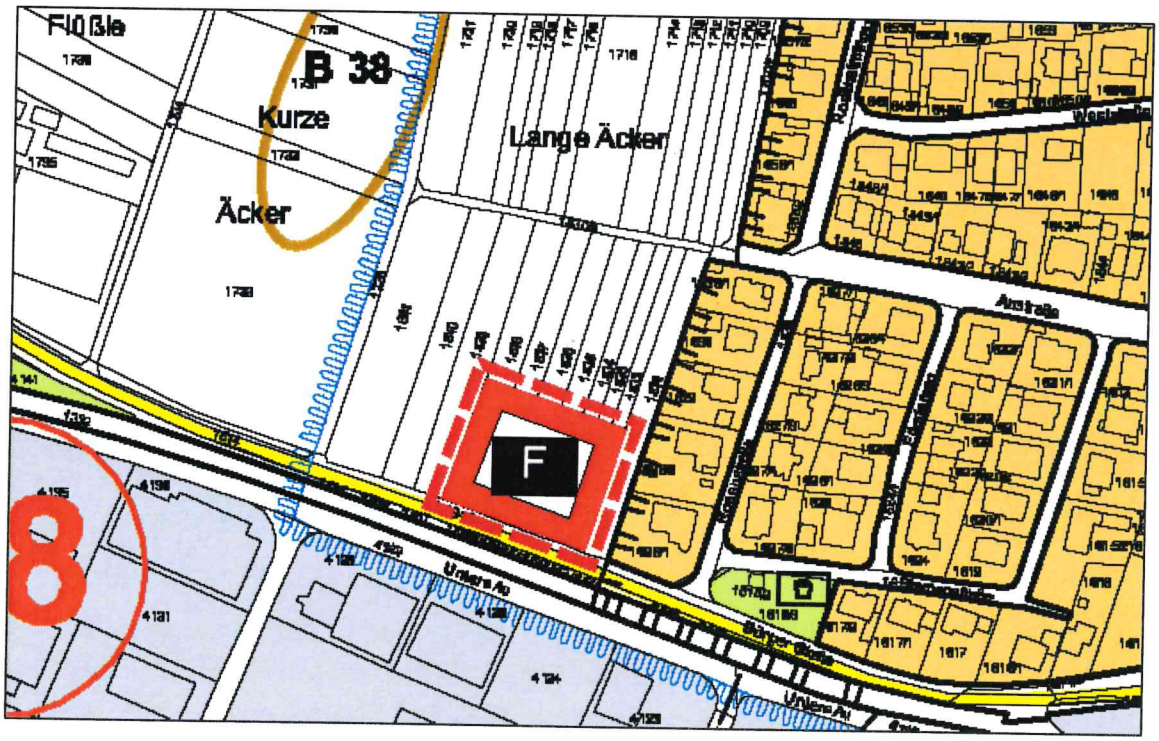

Abb. 20: Darstellung geplante Fortschreibung (nicht maßstäblich)

Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben dient dem Neubau des Feuerwehr Magazins für den Ortsteil Gochsen.

Das bestehende Gebäude im Ortskern ist zu klein und entspricht nicht mehr den Anforderungen. Um den die einsatztechnische Versorgung des Ortsteils abzudecken, ist dringend ein Neubau erforderlich. Ein Zusammenlegen des Magazins mit anderen Abteilungen ist nicht möglich, da die Ortsteile bei Hochwasser voneinander getrennt sind. Ein Neubau ist aus platztechnischen Gründen am Bestandsgrundstück nicht möglich.

Die Lage am Ortseingang in der Bürger Straße ist nach Ausschluss aller weiteren Möglichkeiten, die einzige realisierbare Fläche.

Begründung

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird als geplante Gemeinbedarfsfläche neu aufgenommen.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet ohne Funktion festgelegt. Westlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet für die Erholung (PS 3.2.6.1) an.

Hinweise

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6. 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 Flächen „Zeilbaum", „Schweizerhof", „Pflege und Wohnen im Ostertal" und „Feuerwehr" in das Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist jeweils ein eigenständiger Umweltbericht anzuführen, der entsprechend den Planunterlagen beigefügt wird.

7. 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.

Für folgende Planungen wurde bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt:

- Gewerbefläche „Zeilbaum" in Neuenstadt
- Wohnbaufläche „Hintere Milbe" in Langenbrettach
- Wohnbaufläche „Tiefelshecke" in Langenbrettach
- Wohnbaufläche „Westlicher Ortsrand - 1. Änderung" in Hardthausen
- Sonderbaufläche „Schweizerhof" in Hardthausen

Für folgende Flächen wird im Rahmen der Bauleitplanung im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt:

- Sonderbaufläche „Pflege und Wohnen" im Ostertal
- Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr" in Gochsen

Für die folgenden Flächen wird eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt:

- Gemeinbedarfsfläche „Spielanlage" Lampoldshausen
- Gemeinbedarfsfläche „Spielplatz/Skaterplatz" Neuenstadt

Für den Bebauungsplan „Simmetsgasse – 3. Änderung" können die im Zuge des Bebauungsplans „Simmetsgasse – 2. Änderung" durchgeführten Fachgutachten und Beiträge (Umweltbericht, Artenschutzbeitrag) inhaltlich auf die vorliegende Änderung übertragen werden bzw. es kommt durch die Änderung zu keiner größeren Beeinträchtigung.

8. Klimaschutz

Klimaschutz und Klimaanpassung haben 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 nicht im Rahmen der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. In den Bebauungsplänen können konkrete Maßnahmen, die sowohl dem Klimaschutz als auch der Klimaanpassung dienen, festgesetzt werden.

Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz können beispielhaft in nachgelagerten Verfahren berücksichtigt werden:

- Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten und Wege auf den Baugrundstücken kann die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Durch Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen kann eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt werden. Die Anpflanzungen dienen als schattenspendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.
- Durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen kann eine ausreichende Durchlüftung und Besonnung des Gebiets gewährleistet werden.
- Durch eine Dachbegrünung kann das Niederschlagswasser länger gespeichert und zeitverzögert abgegeben werden. Begrünte Dächer haben zusätzlich eine kleinklimatische Wirkung, indem sie Temperaturschwankungen vermindern.
- Durch die Entwässerung im Trennsystem mit Regenrückhaltung können die Kläranlage und das Gewässernetz entlastet werden. Die Regenrückhaltung sorgt dafür, dass ein Teil des Niederschlagswassers vor Ort versickert bzw. verdunstet.
- Seit Mai 2022 besteht in Baden-Württemberg zudem für Neubauten die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf der Dachfläche. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Kommunen ausdrücklich begrüßt.

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