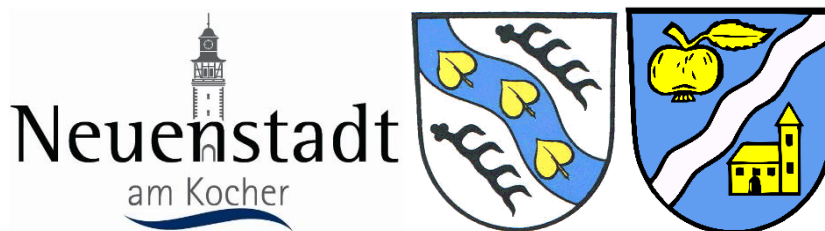


Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (vVG)

Neuenstadt/Hardthausen/ Langenbrettach

Landkreis Heilbronn



4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 04.12.2025

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

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.	3
3.1	Gemeinbedarfsfläche: „Feuerwehr“ (Neuenstadt a.K.), Änderung	3
3.2	Gewerbliche Baufläche: „Steinäcker“ (Neuenstadt a.K.), Änderung	8
4.	Änderungen der Gemeinde Hardthausen	13
4.1	Sonderbaufläche: „Solarpark Ziegelgrund und Krebsen“ (Gochsen), Änderung	13
4.2	Sonderbaufläche: „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnecke“ (Gochsen), Änderung	15
5.	Berichtigungen nach § 13a BauGB	18
6.	Digitalisierung und redaktionelle Anpassungen	20
7.	Umweltbericht	21
8.	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	21
9.	Klimaschutz	22

1. Verfahren

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

1.1 Verfahrensvermerke

Beschluss zur 4. 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 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Heilbronn

Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung

Stadt Neuenstadt a.K.

Gemeinde Hardthausen a.K.

Gemeinde Langenbrettach

Rechtskraft der 4. 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 wurde am 08.10.2024 gefasst. Die 2. Änderung der 2. Fortschreibung ist in Kraft getreten.

4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Am 30.03.2023 wurde der Beschluss zur 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans gefasst, die Änderung wurde in den Jahren 2023 und 2024 durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss wurde am 08.10.2024 gefasst. Die 3. Änderung der 2. Fortschreibung ist nach Genehmigung am 15.05.2025 in Kraft getreten.

Nun soll die 4. Änderung der 2. Fortschreibung erfolgen und der Flächennutzungsplan für zwei Flächen in der Stadt Neuenstadt a.K. und eine Fläche in der Gemeinde Hardthausen vorbereitend geändert werden, da hier Nutzungen geplant sind, die von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Zudem wurde für eine Fläche in Hardthausen ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, für die nachgelagert nun ebenfalls eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden soll.

Dabei reagiert die vVG insbesondere auf die Nachfrage nach Gemeinbedarfsflächen, gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen sowie auf die aktuellen Anforderungen, den Bedürfnissen im Rahmen einer zukunftsorientierten Kommunalentwicklung entsprechend Rechnung zu tragen. Es besteht daher die Notwendigkeit, die jeweiligen Änderungen im Zuge eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens anzupassen.

Innerhalb des Verwaltungsraums sind zudem zwei weitere Bebauungsplanverfahren im Innenbereich umgesetzt worden. Die Flächen werden im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Änderungen der Stadt Neuenstadt a.K.

3.1 Gemeinbedarfsfläche: „Feuerwehr“ (Neuenstadt a.K.), Änderung

Im Plangebiet ist der Neubau eines Feuerwehrgebäudes mitsamt der notwendigen Übungsflächen und Stellplätze geplant. Das vorhandene Feuerwehrgebäude in der Schafgasse 8 befindet sich in einer ehemaligen Fabrikhalle und wird zugleich vom städtischen Bauhof und teilweise dem DRK mitgenutzt. Durch mehrfache Um- und Einbauten wurde es den jeweiligen Erfordernissen der Nutzer angepasst, jedoch entspricht es nicht der derzeit gültigen DIN Norm 14092 „Feuerwehrhäuser“.

Somit herrscht akuter Bedarf für einen Neubau. Der Flächenbedarf ergibt sich aus dem konkreten Raumprogramm und Freiflächenkonzept – angelehnt an die Mannschaftsstärke in Neuenstadt a.K.

Im Rahmen einer Standortanalyse wurde der Neubau eines Feuerwehrgebäudes an einer anderen Stelle empfohlen, welcher ausschließlich für die Feuerwehrrnutzung bestimmt sein soll. Bei der Standortanalyse wurden auch Faktoren wie Einsatzzeiten, Erreichbarkeit und die Lage mit einbezogen.

Aufgrund der Untersuchung und Abwägung aller Kriterien wurde die städtische Fläche im Bereich des Gewerbegebiets an der Otto-Neumeister-Straße östlich der Kernstadt als geeignete Fläche ermittelt. Es wird ein Bebauungsplan aufgestellt, die Fläche soll parallel im Flächennutzungsplan geändert werden.

4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

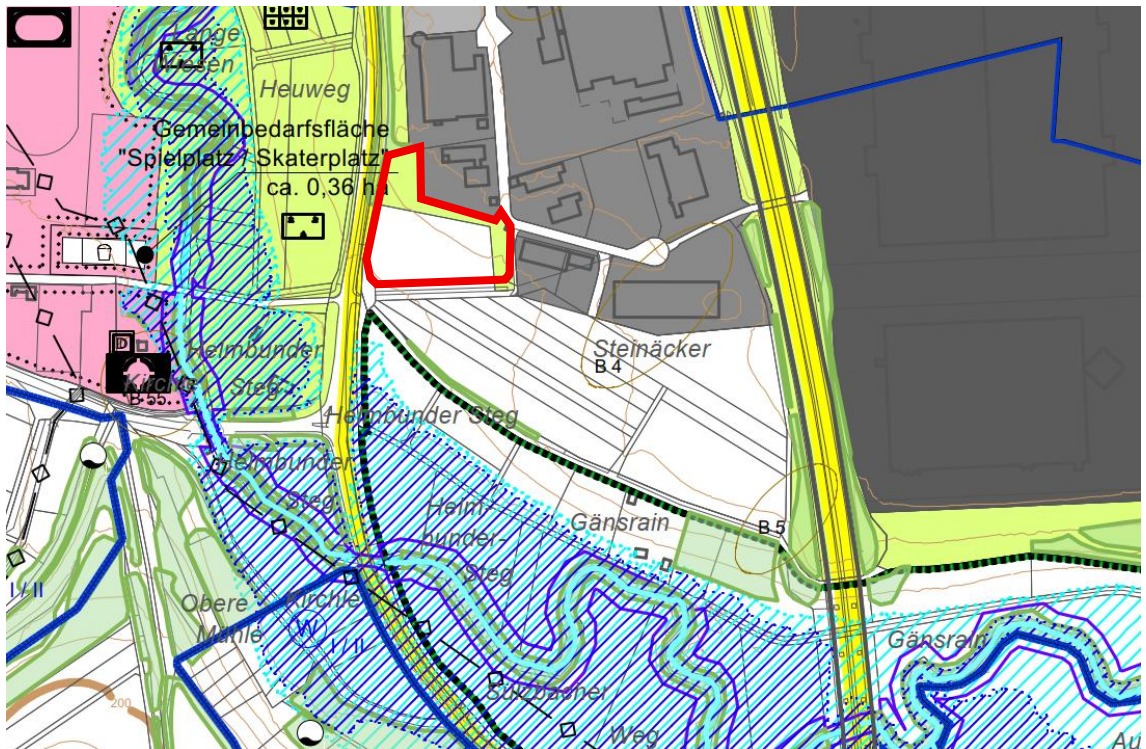


Abb. 1: Darstellung in der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Digitalisierung, nicht maßstäblich)

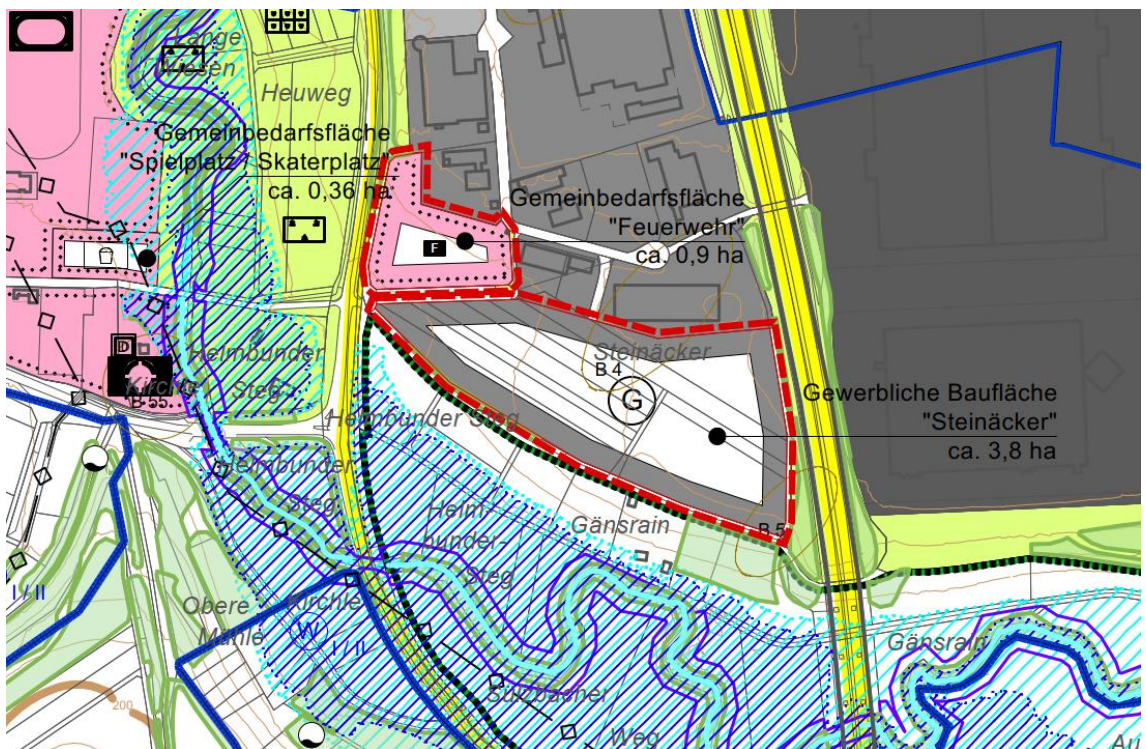


Abb. 2: Darstellung 4. Änderung der 2. Fortschreibung (nicht maßstäblich)

Vorhabenbeschreibung

Die Mannschaftsstärke der Abteilung Neuenstadt beträgt derzeit 55 Personen. Zusätzlich sind ein Gerätewart und eine aktive Jugendfeuerwehr mit insgesamt 40 Kindern und Jugendlichen aus allen drei Einsatzabteilungen in die Planungen einzubeziehen.

Zum Fahrzeugbestand zählen insgesamt sieben Feuerwehrfahrzeuge sowie ein Bootsanhänger, ein Gabelstapler und verschiedene Rollwagen für die jeweiligen Einsatzarten.

Für die Feuerwehr Neuenstadt wurde im Rahmen der Feuerwehrbedarfsplanung ein Bedarf von acht Stellplätzen und einer als Stellplatz nutzbaren Waschhalle ermittelt. Des Weiteren sollen ein Übungsturm und ein Übungshof sowie die Erweiterungsmöglichkeit um bis zu zwei Stellplätzen berücksichtigt werden.

Das ca. 0,9 ha große Grundstück befindet sich in einer Hanglage mit Nord-Südgefälle (ca. 6 Höhenmeter) und grenzt an eine Kreisstraße (Neuenstädter Straße) an. Die Zu- und Abfahrtswege sowie die Parksituation sind bei der Planung aufgrund der Lage in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Begründung

Das Plangebiet ist in der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neuenstadt-Hardthausen-Langenbrettach bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die bisher im Flächennutzungsplan enthaltene landwirtschaftliche Fläche soll mit einer Größe von ca. 0,9 ha als geplante Gemeinbedarfsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

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

Die Fläche ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als „Weißfläche“ festgelegt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgelegt. Ziele oder Grundsätze der Raumordnung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Landwirtschaft

Das Plangebiet stellt sich bisher als ackerbaulich genutzte Fläche dar. In der digitalen Flurbilanz 2022 ist das Plangebiet jedoch nicht erfasst.

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft ist sich dem Konflikt zwischen erforderlicher Siedlungsentwicklung einerseits und dem damit verbundenen Flächenverbrauch andererseits durchaus bewusst. Die Stadt hat die Fläche auf Basis der Ergebnisse einer umfassenden Standortanalyse für den Feuerwehrneubau ausgewählt. Die Aufnahme der Gemeinbedarfsfläche zur Sicherung der Rettungsversorgung an diesem Standort wird von der vVG daher höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche.

Hinweise

1. Artenschutz:

Die Fläche wurde am 04.03.2025 zur Erfassung der Lebensraumstrukturen und des Habitatpotentials begangen. Es handelt sich zu großen Teilen um eine Ackerfläche, die von einem Feldweg im Süden bzw. der K 2007 im Westen in Richtung der nördlich stehenden Gewerbegebäude ansteigt. Zu den Gebäuden hin gibt es flache Böschungen und grasbewachsene Grünstreifen. Zum Teil wächst dort Brombeergestrüpp. Zwischen Acker und Feldweg verläuft ein grasbewachsener Entwässerungsgraben. An der Straße ragt von Norden eine straßenbegleitende Hecke, ebenfalls mit viel Brombeergestrüpp, in das Gebiet hinein.

Auf der Ackerfläche sind Vorkommen von Arten des Anhangs IV auszuschließen und nach bisherigem Kenntnisstand durch die umgebenden Gehölz- und Gebäudedekulissen auch keine Offenlandbrüter wie die Feldlerche zu erwarten. In den randlich einwachsenden Gehölzen können vor allem Frei- und gehölzbewohnende Bodenbrüter Brutreviere haben. Die Gehölze wurden auf zur Brut geeignete Höhlen kontrolliert, es wurden jedoch keine größeren Höhlenstrukturen festgestellt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände lassen sich nach heutigem Kenntnisstand durch Vermeidungsmaßnahmen ausschließen.

Bei den Arten des Anhangs IV ist ein Vorkommen von Zauneidechsen und ggf. Mauer-eidechsen im Bereich der Straßenböschung, entlang des Entwässerungsgrabens und ggf. auch in den flachen Böschungen im Norden nicht auszuschließen. Die Artengruppe ist im Zuge eines nachgelagerten Verfahrens tiefergehend zu untersuchen. Werden Vorkommen nachgewiesen, sind neben Vermeidungsmaßnahmen (Vergrämung, Schutz während Bauarbeiten) voraussichtlich auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Anlegen von Ersatzhabitaten) erforderlich.

Ein Vorkommen von Tag- und Nachtfalterarten des Anhangs IV ist nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, sollte aber auf Ebene eines nachgelagerten Planungsverfahrens ebenfalls überprüft werden. Für Fledermäuse wurden im Gebiet keine geeigneten Quartierstrukturen festgestellt. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Für weitere Arten oder Artengruppen besteht kein Lebensraumpotential.

2. Starkregen:

Die Stadt Neuenstadt verfügt über ein kommunales Starkregenerisikomanagement. Gemäß der nachstehenden Kartenausschnitte kann es bei einem extremen Starkregenereignis zu Überflutungen im Änderungsbereich kommen. Auf Ebene eines nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens ist die Starkregenbetrachtung in die Abwägung einzustellen. Ggf. sind geeignete Maßnahmen (z.B. hochwasserangepasste Bauweise) aufzunehmen.

4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans



Abb. 3: Auszug aus dem SRRM: Überflutungstiefen außergewöhnliches Starkregenereignis (Quelle: Stadt Neuenstadt a.K.)

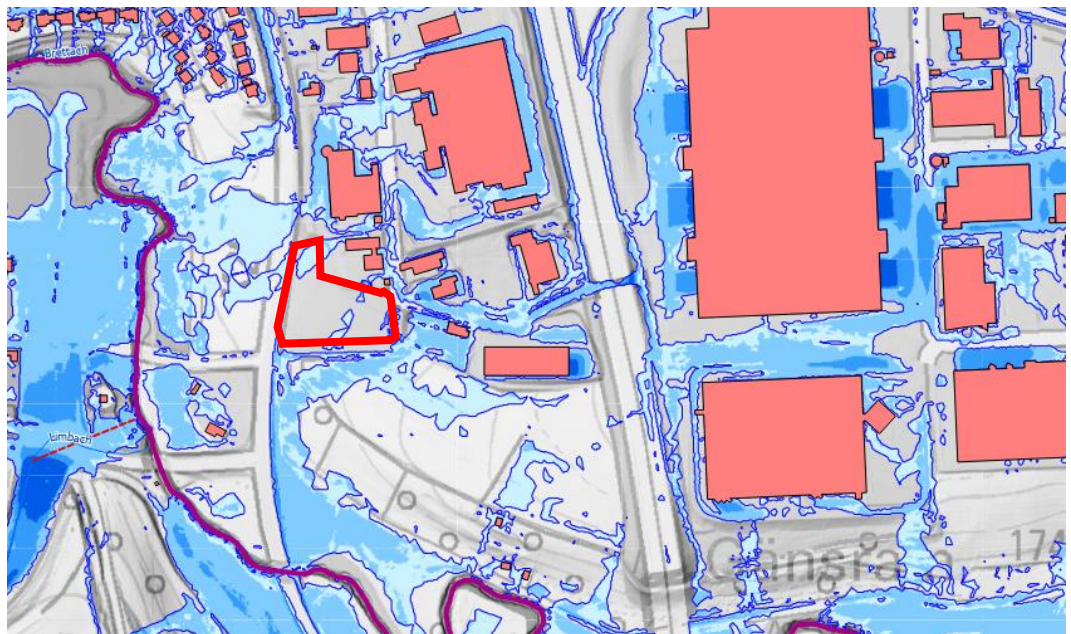


Abb. 4: Auszug aus dem SRRM: Überflutungstiefen extremes Starkregenereignis (Quelle: Stadt Neuenstadt a.K.)

4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

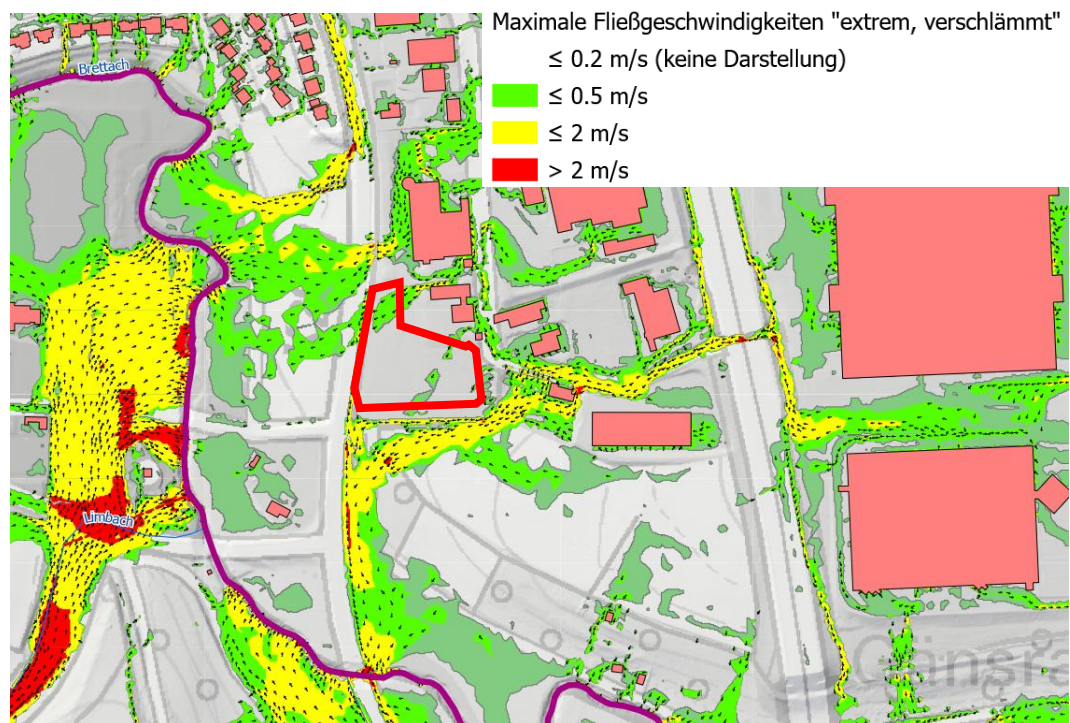


Abb. 5: Auszug aus dem SRRM: Fließgeschwindigkeit bei einem extremen Starkregenereignis (Quelle: Stadt Neuenstadt a.K.)

3. Schutzgebietsausweisungen Naturschutzrecht:

Nordwestlich grenzt das geschützte Offenlandbiotop „Straßenhecke Heinweg an der K 2007 O Neuenstadt am Kocher“ an die geplante Gemeinbedarfsfläche an. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, werden aber auf Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens geprüft.

3.2 Gewerbliche Baufläche: „Steinacker“ (Neuenstadt a.K.), Änderung

Die Stadt kann derzeit keine gewerblichen Flächen mehr für ortsansässige Gewerbetreibende zur Verfügung stellen. Es besteht eine konkrete Nachfrage, insbesondere nach Flächen für kleinere Handwerksbetriebe. Die Fläche soll der Deckung des örtlichen Gewerbeflächenbedarfs in Neuenstadt a.K. dienen.

Es stehen derzeit keine freien städtischen Gewerbeflächen zur Verfügung. Das zuletzt ausgewiesene Gewerbegebiet „Halde“ mit ca. 4,5 ha Größe wurde in einem Zeitraum von fünf Jahren bisher etwa zur Hälfte bebaut. Die noch nicht bebauten Grundstücke im Gebiet „Halde“ sind bis auf ein Grundstück allesamt verkauft. Es ist davon auszugehen, dass die geplante gewerbliche Baufläche mit einer Größe von ca. 3,8 ha in einem ähnlichen Zeithorizont aufgesiedelt wird.

Der Stadt Neuenstadt a.K. liegen konkrete Anfragen hinsichtlich verfügbarer Gewerbeflächen vor, was den akuten Handlungsbedarf zur Bereitstellung zusätzlicher Flächen unterstreicht.

4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

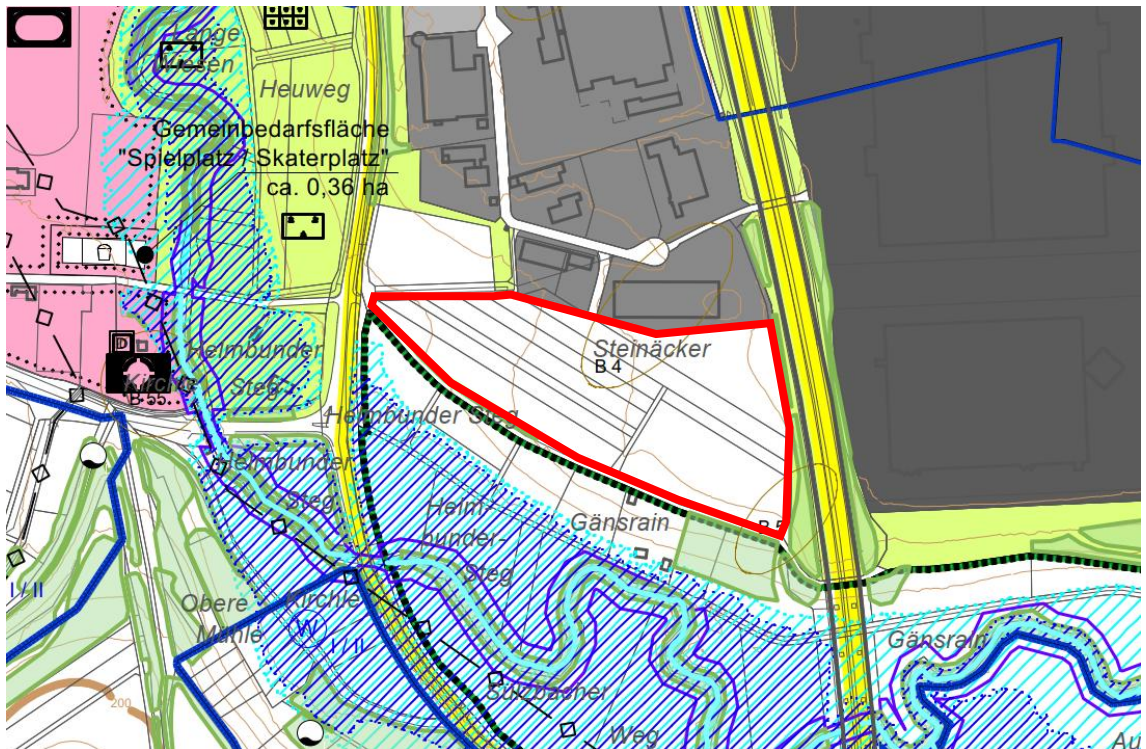


Abb. 6: Darstellung in der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Digitalisierung, nicht maßstäblich)

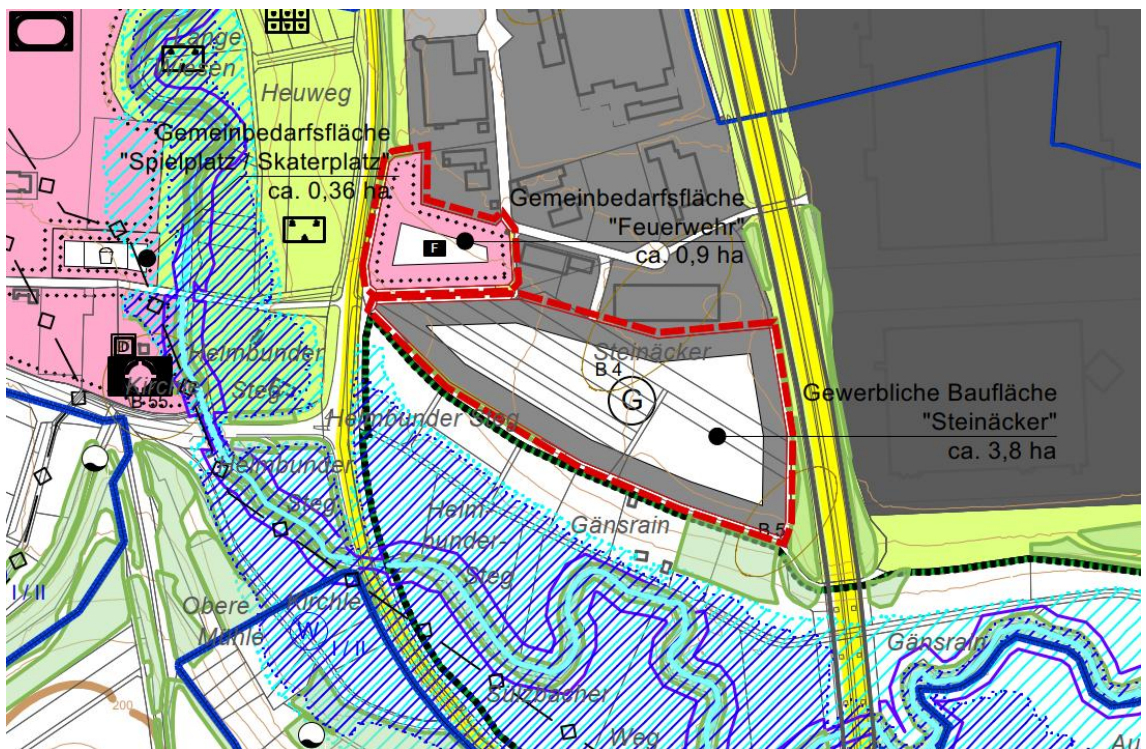


Abb. 7: Darstellung 4. Änderung der 2. Fortschreibung (nicht maßstäblich)

Vorhabenbeschreibung

Entwickelt werden soll ein Gewerbegebiet, um Erweiterungsoptionen für ortsansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe zu schaffen.

Begründung

Das Plangebiet ist in der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neuenstadt-Hardthausen-Langenbrettach bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die bisher im Flächennutzungsplan enthaltene landwirtschaftliche Fläche soll mit einer Größe von ca. 3,8 ha als geplante gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Die Definition von Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt auf Ebene eines Bebauungsplans.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

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

Die Fläche ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als „Weißfläche“ festgelegt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgelegt. Ziele oder Grundsätze der Raumordnung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Landwirtschaft

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft ist sich dem Konflikt zwischen erforderlicher Siedlungsentwicklung einerseits und dem damit verbundenen Flächenverbrauch andererseits durchaus bewusst. In der digitalen Flurbilanz 2022 ist das Plangebiet als Vorbehaltsflur I und damit als zweithöchste Wertstufe ausgewiesen. Die Stadt Neuenstadt, die eine Entwicklung des Gewerbegebiets zur Deckung des örtlichen Bedarfs plant, ist jedoch in den Bereichen, die sich aus Sicht des Immissionsschutzes (in räumlicher Nähe zu Gewerbenutzungen) für eine gewerbliche Entwicklung eignen, ausschließlich von Flächen umgeben, die als Vorrangflur oder Vorbehaltsflur I ausgewiesen sind. Es bestehen somit keine Flächen mit weniger wertvollen Böden als Alternativen.

Die Schaffung einer gewerblichen Baufläche zur Niederlassung und Entwicklung ortsansässiger Betriebe wird von der vVG höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche. Die landwirtschaftlichen Belange werden gegenüber den Belangen der Nahversorgung zurückgestellt.

Hinweise

1. Artenschutz:

Die Fläche wurde am 04.03.2025 zur Erfassung der Lebensraumstrukturen und des Habitatpotentials begangen. Es handelt sich zu großen Teilen um Ackerflächen, die von einem asphaltierten Weg im Süden in Richtung der nördlich angrenzenden Gewerbegebäude und zur Autobahn im Osten sanft ansteigen. Mitten im Acker

4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

steht eine verbrachte Obstbaumreihe. Am Südrand wächst auf einem Abschnitt der Wegböschung ebenfalls eine Hecke, die übrigen Böschungsabschnitte sind grasbewachsen. Im Osten an der Autobahn und im Norden am Gewerbegebiet schließen weitere Gehölzbestände an.

Auf der Ackerfläche sind Vorkommen von Arten des Anhang IV auszuschließen und nach bisherigem Kenntnisstand durch die umgebenden Gehölz- und Gebäudekullissen auch keine Offenlandbrüter wie die Feldlerche zu erwarten. Dies wird im Rahmen einer ornithologischen Untersuchung überprüft. In den randlich einwachsenden Gehölzen können vor allem Frei- und gehölzbewohnende Bodenbrüter Brutreviere haben. An drei Obstbäumen in der verbrachten Obstbaumreihe konnten Höhlenstrukturen festgestellt werden, die auch als Brutplatz für Höhlenbrüter in Frage kommen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände lassen sich nach heutigem Kenntnisstand durch Vermeidungsmaßnahmen und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (z.B. für Höhlenbrüter oder Freibrüter wie die Goldammer) ausschließen.

Bei den Arten des Anhang IV ist ein Vorkommen von Zauneidechsen und ggf. Mauereidechsen in der Böschung südlich, ggf. entlang des Gehölzbestands an der Autobahn und am Gehölzrand nördlich nicht auszuschließen. Die Artengruppe ist im Zuge eines nachgelagerten Verfahrens tiefergehend zu untersuchen. Werden Vorkommen nachgewiesen, sind neben Vermeidungsmaßnahmen (Vergrämung, Schutz während Bauarbeiten) voraussichtlich auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Anlegen von Ersatzhabitaten) erforderlich.

Ein Vorkommen von Tag- und Nachtfalterarten des Anhang IV ist nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, sollte aber auf Ebene eines nachgelagerten Planungsverfahrens ebenfalls überprüft werden. An drei Bäumen wurden Strukturen festgestellt, die als Zwischenquartierstrukturen für Fledermäuse in Frage kommen. Eine erste Kontrolle brachte keine Hinweise auf eine vormalige Nutzung durch Fledermäuse. Das Vorhandensein von Winterquartieren ist auf Grund der nur geringmächtigen Stämme auszuschließen und ein Vorkommen von Wochenstubenquartieren sehr unwahrscheinlich. Im nachgelagerten Verfahren wird empfohlen, die Bäume mittels Endoskop nochmals zu untersuchen. Nach heutigem Kenntnisstand können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch Vermeidungs- und ggf. vorsorglich umgesetzte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Aufhängen von Fledermauskästen) ausgeschlossen werden.

Für weitere Arten oder Artengruppen besteht kein Lebensraumpotential.

2. Starkregen:

Die Stadt Neuenstadt verfügt über ein kommunales Starkregenisikomanagement. Gemäß der nachstehenden Kartenausschnitte kann es zu Überflutungen und zur Bildung von Fließwegen kommen. Auf Ebene eines nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens ist die Starkregenbetrachtung in die Abwägung einzustellen und es sind ggf. geeignete Maßnahmen (hochwasserangepasste Bauweise) aufzunehmen.

4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

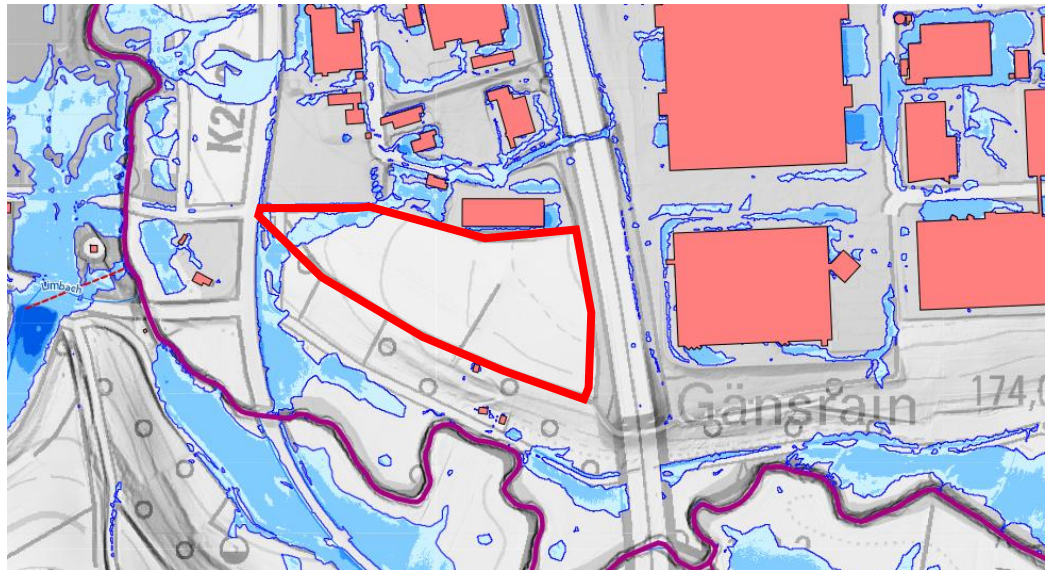


Abb. 8: Auszug aus dem SRRM: Überflutungstiefen außergewöhnliches Starkregenereignis (Quelle: Stadt Neuenstadt a.K.)

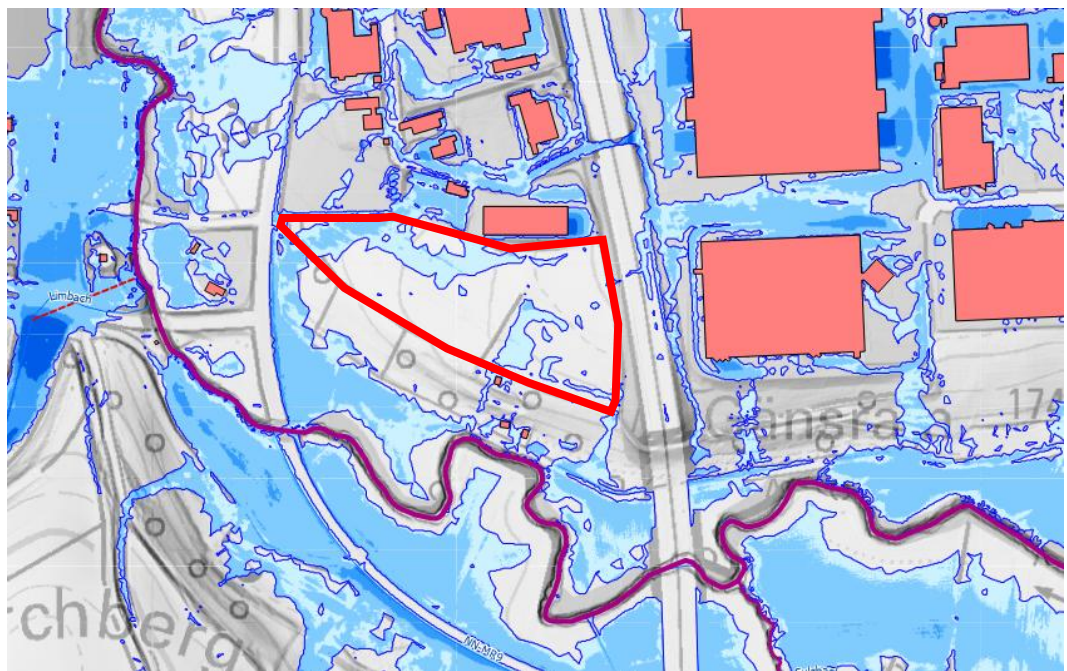


Abb. 9: Auszug aus dem SRRM: Überflutungstiefen extremes Starkregenereignis (Quelle: Stadt Neuenstadt a.K.)

4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

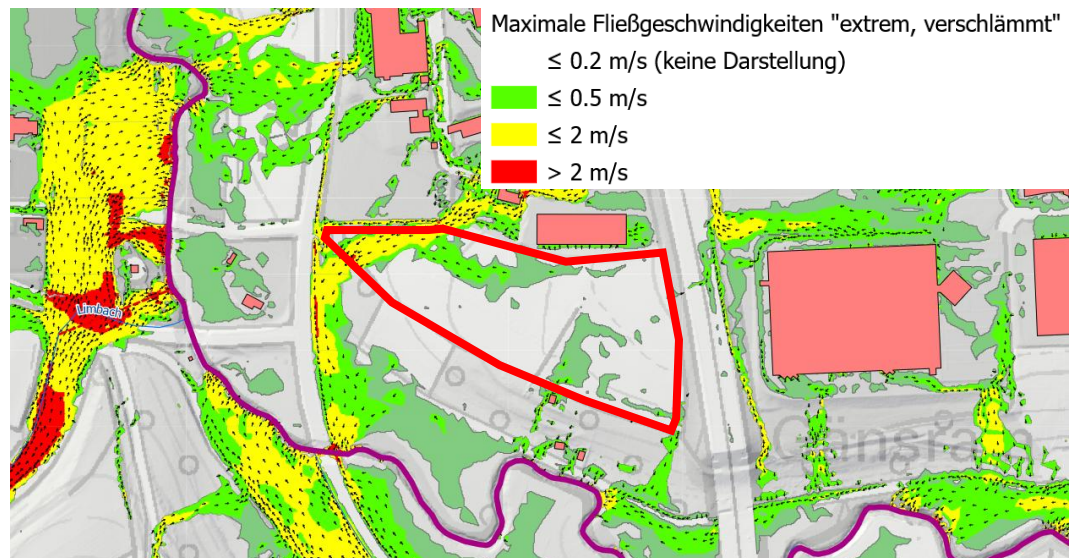


Abb. 10: Auszug aus dem SRRM: Fließgeschwindigkeit bei einem extremen Starkregenereignis (Quelle: Stadt Neuenstadt a.K.)

3. Schutzgebietsausweisungen Naturschutzrecht:

Südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Brettachtal“ an. Durch die Planung wird nicht in das Schutzgebiet eingegriffen. Zwischen der Gewerbefläche und dem LSG besteht ein ca. 5 m breiter Weg, der als Zäsur wirkt.

Südlich grenzt das geschützte Offenlandbiotop „Hecke Helmbunder Steg“ an die geplante Gewerbefläche an. Im Zuge eines nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens ist zu klären, inwieweit das Biotop erhalten werden kann oder ein Biotopausgleich erforderlich ist.

4. Änderungen der Gemeinde Hardthausen

4.1 Sonderbaufläche: „Solarpark Ziegelgrund und Krebsen“ (Gochsen), Änderung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage zu schaffen.

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan größtenteils als Sondergebiet für Photovoltaikanlagen festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie die für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen Nebenanlagen wie Technikgebäude, etc.

4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

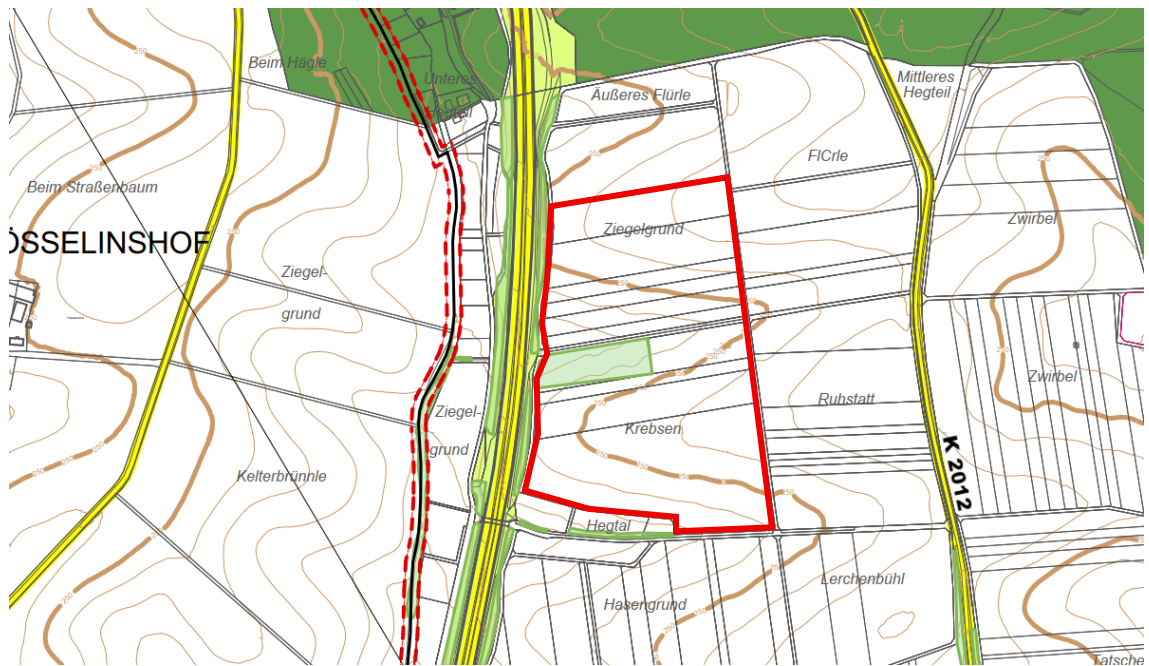


Abb. 11: Darstellung in der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Digitalisierung, nicht maßstäblich)

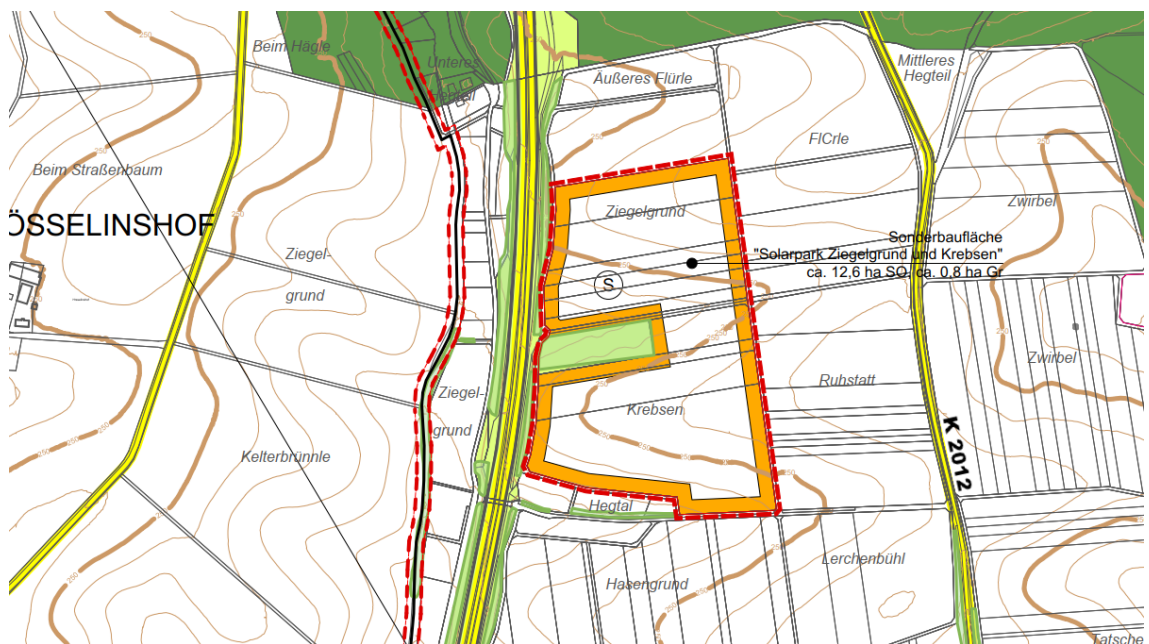


Abb. 12: Darstellung 4. Änderung der 2. Fortschreibung (nicht maßstäblich)

Vorhabenbeschreibung

Auf Ebene des Bebauungsplans soll ein Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik (SO) entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan sieht daher die Darstellung als Sonderbaufläche vor.

4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Begründung

Der Änderungsbereich ist in der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neuenstadt-Hardthausen-Langenbrettach bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die bisher im Flächennutzungsplan enthaltene landwirtschaftliche Fläche soll mit einer Größe von ca. 12,6 ha als geplante Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die ca. 0,8 ha große Mähwiese „Ziegelgrund“, die im Vorentwurf des Bebauungsplans „Solarpark Ziegelgrund und Krebsen“ als Grünfläche festgesetzt und vollständig erhalten wird, wird im Flächennutzungsplan ebenfalls als Grünfläche aufgenommen.

Die Definition von Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Auf der Ebene der Regionalplanung liegt die Fläche innerhalb des regionalen Grünzugs. Sonst sind aus der Raumnutzungskarte keine Restriktionen ersichtlich.

Landwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

In der Abwägung zwischen den Belangen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Nutzung der Fläche für die Erzeugung regenerativer Energien wird der Energieerzeugung ein höheres Gewicht eingeräumt. Dies geschieht nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ des BauGB 2011, in der dem öffentlichen Belang zum Entgegenwirken des Klimawandels durch die regenerative Energiegewinnung großes Gewicht zugestanden wird, sowie der Einstufung des Baus und Betriebs regenerativer Energieerzeugungsanlagen als Vorhaben von überragendem öffentlichen Interesse, welches nach § 2 EEG 2023 in der Schutzgüterabwägung als vorrangiger Belang bewertet werden soll.

Ein Teil der Anlage könnte aufgrund ihrer Lage direkt an der Autobahn A 81 über die in § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB verankerte Privilegierung genehmigt werden. Da die Anlage jedoch über den dort als Voraussetzung genannten Abstand von 200 m hinausragt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4.2 Sonderbaufläche: „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnecke“ (Gochsen), Änderung

Für die Fläche wurde bereits vorzeitig ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für eine Freiflächenphotovoltaikanlage aufgestellt. Mit Schreiben vom 05.05.2021 wurde dieser vom Landratsamt Heilbronn genehmigt.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird daher nachträglich geändert.

4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

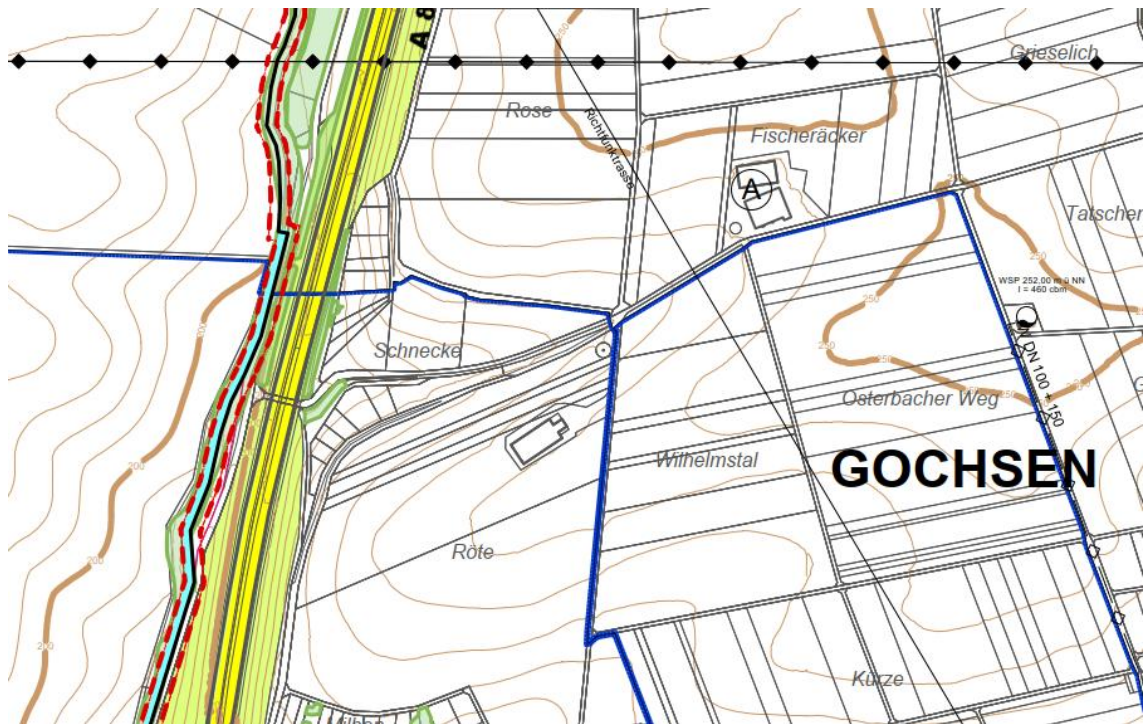


Abb. 13: Darstellung in der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Digitalisierung, nicht maßstäblich)

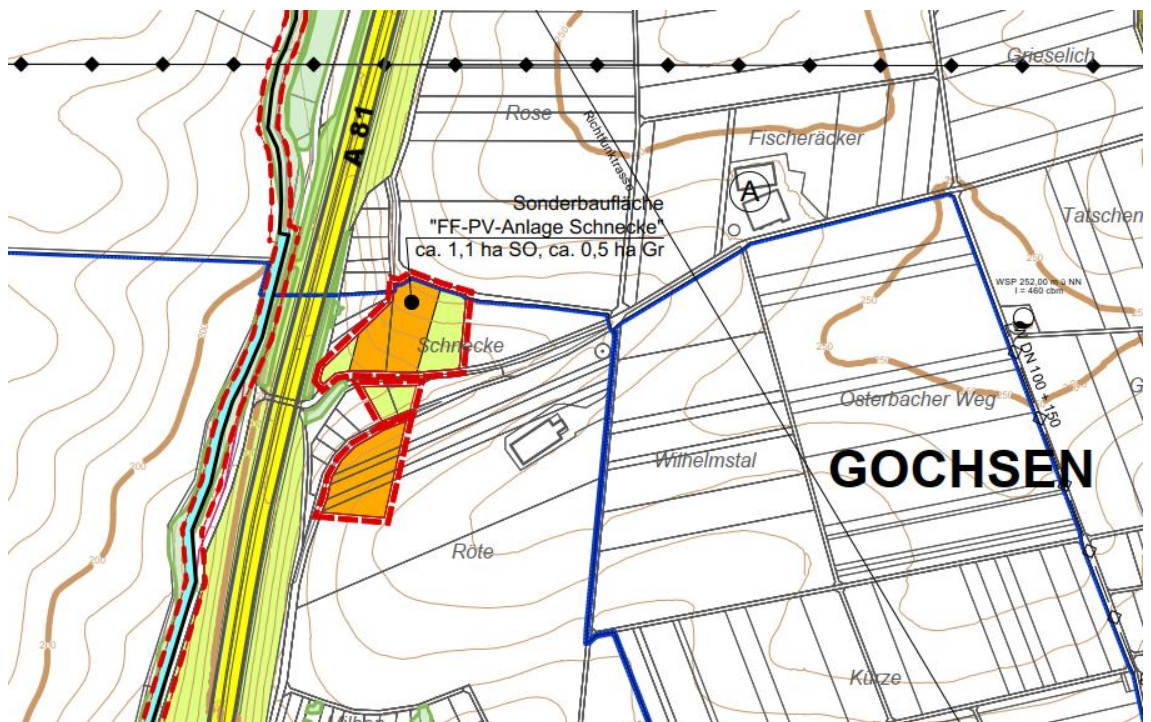


Abb. 14: Darstellung 4. Änderung der 2. Fortschreibung (nicht maßstäblich)

Begründung

Der Änderungsbereich ist in der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neuenstadt-Hardthausen-Langenbrettach bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die bisher im Flächennutzungsplan enthaltene landwirtschaftliche Fläche soll mit einer Größe von ca. 1,1 ha als geplante Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die ca. 0,5 ha großen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen aufgenommen.

Die Definition von Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ist auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt.

5. Berichtigungen nach § 13a BauGB

Im Rahmen der 4. Änderung der 2. Fortschreibung werden folgende Berichtigungen gem. § 13a BauGB vorgenommen:

- Bebauungsplan „Wannenstraße“ (W) in Stein a.K., Stadt Neuenstadt a.K.

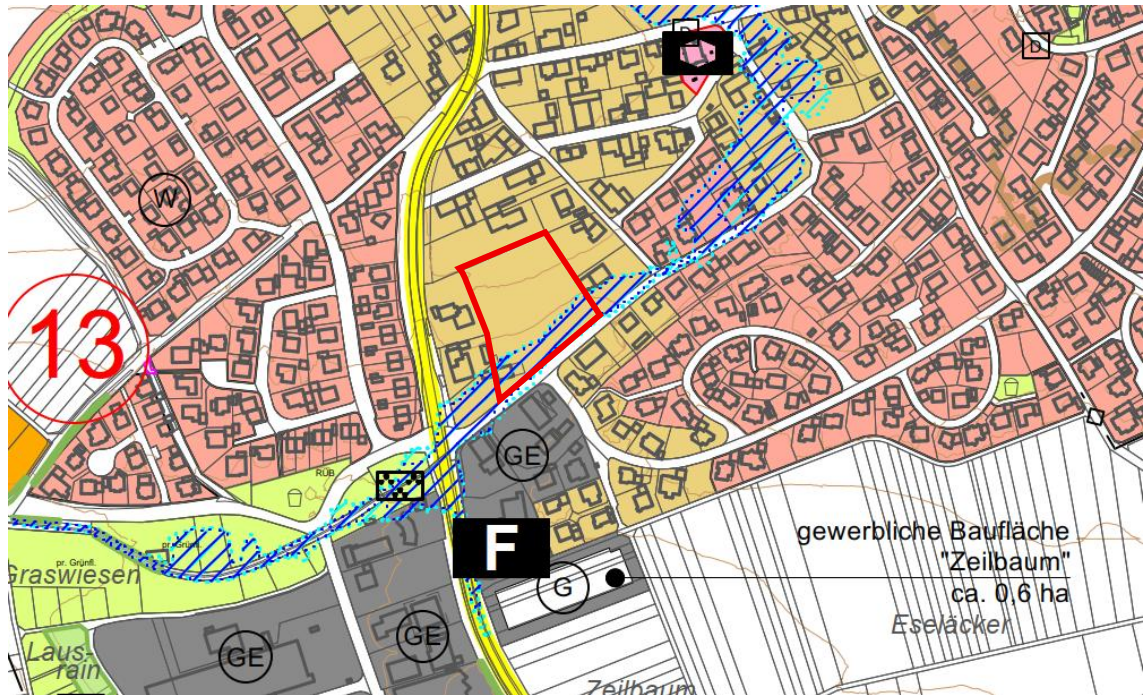


Abb. 15: Darstellung in der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Digitalisierung, nicht maßstäblich)

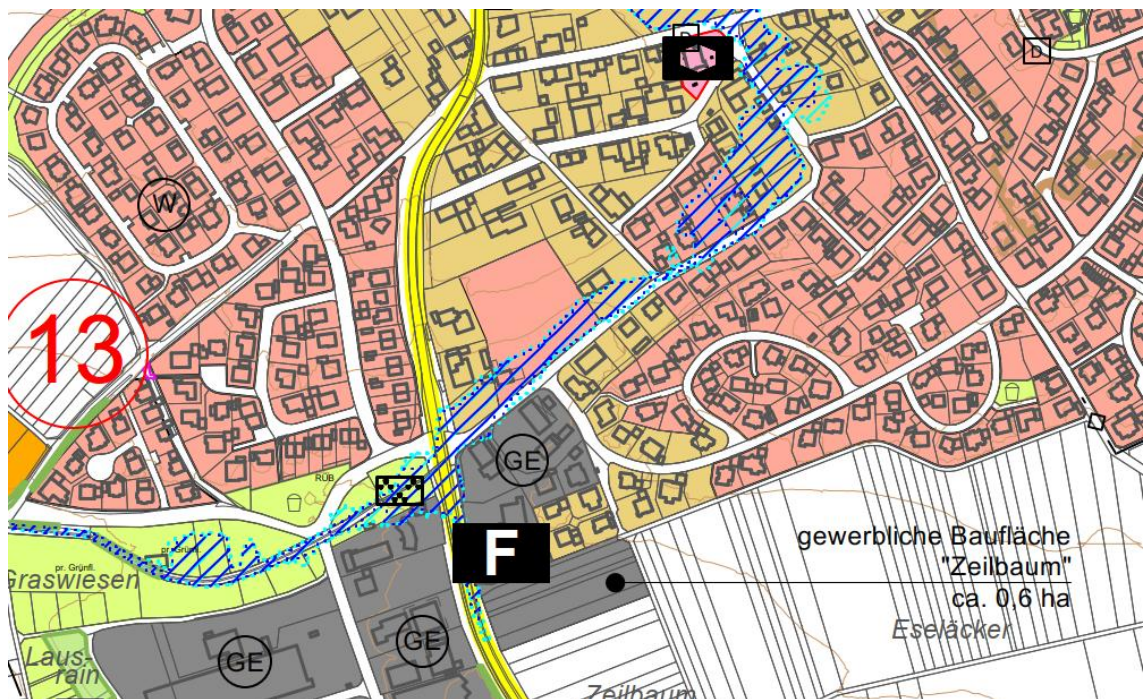


Abb. 16: Darstellung 4. Änderung der 2. Fortschreibung (nicht maßstäblich)

4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

- Bebauungsplan „Ortsbauplan, 12. Änderung“ (W) in Lampoldshausen, Gemeinde Hardthausen

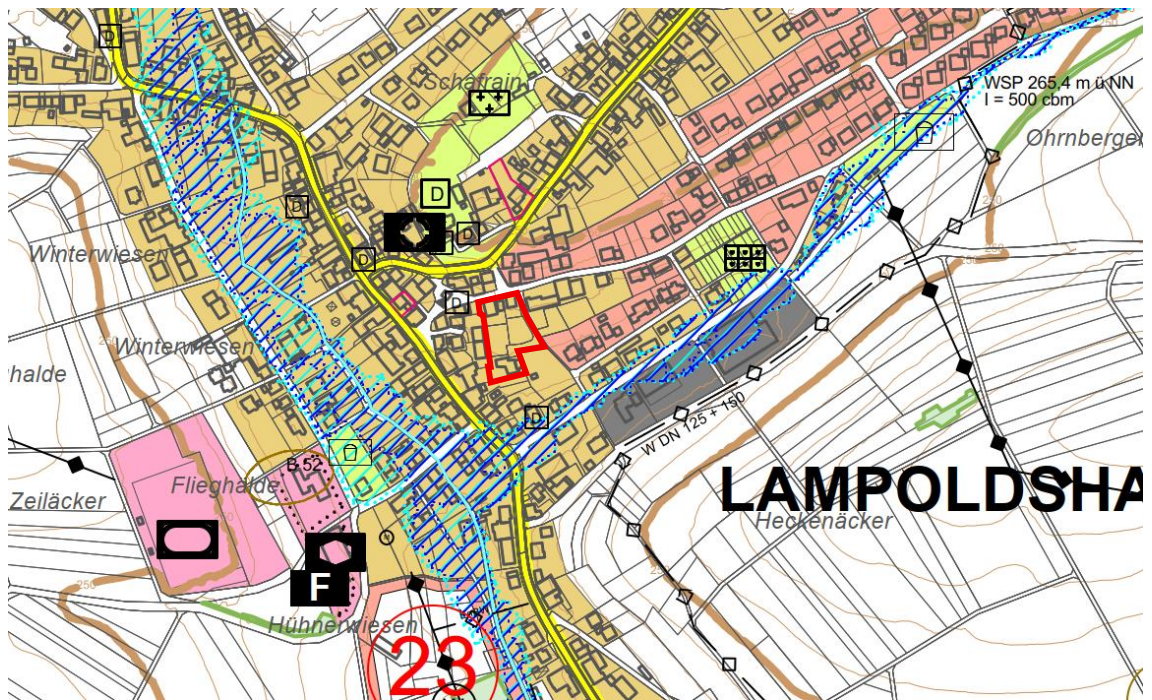


Abb. 17: Darstellung in der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Digitalisierung, nicht maßstäblich)

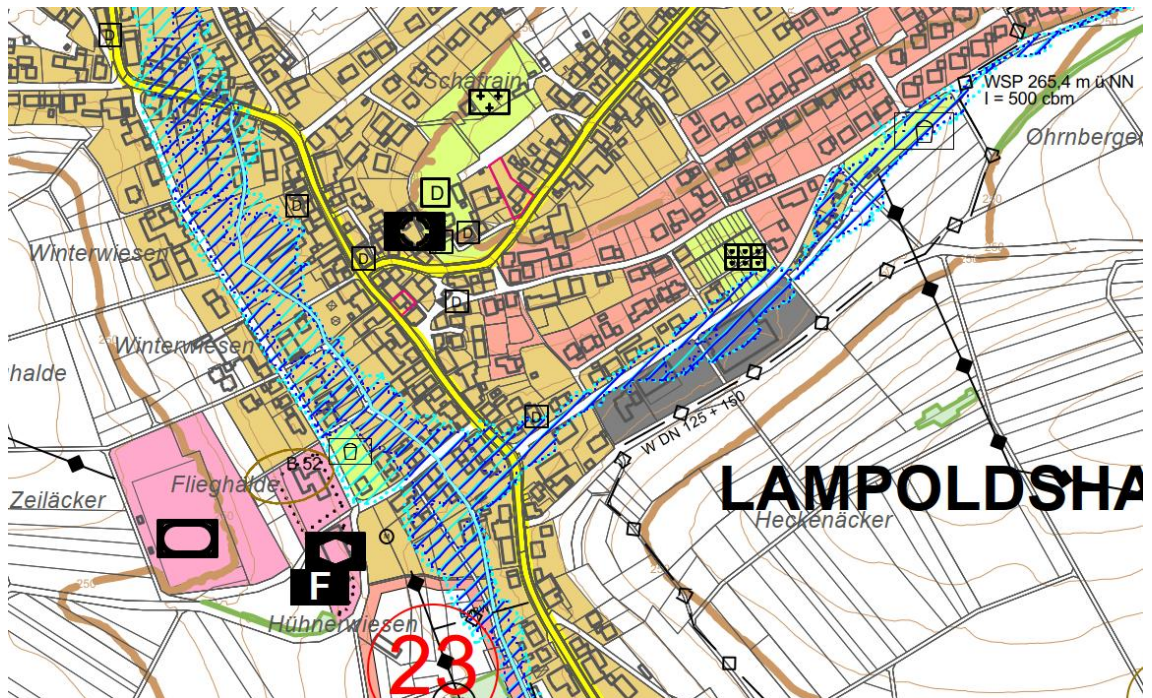


Abb. 18: Darstellung 4. Änderung der 2. Fortschreibung (nicht maßstäblich)

6. Digitalisierung und redaktionelle Anpassungen

Im Rahmen der 4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde der rechtskräftige Plan der 2. Fortschreibung aus dem Jahr 2006 sowie die im Anschluss erfolgten Änderungen (1. bis 3. Änderung) digitalisiert. Diese Digitalisierung ermöglicht eine zeitgemäße und effiziente Bearbeitung sowie eine bessere Zugänglichkeit der Planungsdaten für alle Beteiligten.

Darüber hinaus wurde die aktuelle Schutzgebietskulisse der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in den neuen Flächennutzungsplan integriert. Damit soll gewährleistet werden, dass die Planungen den aktuellen Anforderungen des Umwelt- und Naturschutzes entsprechen.

Die Planausschnitte zur Flächennutzungsplanänderung basieren auf der Grundlage der digitalisierten und aktualisierten Daten. Dies ermöglicht eine präzise und transparente Darstellung der geplanten Nutzungen und bestehenden Schutzgebiete, wodurch eine fundierte Entscheidungsfindung und eine zielgerichtete Planung erleichtert werden. Die Integration der digitalen Daten und der aktuellen Schutzgebietskulisse trägt somit maßgeblich zur Qualität und Aktualität des Flächennutzungsplans bei.

Im Rahmen der 4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird darüber hinaus die Darstellung geplanter Bauflächen, für die mittlerweile rechtskräftige Bauungspläne aufgestellt wurden, redaktionell angepasst. Die Darstellung wird von „geplante Wohnbaufläche“ zu „bestehende Wohnbaufläche“ bzw. von „geplante Gewerbefläche“ zu „bestehende Gewerbefläche“ geändert.

Umfasst sind die folgenden Flächen:

- „Daistler III“ (W) in Neuenstadt, Stadt Neuenstadt a.K. – Nr. 2
- „Zeilbaum“ (G) in Stein, Stadt Neuenstadt a.K.
- „GIK – Erweiterung – 1. BA“ (G) in Neuenstadt, Stadt Neuenstadt a.K. – Nr. 4
- „Kitteläcker II“ (W) in Bürg, Stadt Neuenstadt a.K. – Nr. 8
- „Ob dem Kirchhof II“ (W) in Gochsen, Gemeinde Hardthausen – Nr. 17
- „Untere Au“ (G) in Gochsen, Gemeinde Hardthausen – Nr. 19
- „Rosenberg II“ (W) in Kochersteinsfeld, Gemeinde Harthausen – Nr. 20
- „Im Stegle“ (W) in Langenbeutungen, Gemeinde Langenbrettach – Nr. 27 und Nr. 29
- „Gochsener Höhe“ (W) in Brettach, Gemeinde Langenbrettach – Nr. 24.

7. 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 folgenden Flächen wird der Umweltbericht zur Offenlage beigefügt:

- Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ in Neuenstadt
- Gewerbliche Baufläche „Steinäcker“ in Neuenstadt
- Sonderbaufläche „Solarpark Ziegelgrund und Krebsen“ in Gochsen

Für die Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnecke“ in Gochsen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbericht erstellt. Dieser ist dem Flächennutzungsplan als Anlage beigefügt.

Für die Berichtigungen wird kein Umweltbericht erforderlich. Die Bebauungspläne wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und sind bereits rechtskräftig.

8. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind auch im Flächennutzungsplanverfahren zu beachten. Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zwar nicht ausgelöst werden. Dennoch entfalten die artenschutzrechtlichen Vorschriften eine mittelbare Wirkung. Bauleitpläne, denen aus Rechtsgründen die Vollzugsfähigkeit fehlt, sind unwirksam. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist daher zu prüfen, ob im Falle eines nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse auftreten können, die eine Aufstellung eines Bebauungsplans verhindern könnten, und damit auch das Erfordernis für die Darstellung der jeweiligen Baufläche im FNP fehlt.

Die überschlägige Prüfung umfasst die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die Europäischen Vogelarten. Parallel zum FNP-Verfahren erfolgen artenschutzrechtliche Untersuchungen für die Bebauungsplanverfahren.

Für die folgenden Flächen wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung eine artenschutzrechtliche Beurteilung (integriert in den Umweltbericht) durchgeführt:

- Gemeinbedarfsfläche: „Feuerwehr“ (Neuenstadt a.K.)
- Gewerbliche Baufläche: „Steinäcker“ (Neuenstadt a.K.)

Die vorläufigen Ergebnisse sind jeweils unter Kap. 3.1 und 3.2 (Hinweise) zusammengefasst.

Für die folgende Fläche wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt:

- Sonderbaufläche „Solarpark Ziegelgrund und Krebsen“ in Gochsen

Diese wird dem Flächennutzungsplan zur Offenlage beigefügt.

4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Für die Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnecke“ in Gochsen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der Fachbeitrag ist dem Flächennutzungsplan als Anlage beigefügt.

9. Klimaschutz

Klimaschutz und Klimaanpassung haben auch eine städtebauliche Dimension und sind 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 4. 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/LAN-
GENBRETTACH:

DER PLANFERTIGER:

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