

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (vVG)

Neuenstadt/Hardthausen/ Langenbrettach

Landkreis Heilbronn

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Zusammenfassende Erklärung

Gem. § 6 Abs. 5 BauGB

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.	Allgemeines	1
2.	Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung	1
2.1	Verfahrensdaten	2
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	2
4.	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
5.	Geprüfte Planungsalternativen	4

1. Allgemeines

Für die 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neuenstadt / Hardthausen / Langenbrettach wurde vom gemeinsamen Ausschuss am 08.10.2024 der Feststellungsbeschluss gefasst.

Gemäß § 6 Abs. 5 ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung

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

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

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

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

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

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

2.1 Verfahrensdaten

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	25.04.2025
Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans	29.04.25
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	
Stadt Neuenstadt a.K.	15.05.2025
Gemeinde Hardthausen a.K.	15.05.2025
Gemeinde Langenbrettach	15.05.2025
Rechtskraft der 3. Änderung des Flächennutzungsplans	



3. Berücksichtigung der Umweltbelange

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.

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

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist darüber hinaus 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.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die geplanten Bauflächen „Zeilbaum“ und „Schweizerhof“ sind landwirtschaftliche Belange betroffen.

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 die Fläche „Zeilbaum“ 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 „Maurich“ 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.

Bei der Fläche „Schweizerhof“ soll eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Schwerpunkt Ackerbau gesichert werden. Bereits heute werden Teile der Gebäude zur Beherbergung genutzt. Die Landwirtschaft bildet für den Eigentümer kein ausreichendes Standbein

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

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.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden fand durch zweifache Planauslage statt.

Von Seiten der Bürger wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Anregungen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und zur Alternativenprüfung bezogen auf eine Baufläche in Hardthausen vorgebracht. Die Fläche wurde nach der frühzeitigen Beteiligung aus der 3. Änderung der 2. Fortschreibung herausgenommen, da die Gemeinde ein anderes geeignetes Grundstück erwerben konnte und das angedachte Areal nun nicht mehr weiterverfolgt.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen Anregungen zum Natur- und Artenschutz, zum Umweltbericht, zum Fachbeitrag Artenschutz, zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, zum Grundwasser, zum Bodenschutz, zu oberirdischen Gewässern, zu Hochwasserschutz, zu Starkregen, zum Wasserschutzgebiet, zu Immissionen und Gewerbe, zum Bauflächenbedarf, zu raumordnerischen Belangen, zur Erschließung, zur Denkmalpflege, zur Geotechnik, zu Leitungstrassen, zu Kampfmittelbeseitigung sowie zur Alternativenprüfung vorgebracht.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und soweit möglich in die Planung übernommen: Es wurden drei Bauflächen aus der Änderung des Flächennutzungsplans herausgenommen. Es wurden drei Aussagen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, zur Raumordnung sowie Hinweise für nachgelagerte Verfahren im Umweltbericht und in der Begründung ergänzt.

Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der jeweiligen Behandlungsübersicht entnommen werden.

5. Geprüfte Planungsalternativen

Bei den Flächen der 3. Änderung der 2. Fortschreibung handelt es sich entweder um Berichtigungen oder um Neuaufnahmen von Flächen, für die bereits ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet- oder abgeschlossen wurde. Daher bestehen für die jeweiligen Flächen konkrete Planungsabsichten, teilweise wurden diese bereits umgesetzt. Alternativen bestehen somit nicht.

3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Aufgestellt:

Neuenstadt a. K., den 24. 10. 2024

Andreas Kowal

