

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (vVG)

Neuenstadt/Hardthausen/ Langenbrettach

Landkreis Heilbronn

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Feststellung

Planstand: 30.03.2023 / 06.06.2024 / 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

1.	Verfahren	1
1.1	Verfahrensvermerke	1
2.	Anlass und Planungsziel	2
2.1	Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung	2
2.2	Planerfordernis	2
2.3	Änderungen nach der Frühzeitigen Beteiligung	3
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	8
3.3	Mischbaufläche: „Altes Gaswerk“ (Neuenstadt a.K.), Berichtigung	12
4.	Änderungen der Gemeinde Langenbrettach	16
4.1	Wohnbaufläche: „Tiefelshecke“ (Brettach), Berichtigung	16
4.2	Wohnbaufläche: „Hintere Milbe“ (Brettach), Berichtigung	18
4.3	Sonderbaufläche: „Simmetsgasse, 3. Änderung“ (Langenbrettach-Neudeck), Berichtigung	20
5.	Änderungen der Gemeinde Hardthausen	22
5.1	Sonderbaufläche: „Schweizerhof“ (Kochersteinsfeld), Neuaufnahme	22
5.2	Wohnbaufläche: „Westlicher Ortsrand- 1. Änderung“ (Gochsen), Berichtigung	26
6.	Umweltbericht	27
7.	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	28
8.	Klimaschutz	28

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

1. Verfahren

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

1.1 Verfahrensvermerke

Beschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans	30.03.2023
Billigung des Vorentwurfs	30.03.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	Vom 24.04.2023 bis zum 26.05.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	Vom 24.04.2023 bis zum 26.05.2023
Entwurfsbeschluss	06.06.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	Vom 21.06.2024 bis zum 02.08.2024
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	Vom 21.06.2024 bis zum 02.08.2024
Feststellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans	08.10.2024
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 soll am 08.10.2024 gefasst werden. Nach Genehmigung tritt die 2. Änderung der 2. Fortschreibung in Kraft.

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

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.

2.3 Änderungen nach der Frühzeitigen Beteiligung

Die folgenden Plangebiete werden nach der frühzeitigen Beteiligung aus der **3. Änderung** der 2. Fortschreibung **herausgenommen**:

Gemeinde Hardthausen

- Sonderbaufläche „Pflege und Wohnen Ostertal“ – Kochersteinsfeld
Begründung: Aufgrund der möglichen Erschließung eines innerörtlichen Grundstücks zur Realisierung einer Pflegeeinrichtung besteht kein Bedarf das angedachte Areal weiterzuentwickeln.
- Gemeinbedarfsfläche „Spielanlage“ – Lampoldshausen
Begründung: Die Entwicklung wird nicht weiterverfolgt, da der Ausbau der bestehenden Spielplätze im Innenbereich forciert wird.
- Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ – Gochsen
Begründung: Die Gemeinde konnte ein geeignetes Grundstück zum Neubau eines Feuerwehrmagazins im Innenbereich erwerben. Die Entwicklung des angedachten Areals wird daher nicht weiterverfolgt.

Im Rahmen der **3. Änderung** der 2. Fortschreibung **kommt** nach der frühzeitigen Beteiligung folgende Fläche **hinzu**:

Stadt Neuenstadt

- Mischbaufläche „Altes Gaswerk“ - Berichtigung

Die **3. Änderung der 2. Fortschreibung** wird somit mit der nachfolgenden Flächenkulisse weitergeführt. 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

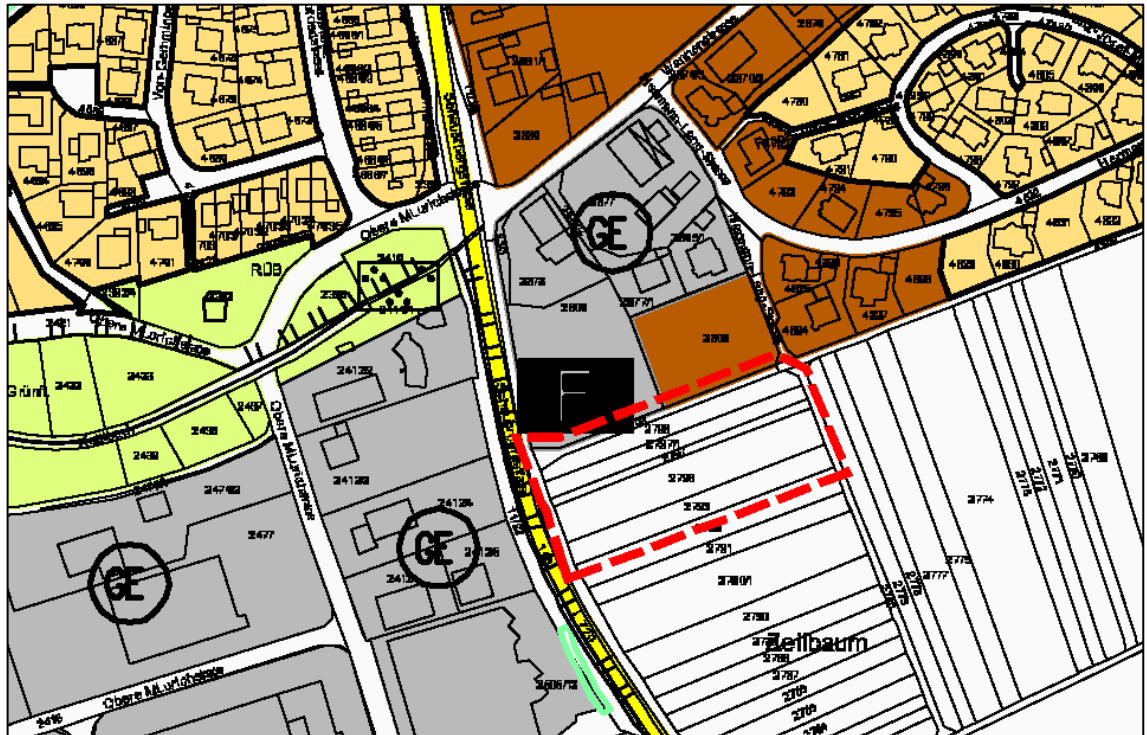


Abb. 1: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 2. Änderung (nicht maßstäblich)

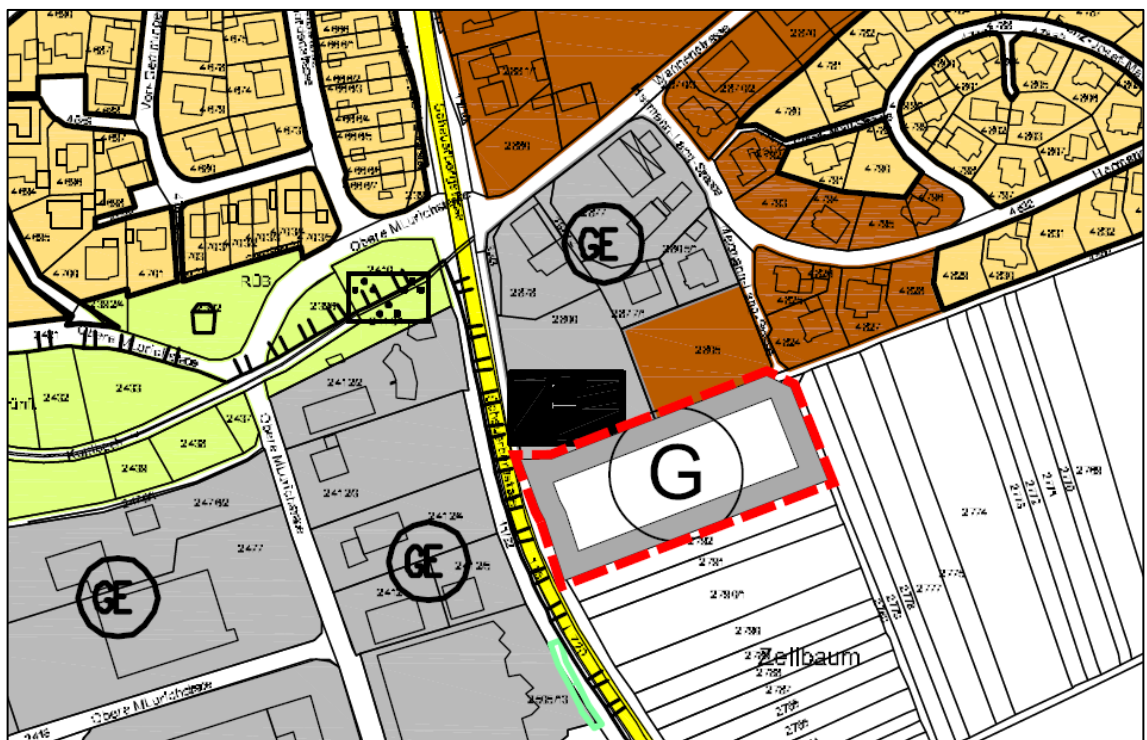


Abb. 2: Darstellung 3. Änderung der 2. Fortschreibung (nicht maßstäblich)

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 G_{Ee} 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.

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.

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 landwirtschaftliche Vorrangflur ausgewiesen.

Zur Realisierung eines Einzelhandelsmarkts in der Größenordnung des Vorhabens stehen allerdings keine innerörtlichen Flächen zur Verfügung. Der Stadtteil Stein a. K. ist fast ausschließlich von Flächen umgeben, die als Vorrangflur eingestuft sind. Es bestehen somit keine Alternativen weniger landbauwürdiger Flächen.

Der Standort südlich der Feuerwehr wurde aufgrund der Nähe zu den bestehenden Wohngebieten „Mäurich“ und des benötigten Flächenbedarfs für einen Lebensmittelmarkt gewählt. Darüber hinaus ist das Areal aus verkehrs- und erschließungstechnischen Gesichtspunkten durch die Lage an der L 720 gut geeignet.

Die Schaffung der Gewerbefläche zur Realisierung eines Einzelhandelsmarktes 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:

Durch die folgenden Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) wird sichergestellt, dass Verbotstatbestände nicht eintreten:

- Regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten
- Vergrämung Feldlerche
- CEF-Maßnahme: Blüh- und Schwarzbrache Flst.Nr. 3272 Kochertürn

Zur Evaluierung der CEF-Maßnahme wird ein Monitoring durchgeführt.

2. Schalltechnische Untersuchung:

Gegen den geplanten Betrieb der Einzelhandelsfläche bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

3. Hochwasserschutz:

Die Baufläche selbst liegt weder innerhalb eines Überschwemmungsgebiets nach HQ₁₀₀ noch in einer Überflutungsfläche des HQ_{Extrem}.

Rund 150 m nordöstlich des Bauvorhabens verläuft der Kohlbach. Das Gewässer verläuft überwiegend verdolt durch Stein a. K., wobei sein Unterlauf offen in den Kocher mündet. Entsprechend der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage wird das Plangebiet auch bei einem extremen Flusshochwasser nicht durch Überflutung gefährdet. Betroffen ist allerdings die Scheuerbergstraße L 720, über die die Zufahrt auf das Gelände des geplanten Lebensmittelmarkts erfolgen soll. Es ist mit Überflutungstiefen von 0,2 m (bei HQ₅₀ und HQ₁₀₀) bis 0,3 m (bei HQ_{Extrem}) zu rechnen.

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe liegt über Hochwasserniveau bei HQ100 und HQ Extrem. Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Der Hochwasserschutz des Stadtteils Stein a.K. wird maßgeblich durch das Hochwasserrückhaltebecken (HRB) am Kohlbach, ca. 1,4 km entfernt, gewährleistet.

4. Starkregen:

Die Stadt Neuenstadt verfügt über ein kommunales Starkregenrisikomanagement (SRRM). Bei der Konzeption und Umsetzung von Baumaßnahmen ist grundsätzlich der § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen, der besagt, dass „[d]er natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers [...] nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden [darf]“.

Der geplante Norma-Markt befindet sich im Randbereich der Überflutungsfläche bei einem extremen Starkregenereignis. Die Überflutungstiefen im Bereich des Markts sind gering, die Fließgeschwindigkeiten liegen bei unter 0,2 m/s. Die Umsetzung des Markts hat keine Auswirkungen auf die Fließrichtung. Die Auswirkungen auf Überflutungstiefe und Fließgeschwindigkeit sind höchstwahrscheinlich äußerst gering. Zudem wurde ein ordnungsgemäßes Entwässerungskonzept ausgearbeitet. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landratsamts Heilbronn kann daher auf eine Nachweisführung mittels Starkregenmodell verzichtet werden.

5. Archäologischer Prüffall:

Vorgeschichtliche/römerzeitliche Siedlung und mögliche vorgeschichtliche Grabhügel in Luftbildern (archäologischer Prüffall, Listen-Nr. 3)

Innerhalb der ausgewiesenen Denkmal- bzw. Verdachtsflächen ist grundsätzlich mit denkmalwerten archäologischen Zeugnissen von wissenschaftlicher und/oder heimatgeschichtlicher Bedeutung zu rechnen. Gegebenenfalls liegt der Erhalt im öffentlichen Interesse. Sollte eine weitere Erhaltung im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können archäologische Untersuchungen notwendig werden. Auf mögliche Kostentragungspflichten von Planungsträgern, Investoren und Bauherren für eventuell notwendige bauvorgreifende Prospektionsmaßnahmen und Rettungsgrabungen bzw. baubegleitende Untersuchungen wird vorsorglich hingewiesen.

Bei Bauarbeiten verbunden mit Bodeneingriffen sind die Denkmalbehörden zu hören.

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

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

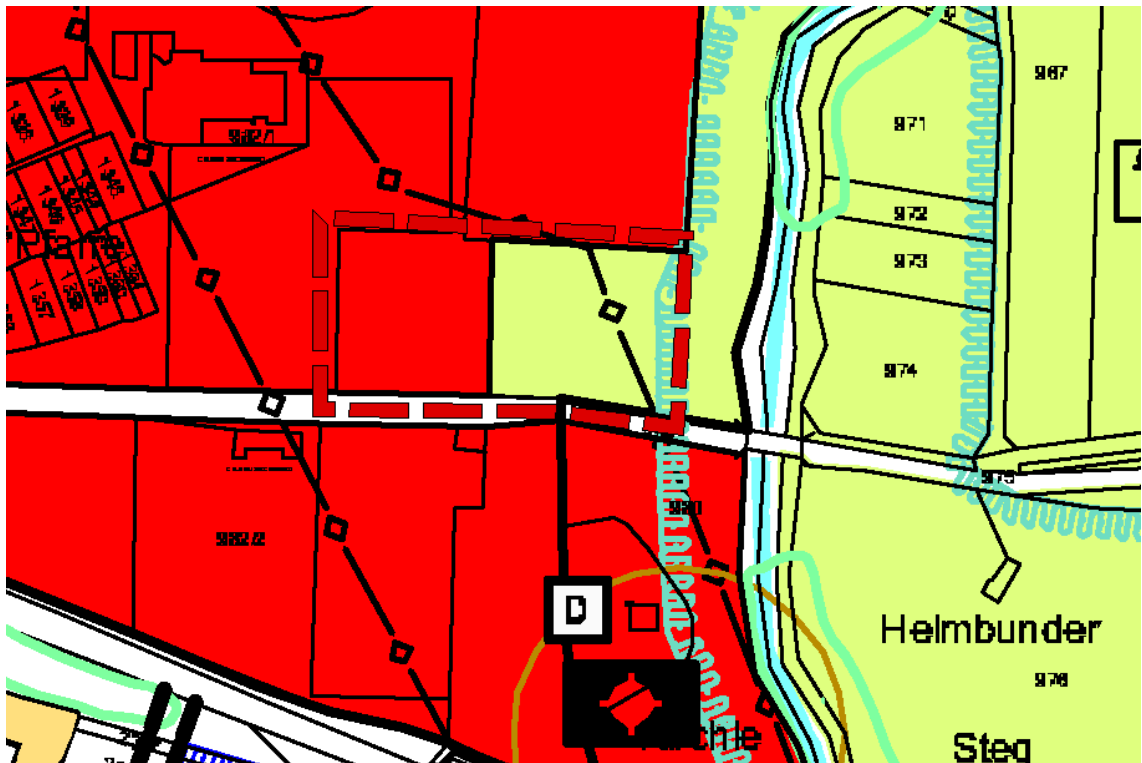


Abb. 3: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 2. Änderung (nicht maßstäblich)

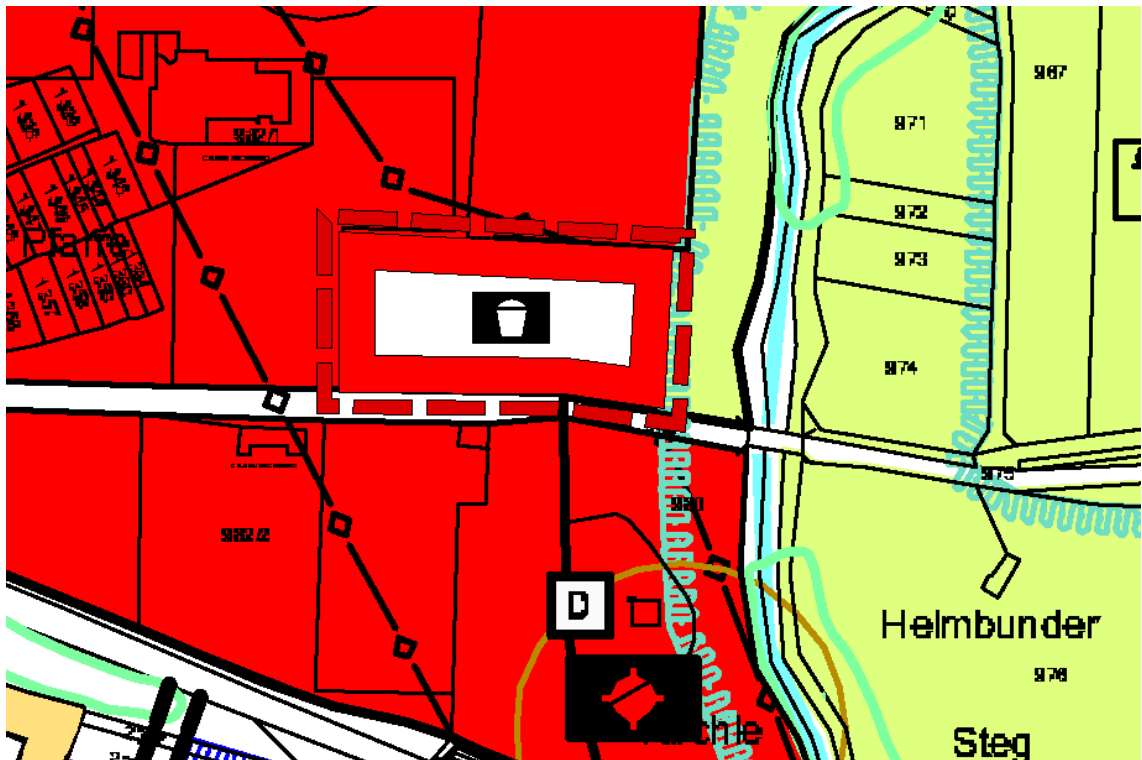


Abb. 4: Darstellung 3. Änderung der 2. Fortschreibung (nicht maßstäblich)

Vorhabenbeschreibung

Die Stadt Neuenstadt sieht auf der Fläche vor, das Sportgelände zu erweitern und einen Spiel- bzw. Skaterplatz zu schaffen. Die Fläche ist aufgrund der Nähe der vorhandenen Sportanlagen für die Spielanlage/Skaterplatz geeignet. Die Freizeitnutzungen sollen in diesem Bereich gebündelt werden, um u.a. Immissionskonflikte mit sensiblen Nutzungen, wie bspw. Wohnen, zu vermeiden.

Begründung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich (ca. 3.600 m²) bisher im westlichen Teil als bestehende Gemeinbedarfsfläche für Sportanlagen, im östlichen Teil als Grünfläche dargestellt, künftig wird eine geplante Gemeinbedarfsfläche „Spielplatz“ 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

1. Artenschutz:

Es wurde ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Bewertung erarbeitet. Dieser ist der Flächennutzungsplanänderung als Anlage beigelegt.

Die überschlägige Prüfung umfasst die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die Europäischen Vogelarten. Die Fläche wurde am 13.05.2024 für eine artenschutzrechtliche Beurteilung begangen.

Bau und Betrieb einer Skateanlage oder eine anderweitige, den Darstellungen im FNP entsprechende Nutzung als Skate- oder Spielplatz führt nach heutigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der üblichen Vermeidungsmaßnahmen (Rodung nur im Winterhalbjahr, regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung) nicht zum Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG.

Es ist nicht zu erwarten, dass der Bau und Betrieb einer solchen Anlage den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln oder Anhang IV-Arten an der Brettach und dem dortigen Vogelschutzgebiet verursacht bzw. dass es dort zu erheblichen Störungen mit Auswirkungen auf die Erhaltungszustände lokaler Populationen – u.a. des Eisvogels – kommt. Am betrachteten Standort reicht die Sportplatznutzung nahe an das Gewässer heran und die dort lebenden Arten sind regelmäßigen Lärm und Bewegungsunruhe gewohnt.

Unabhängig davon wird empfohlen, im Osten der Baufläche zur Brettach hin eine ausreichend dichte Bepflanzung zur weiteren Abschirmung der Fläche zum Vogelschutzgebiet hin vorzusehen.

Zusammenfassend betrachtet ist nicht erkennbar, dass im Zuge eines nachgelagerten Verfahrens unüberwindbare artenschutzrechtliche Konflikte auftreten werden.

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

2. Vogelschutzgebiet Kocher mit Seitentälern (Gebietsnr. 6823 – 441)

Die Brettach und der Gehölzstreifen entlang des Bachs ist Teil des Vogelschutzgebiets Kocher mit Seitentälern (Gebietsnr. 6823 – 441). Im Managementplan zum Vogelschutzgebiet ist der Bach als Lebensstätte des Eisvogels im Erhaltungszustand B kartiert. Es handelt sich gemäß Managementplan nicht um eine „bedeutende Strecke“, der nächstgelegene Brutnachweis befindet sich rd. 550 lfm bachaufwärts. Der Abschnitt an den Sportplätzen wird zwar sicher regelmäßig vom Eisvogel durchflogen und ist Teil des Jagdhabitats, hat für die Art bzw. Population aber nach Einschätzung des Fachgutachters keine besondere Bedeutung.

Die Lebensstätte des Eisvogels und der für sie und die Art im Managementplan festgelegten Erhaltungs- und Entwicklungsziele werden durch den Bau und Betrieb einer Skateanlage oder einer anderen, auf Grundlage der Darstellungen des FNP möglichen Nutzung, nicht erheblich beeinträchtigt. Nachgewiesene und mögliche Brutplätze liegen ausreichend weit entfernt und die bauzeitlichen und betriebs- bzw. nutzungsbedingten Störungen wirken sich - insbesondere an diesem Standort unmittelbar an einen Kunstrasenplatz angrenzend - nicht auf den Erhaltungszustand aus.

Im Zuge eines nachgelagerten Bebauungsplan- oder Genehmigungsverfahrens sollte dies ggf. durch eine formelle Vorprüfung der Natura 2000 – Verträglichkeit dokumentiert werden.

3. Hochwasser HQ 100

Die Planung wird so angepasst, dass die HQ 100 Linie nicht tangiert wird. Bauliche Anlagen werden außerhalb des Überschwemmungsgebietes errichtet.

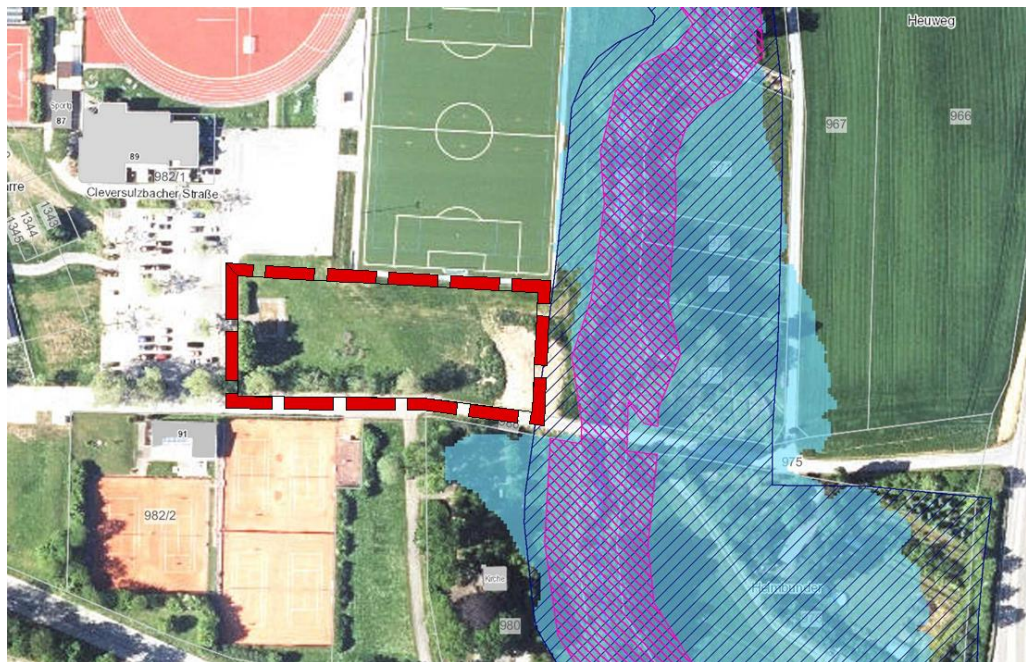


Abb. 5: Luftbild mit Überschwemmungsgebieten (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 08.05.2024)

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

4. Gewässerrandstreifen Brettach

Östlich des Plangebiet verläuft die Brettach, ein Gewässer II. Ordnung. Der Gewässerrandstreifen wird durch die Planung nicht berührt.

5. Kulturdenkmal nach § 2 DSchG:

Abgegangene Siedlung Helmbund mit Ruine Helmbundkirche (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Listen-Nr. 13M)

Innerhalb der ausgewiesenen Denkmal- bzw. Verdachtsflächen ist grundsätzlich mit denkmalwerten archäologischen Zeugnissen von wissenschaftlicher und/oder heimatgeschichtlicher Bedeutung zu rechnen. Gegebenenfalls liegt der Erhalt im öffentlichen Interesse. Sollte eine weitere Erhaltung im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können archäologische Untersuchungen notwendig werden. Auf mögliche Kostentragungspflichten von Planungsträgern, Investoren und Bauherren für eventuell notwendige bauvorgreifende Prospektionsmaßnahmen und Rettungsgrabungen bzw. baubegleitende Untersuchungen wird vorsorglich hingewiesen.

Bei Bauarbeiten verbunden mit Bodeneingriffen sind die Denkmalbehörden zu hören.

6. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „Neuenstadt (Limbach u. Brettachquelle)“. Die WSG-VO vom 08.06.1990 ist zu beachten.

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

3.3 Mischbaufläche: „Altes Gaswerk“ (Neuenstadt a.K.), Berichtigung

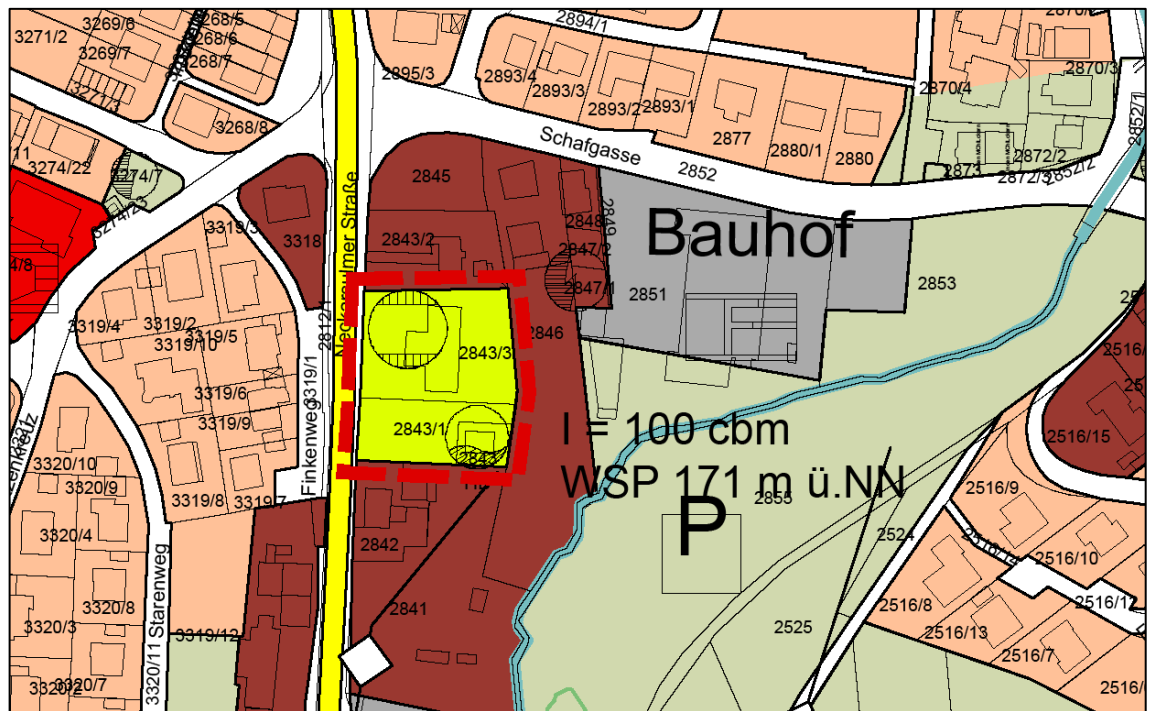


Abb. 6: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 2. Änderung (nicht maßstäblich)

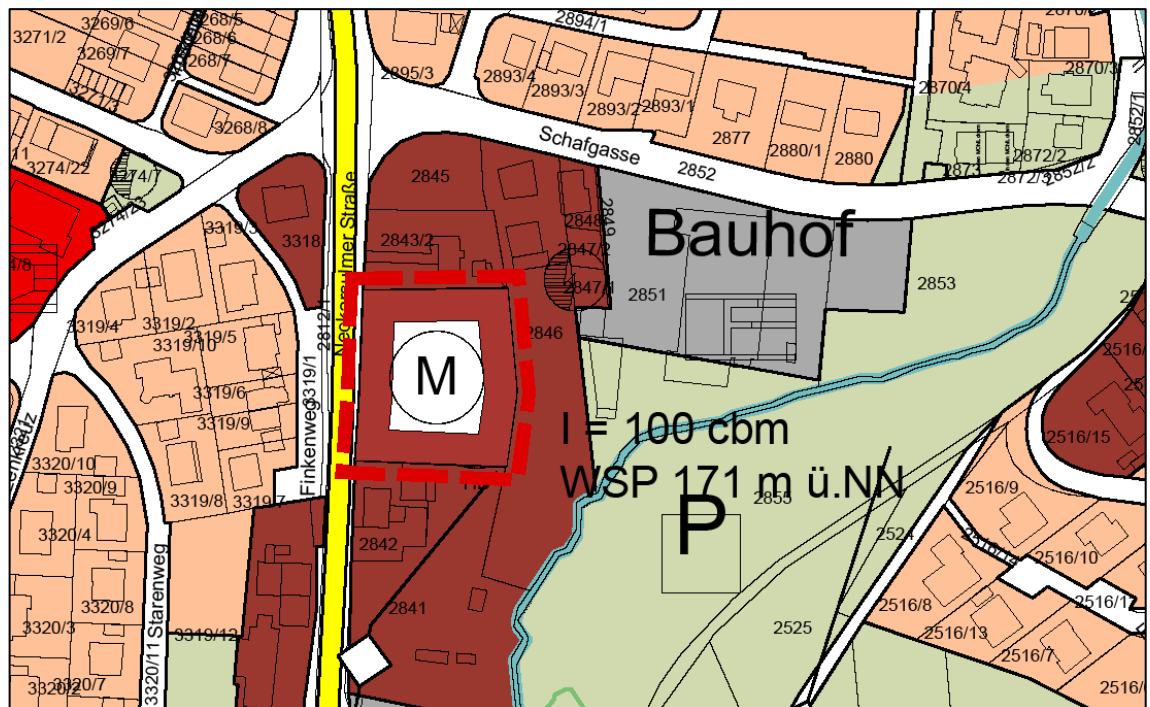


Abb. 7: Darstellung 3. Änderung der 2. Fortschreibung (nicht maßstäblich)

Vorhabenbeschreibung

Die Johannes-Diakonie Mosbach hat sich zum Ziel gesetzt, zentrale Wohn- und Tagesstrukturplätze abzubauen und diese dezentral und somit in den Regionen, Städten und Gemeinden vor Ort aufzubauen. Für die Raumschaft nördlicher Landkreis Heilbronn soll ein Wohnheim für erwachsene Menschen mit Assistenz- und Pflegebedarf geschaffen werden.

Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, auf dem Grundstück 2843 in Neuenstadt a. K. ein Wohnheim mit Tagesstruktur für Menschen mit Teilhabeeinschränkung zu errichten. Die Stadt Neuenstadt begrüßt dieses Vorhaben und trägt die Planung mit.

Das Grundstück Flst.-Nr. 2843 Gemarkung Neuenstadt (Neckarsulmer Str. 35) befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es liegt im unbeplanten Innenbereich und ist damit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Demnach sind hier Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Da sich das Vorhaben aufgrund der Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Begründung

Das Plangebiet ist in der 2. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neuenstadt / Hardthausen / Langenbrettach als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt. Die südliche Fläche ist mit dem Symbol „Brunnen/Hochbehälter“ gekennzeichnet.

Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans berichtigt und das Plangebiet zukünftig als Mischbaufläche dargestellt.

Die bisher im Flächennutzungsplan enthaltene Versorgungsfläche soll mit einer Größe von ca. 0,27 ha als geplante Mischbaufläche (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 „Altes Gaswerk“ entnommen werden.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet im Bestand dargestellt.

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist Neuenstadt a. K. als Unterzentrum in der Randzone um den Verdichtungsraum Heilbronn ausgewiesen.

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Die Randzone um den Verdichtungsraum Heilbronn soll nach Plansatz 2.1.2 (2) (G) ihre besonderen Chancen bezüglich Bevölkerung und Arbeiten weiterhin wahrnehmen und zugleich Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen.

Gemäß Plansatz 2.3.3 (Z) sind die Aufgaben der Zentralen Orte der qualifizierten Grundversorgung für die jeweils zugehörigen Verflechtungsbereiche in den festgelegten Unterzentren zu erfüllen. Die Stadt Neuenstadt ist hierunter aufgelistet. Unter die Grundversorgung fallen auch Einrichtungen der gesundheitlichen Betreuung.

Gemäß Plansatz 2.4.0 (G) soll die Siedlungsentwicklung zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden.

Die Planung entspricht daher den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Hinweise

1. Hochwasserschutz und Starkregen:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überflutungsgebiet nach HQ₁₀₀ oder HQ_{Extrem}.

Für die Stadt Neuenstadt wurde ein kommunales Starkregenrisikomanagement erarbeitet. Im Plangebiet ist mit maximalen Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m zu rechnen (vgl. Abb. 10). Die Fließgeschwindigkeit beträgt dabei weniger als 0,2 m/s, was als gering einzustufen ist. Je höher die Fließgeschwindigkeit, umso größer wirken sich dynamische Strömungskräfte auf Gebäude und Menschen aus. Schon bei Geschwindigkeiten von 0,5 bis 2 m/s besteht große Gefahr für Leib und Leben. Die Fließgeschwindigkeiten im Plangebiet bleiben dahinter zurück. Somit ist kein erhöhtes Gefahrenpotential zu erwarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden in Abstimmung mit BIT-Ingenieure und dem künftigen Eigentümer und Bauherren im Hinblick auf die Starkregengefahrenkarten geprüft. Die zu treffenden Maßnahmen auf Objektebene (z.B. Anheben der EFH um +10cm, Anpassung der Freiflächen zur Beibehaltung bestehender Fließwege) sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans umsetzbar.

Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch die neue Bebauung ist nicht zu erwarten.

2. Sanierungsplan:

Auf dem Baugrundstück befindet sich die Altlast „Gaswerksgelände“ (Flächennummer 186). Hier wurde eine zunehmende Beeinträchtigung der Grundwasserqualität - insb. im unteren Grundwasserleiter - ermittelt.

Um das Bauvorhaben zu ermöglichen, ist die Beseitigung der Altlasten im Geltungsbereich erforderlich. Hierzu wurde im Auftrag der Stadtwerke Neuenstadt eine Sanierungsuntersuchung durchgeführt und ein Sanierungsplan erstellt.

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Die Bewertungskommission für Bodenschutz und Altlasten hat dem Sanierungsplan am 19.03.2024 zugestimmt. Der Sanierungsplan ist Grundlage für die erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung der Altlasten. Durch die Sanierungsmaßnahmen ergeben sich gemäß dem Sanierungsplan keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke.

3. Artenschutz:

Aufgrund der vor Satzungsbeschluss geplanten Abbrucharbeiten ist die Fläche artenschutzrechtlich nicht relevant. Die vorhandenen Strukturen werden im Rahmen den Abbruchverfahrens mit fachgutachterlicher Begleitung vollständig entfernt, sodass das Vorkommen geschützter Arten ausgeschlossen werden kann.

4. Änderungen der Gemeinde Langenbrettach

4.1 Wohnbaufläche: „Tiefelshecke“ (Brettach), Berichtigung

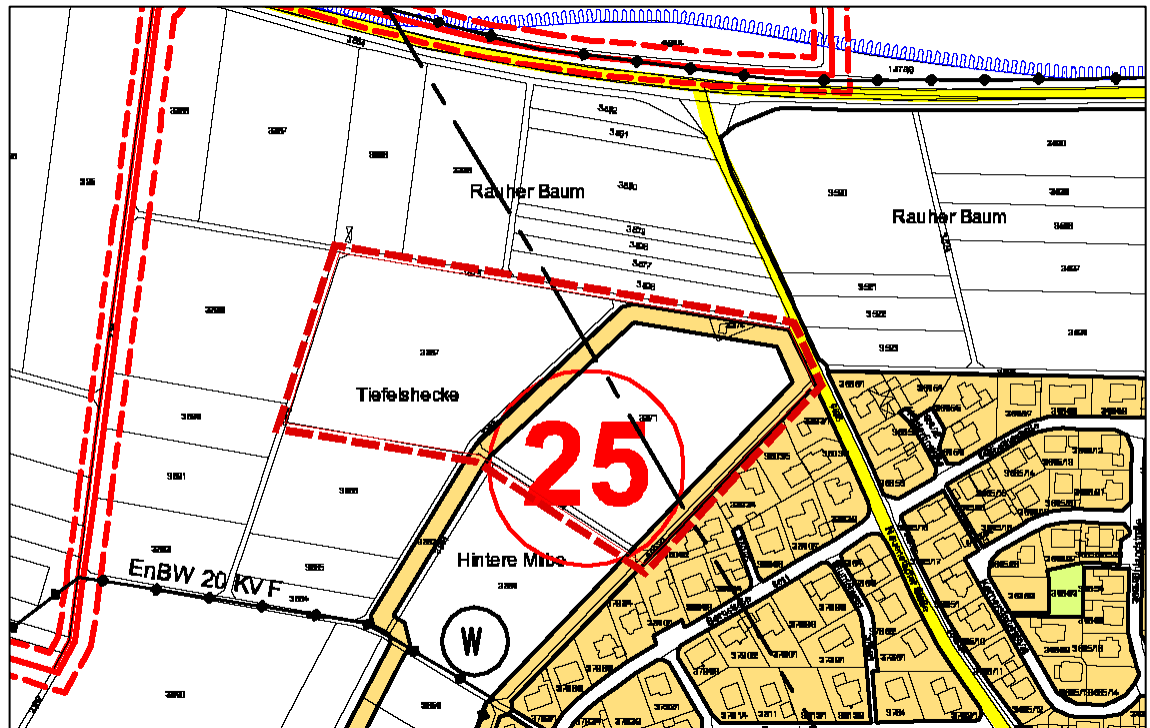


Abb. 8: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 2. Änderung (nicht maßstäblich)

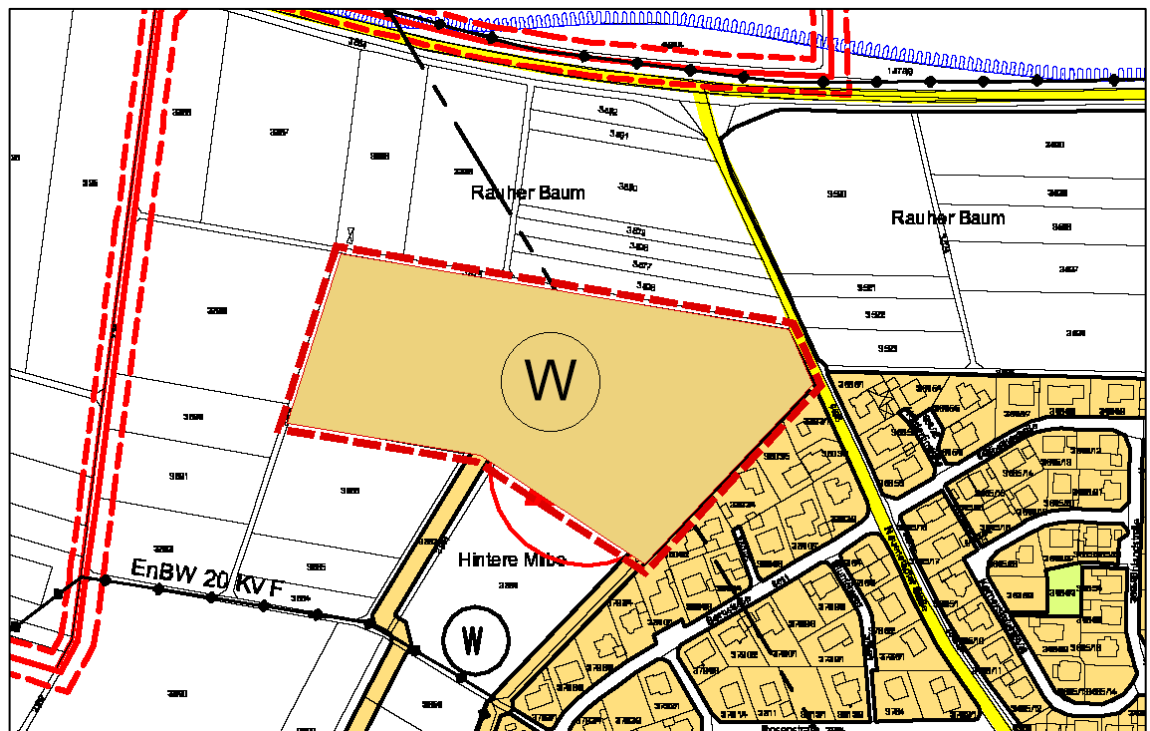


Abb. 9: Darstellung 3. Änderung der 2. Fortschreibung (nicht maßstäblich)

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 rechtskräftigen 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

Der Bebauungsplan ist zwischenzeitlich rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB lediglich berichtigt. Auf den Bebauungsplan „Tiefelshecke“ wird verwiesen.

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

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

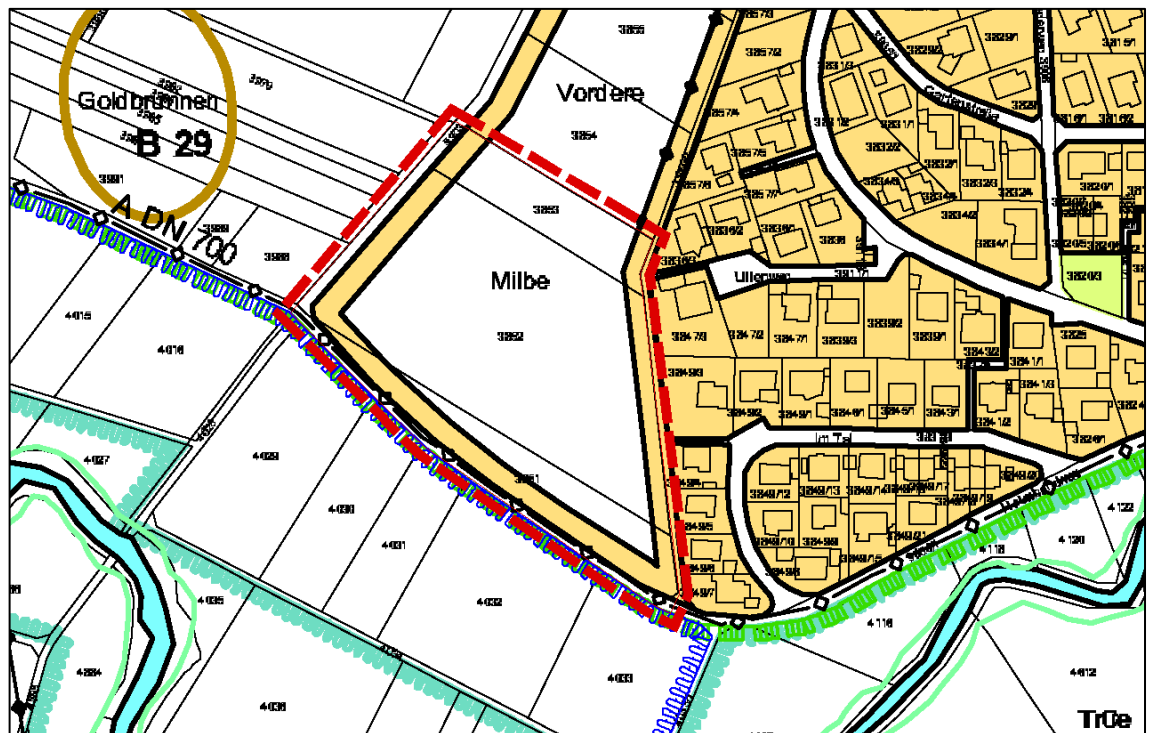


Abb. 10: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 2. Änderung (nicht maßstäblich)

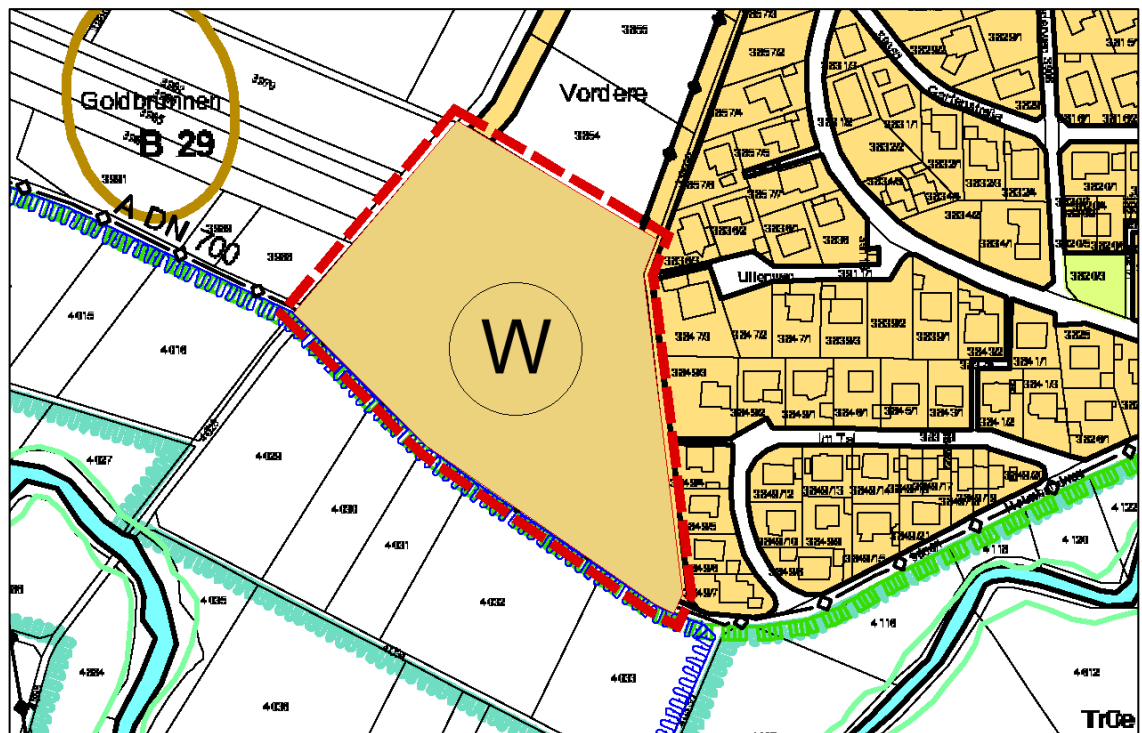


Abb. 11: Darstellung 3. Änderung der 2. Fortschreibung (nicht maßstäblich)

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

Der Bereich liegt innerhalb einer Fläche, die als archäologisches Denkmal ausgewiesen ist. Bei Bauarbeiten verbunden mit Bodeneingriffen sind die Denkmalbehörden zu hören.

Auf den Bebauungsplan „Hintere Milbe“ wird verwiesen. Der Bebauungsplan ist zwischenzeitlich rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB lediglich berichtigt.

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

4.3 Sonderbaufläche: „Simmetsgasse, 3. Änderung“ (Langenbrettach-Neudeck), **Berichtigung**

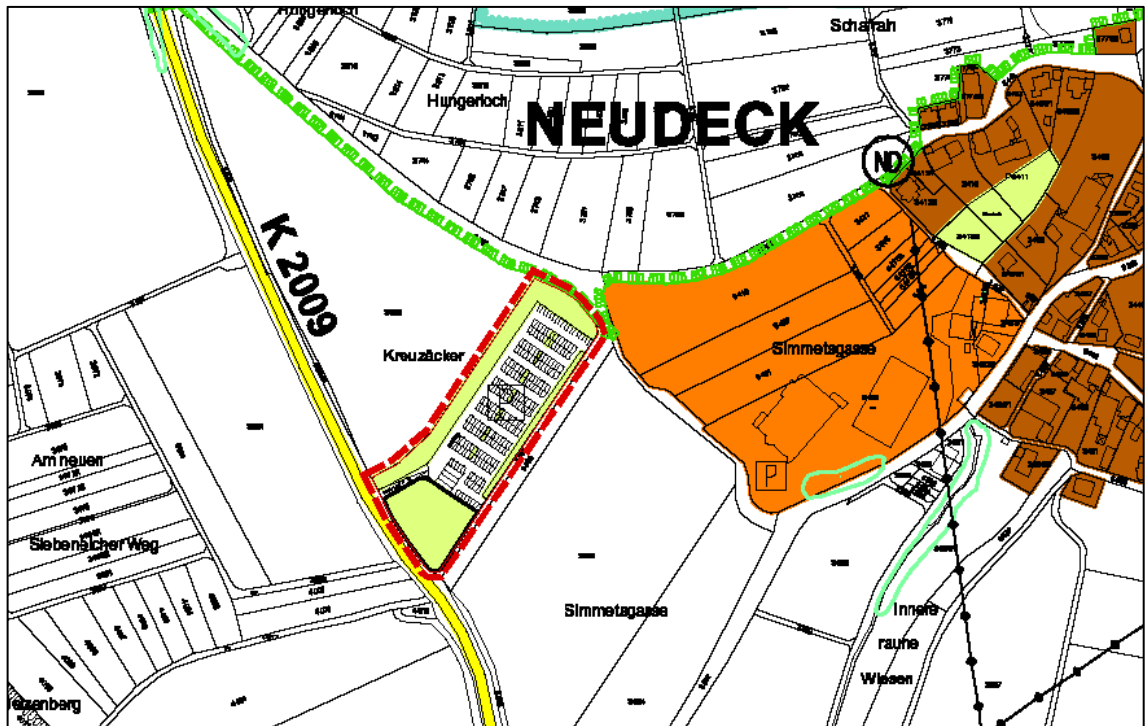


Abb. 12: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 2. Änderung (nicht maßstäblich)

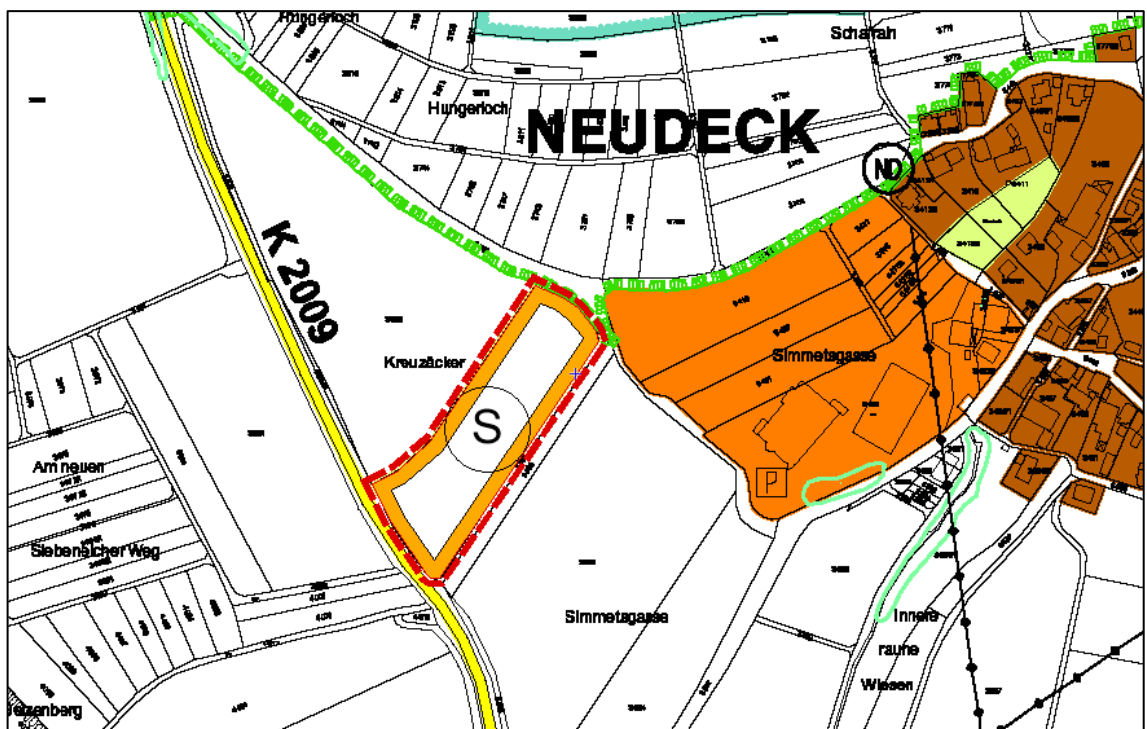


Abb. 13: Darstellung 3. Änderung der 2. Fortschreibung (nicht maßstäblich)

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 Talau angrenzend befindet sich ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Hinweise

Der Bebauungsplan ist zwischenzeitlich rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB lediglich berichtigt. Auf den Bebauungsplan „Simmetsgasse, 3. Änderung“ wird verwiesen.

5. Änderungen der Gemeinde Hardthausen

5.1 Sonderbaufläche: „Schweizerhof“ (Kochersteinsfeld), Neuaufnahme

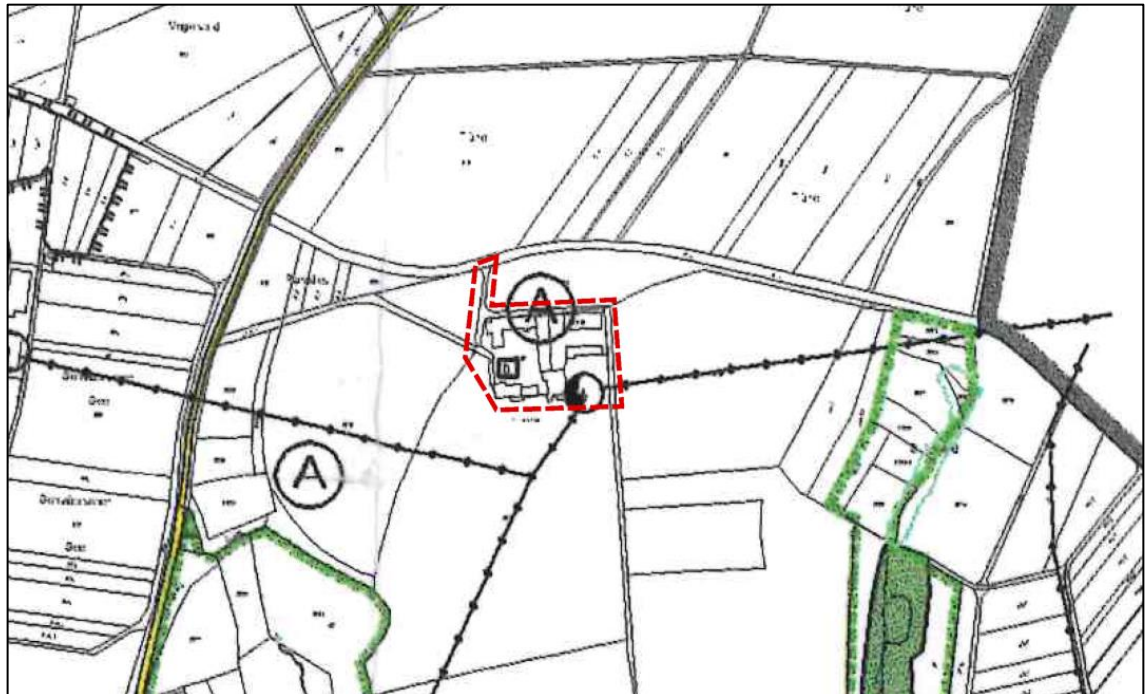


Abb. 14: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 2. Änderung (nicht maßstäblich)



Abb. 15: Darstellung 3. Änderung der 2. Fortschreibung (nicht maßstäblich)

Vorhabenbeschreibung

Bei dem Gutshof 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 neben der Landwirtschaft eine Zukunftsperspektive durch eine ergänzende Nutzung gegeben werden. Dies dient neben dem Erhalt des denkmalgeschützten Gutshofs auch der Wahrung der Kulturlandschaft.

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. Neubaumaßnahmen beschränken sich auf bereits bebaute Flächen. Negative Auswirkungen auf die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sind nicht ersichtlich.

Aufgrund der weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung nachgeordneten zusätzlichen Nutzung, der Erhaltung der denkmalgeschützten Anlage und der Begrenzung der Maßnahmen auf den tatsächlich existierenden Bestand der Hofanlage ohne flächenmäßige Erweiterungen ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Randbereich eines Vorbehaltsgebiet für Erholung. Nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sollen „in den Vorbehaltsgebieten für Erholung [...] die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.“ Durch

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

den Erhalt des regional bedeutsamen, Landschaftsbild prägenden Kulturdenkmals wird ein Beitrag zum Fortbestand des vorhandenen Erholungsraums geleistet.

Starkregen

Laut Gefahrenkarte des Starkregenrisikomanagements der Gemeinde Hardthausen a. K. wird das Plangebiet bei einem seltenen, außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignis jeweils punktuell bis max. 0,5 m überflutet. Je stärker das Ereignis, desto größer die Überflutungsausbreitung. Ein Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Gemeinde Hardthausen hat bereits Starkregengefahrenkarten erstellen lassen. Darauf aufbauend wurde vom Ing.-Büro BIT aus Heilbronn im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Gutachten erstellt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Umgestaltung des Schweizer Hofes nach den Plänen des Bauherrn nicht zu einer signifikanten Veränderung der bereits im Starkregenrisikomanagement berechneten Fließwege führt, da die Gebäudeflächen und -formen der geplanten Umgestaltung weitestgehend den Bestandsgebäuden entsprechen. Eine Verschlechterung der Abflusssituation im Vergleich zum Bestand kann somit nicht festgestellt werden.

Hinweise

1. Kulturdenkmal nach § 2 DSchG

Die Ausweisung betrifft das Kulturdenkmal Gutshof Schweizerhof (Kulturdenkmal §2 DSchG), bestehend aus:

- Wohnhaus mit Ökonomieteil, zweigeschossiger Satteldachbau mit eingeschossigem Querflügel, Putzfassade mit reduzierter Gliederung und Quadersockel, verbretterte Giebel, polygonale Eckerer und zwei Portale, 1909 (i)
- Ökonomietrakt: Scheune, eingeschossiger Satteldachbau mit abgewalmtem Dach und Tennen, hakenförmig angesetzter Stall, zweigeschossiger Satteldachbau mit erdgeschossigem Stall, Lagerboden und Förderturm, daran angesetzter Brennereibau mit Schuppenverbindungsbau, Brennereigebäuden und Kamin, Scheune und Stall im Kern aus dem 17./18. Jahrhundert, Stall um 1910 aufgestockt und umgebaut, Brennerei um 1900, Darrenanbau von 1918
- Einfriedung, den Hof im Westen und Südosten einfassende Mauer mit zwei Portalen, verputzte Mauer mit Steinabdeckplatten, Westportal mit kugelbekrönten Steinstelen und Eisengittertor, Südostportal mit rundbogiger Durchfahrt und Rustikagliederung, im Kern 17./18. Jahrhundert
- Ziergarten, vor dem Wohnhaus angelegter Garten mit Einfriedung aus Steinpfosten und Eisengitter, um 1900.

Bei Bauarbeiten, verbunden mit Bodeneingriffen, und bei sonstigen Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen am Kulturdenkmal Schweizerhof sind die Denkmalbehörden zu hören.

2. Archäologischer Prüffall

Die Sonderbaufläche liegt im Bereich „Neuzeitlicher Schweizerhof (Prüffall, Nr. 9M)“.

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Innerhalb der ausgewiesenen Denkmal- bzw. Verdachtsflächen ist grundsätzlich mit denkmalwerten archäologischen Zeugnissen von wissenschaftlicher und/oder heimatgeschichtlicher Bedeutung zu rechnen. Gegebenenfalls liegt der Erhalt im öffentlichen Interesse. Sollte eine weitere Erhaltung im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können archäologische Untersuchungen notwendig werden. Auf mögliche Kostentragungspflichten von Planungsträgern, Investoren und Bauherren für eventuell notwendige bauvorgreifende Prospektionsmaßnahmen und Rettungsgrabungen bzw. baubegleitende Untersuchungen wird vorsorglich hingewiesen.

5.2 Wohnbaufläche: „Westlicher Ortsrand- 1. Änderung“ (Gochsen), Berichtigung

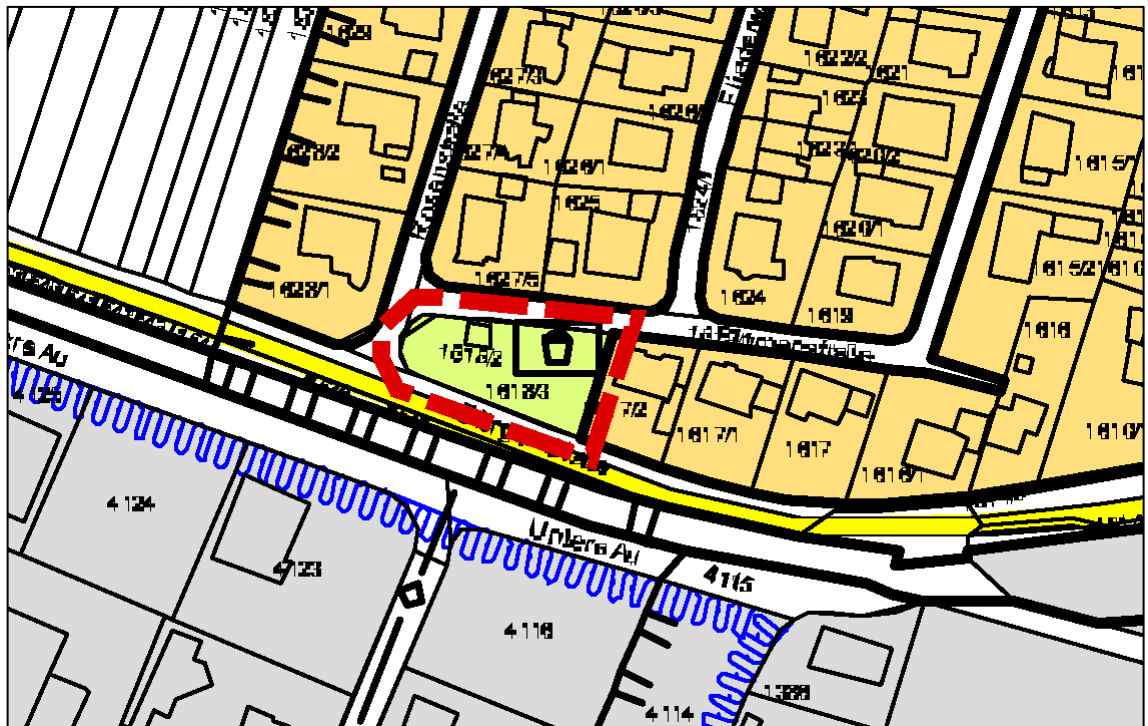


Abb. 16: Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2001, 2. Änderung (nicht maßstäblich)

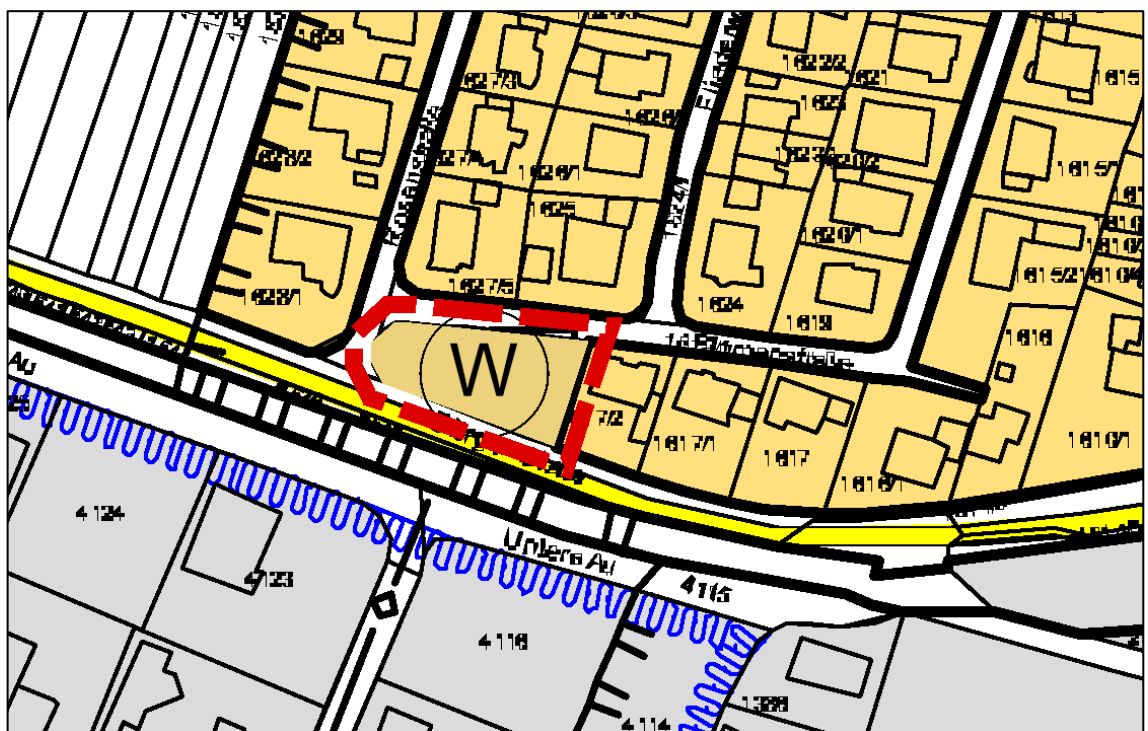


Abb. 17: Darstellung 3. Änderung der 2. Fortschreibung (nicht maßstäblich)

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

Auf den Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand- 1. Änderung“ wird verwiesen.

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 Flächen „Zeilbaum“ und „Schweizerhof“ wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens jeweils ein Umweltbericht erstellt. Dieser kann auf die Flächennutzungsplanänderung übertragen werden und wird daher jeweils als Anlage beigefügt.

Für die Fläche „Spielplatz/Skaterpark“ wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist als Anlage beigefügt.

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
- Mischbaufläche „Altes Gaswerk“ in Neuenstadt
- Sonderbaufläche „Simmetsgasse, 3. Änderung“

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

- Gemeinbedarfsfläche „Spielplatz/Skaterplatz“ Neuenstadt.

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.

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

- 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