



Stadt

Neudenaun

Landkreis Heilbronn

7. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan
„Salzäcker“, Gemarkung Neudenaun

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 08.11.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner



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

INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Anlass der Planänderung	1
1.2	Erforderlichkeit und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	1
1.3	Umfang der Änderung	1
2.	Verfahren	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Schutzgebiete	5
5.	Bauflächenbedarfsnachweis	6
6.	Auswirkungen der Planung	10
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	10
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
6.4	Hochwasserschutz und Starkregen	11
7.	Angaben zur Planverwirklichung	12
7.1	Zeitplan	12

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Anlass der Planänderung

Die Stadt Neudenuau kann für die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken keinerlei Flächen anbieten. Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die wohnbauliche Weiterentwicklung Neudenaus bisher vorgesehene Baufläche „Salzäcker“ in der Kernstadt soll hierfür herangezogen werden. Hierfür soll in Ergänzung der bestehenden geplanten Wohnbaufläche „Salzäcker“ eine Erweiterung der Fläche („Erweiterung-Salzäcker“) sowie eine zusätzliche Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für einen in der Kernstadt dringend benötigten Kindergartenstandort erfolgen.

1.2 Erforderlichkeit und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziel ist es durch die Aufstellung des Bebauungsplans und der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung ein attraktives Wohngebiet sowie einen zeitgemäßen Kindergarten mit ausreichender Flächengröße zu schaffen, um den konkreten Bedarf nach Wohnraum zu decken und einen dringend benötigten Kindergartenstandort für die Stadt Neudenuau zu schaffen.

Weitere geplante Wohnbauflächen zur Siedlungsentwicklung stehen auf Gesamtgemarkung der Stadt Neudenuau bzw. in der Kernstadt nicht zur Verfügung.

1.3 Umfang der Änderung

Der Änderungsbereich „Erweiterung-Salzäcker“ ist in der rechtswirksamen 4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neudenuau als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplante Wohnbaufläche „Erweiterung-Salzäcker“ weist eine Größe von etwa 0,66 ha (Brutto) aus. Darüber hinaus weist die geplante Gemeinbedarfsfläche eine Flächengröße von etwa 0,37 ha (Brutto) auf. Die gesamte Änderung des Flächennutzungsplanes weist somit einen Umfang von rund 1,03 ha auf.

Die bestehende geplante Wohnbaufläche „Salzäcker“ hat eine Flächengröße von etwa 1,44 ha.

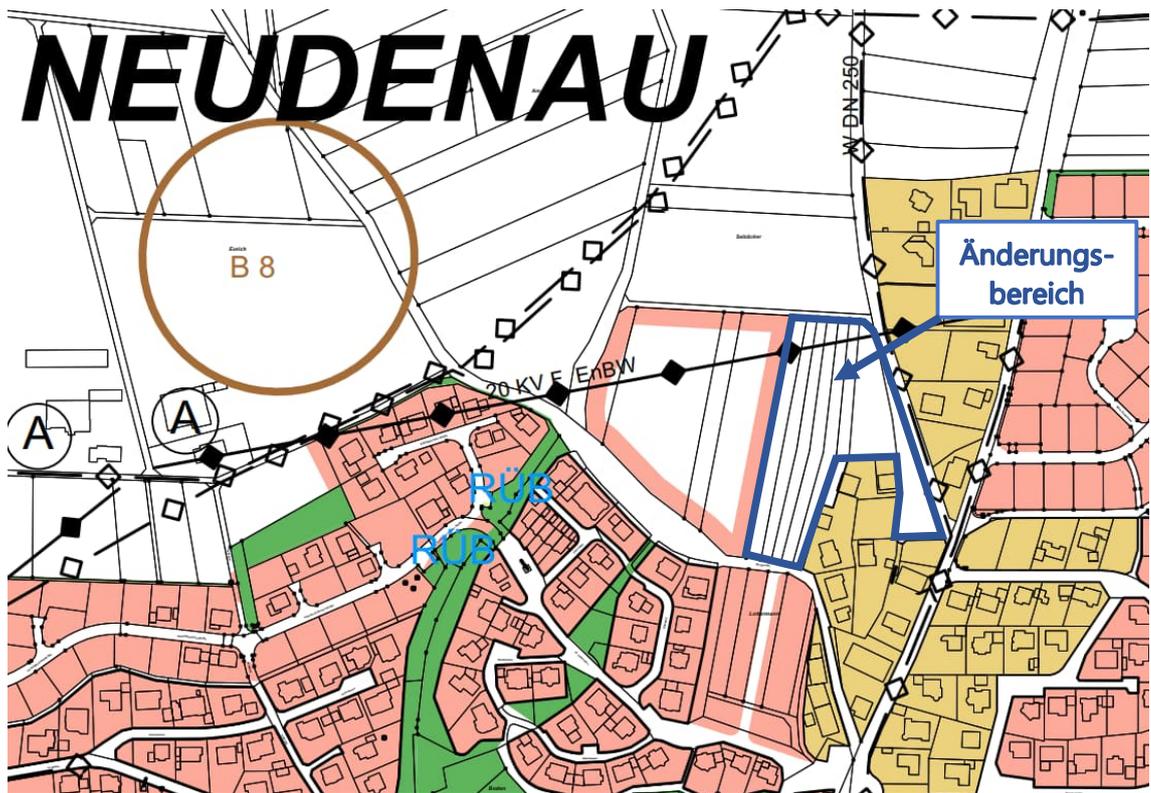


Abb. 1: Auszug aus der 4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Quelle: IFK)

2. Verfahren

Die FNP-Änderung „Erweiterung-Salzäcker“ wird im Normalverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren „Salzäcker“ durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich befindet sich rund 500 m nördlich der Altstadt von Neudenuau und grenzt im Süden bzw. im Südwesten an das Wohngebiet „Lottermann I + II“ bzw. an die „Bergstraße“ an. Im Osten grenzt das Plangebiet an einen Wirtschaftsweg an welchen sich östlich das Mischgebiet „Gänsgärten“ anschließt.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Lageplanes dargestellt ist. Die Größe des Änderungsbereiches „Erweiterung-Salzäcker“ beträgt ca. 1,03 ha.

7. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Salzäcker“



Abb. 2: Auszug Basiskarte BW (Quelle: Geodatenportal Baden-Württemberg)

3.2 Bestandssituation

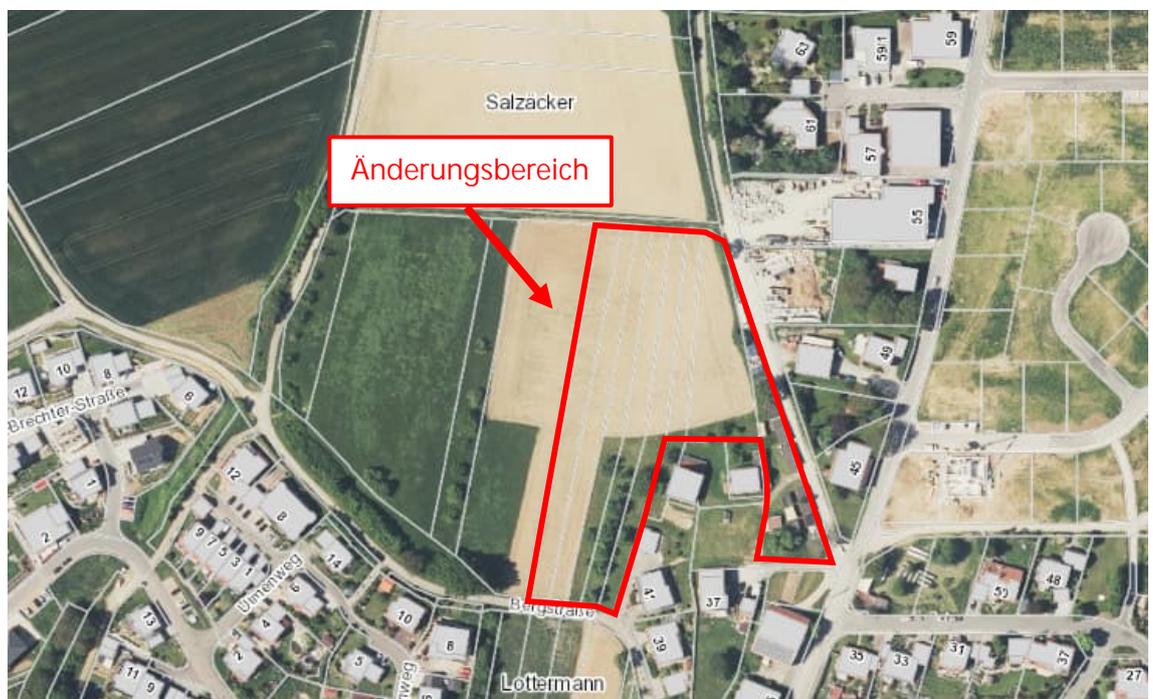


Abb. 3: Luftbild (Quelle: LUBW – Geodatenbasis © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))

Die geplante Wohnbaufläche „Erweiterung-Salzäcker“ wird aktuell als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Südosten bzw. im Süden befinden sich einige Baumbestände.

Im Südosten befinden sich darüber hinaus einige Holzlagerstätten sowie die gemischt genutzte Bebauung „Gänsärten“. Im Süden grenzt die „Bergstraße“ sowie das Wohnbaugebiet „Lottermann II“ an den Änderungsbereich an. Im Osten verläuft ein Wirtschaftsweg, welcher in die „Bergstraße“ mündet. Im Norden befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im Westen im Bereich der bestehenden geplanten Wohnbaufläche „Salzäcker“ befinden sich ebenfalls einige Baumbestände sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002 und Regionalplan Heilbronn-Franken

Neudenau ist als Kleinzentrum ausgewiesen und zählt nach dem Landesentwicklungsbericht 2002 zur Randzone des Verdichtungsraums „Region Franken“. Neudenau liegt zwischen den Landesentwicklungsachsen Heilbronn – Neckarsulm – Mosbach und Neckarsulm – Möckmühl – Tauberbischofsheim.

Gemäß Plansatz 2.3.1 (G) sind Randzonen, um die Verdichtungsräume so zu entwickeln, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigung der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum vermittelt werden.

Die Kernstadt Neudenau zählt zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Vorangebiet). Gemäß Plansatz 2.4.1 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 soll die Siedlungstätigkeit in diesen Gebieten über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt werden.

Der Änderungsbereich befindet sich wie der gesamte Siedlungsbereich der Kernstadt Neudenau in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen und wird als geplante Wohnbaufläche bzw. als sonstige Fläche dargestellt.

Gemäß Plansatz 3.3.2 (5) (Z) sind in den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen die Landnutzungen auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten.

Der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung dienen der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum innerhalb der Kernstadt Neudenau und sollen somit den örtlichen Wohnraumbedarf decken. Die Belange der Sicherung des Wasservorkommens werden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt, sodass sich keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserversorgung ergeben. Die Belange zur Sicherung des Wasservorkommens werden daher hinter die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum bzw. der Ausweisung eines Kindergartenstandortes gestellt.

7. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Salzäcker“

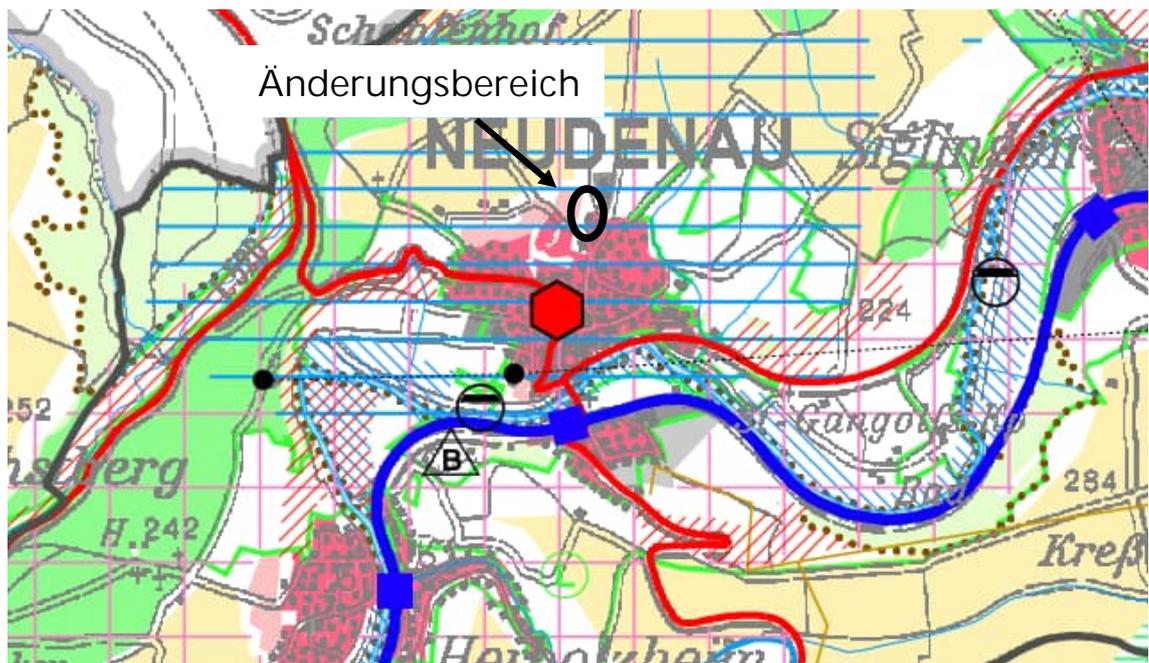


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Schutzgebiete

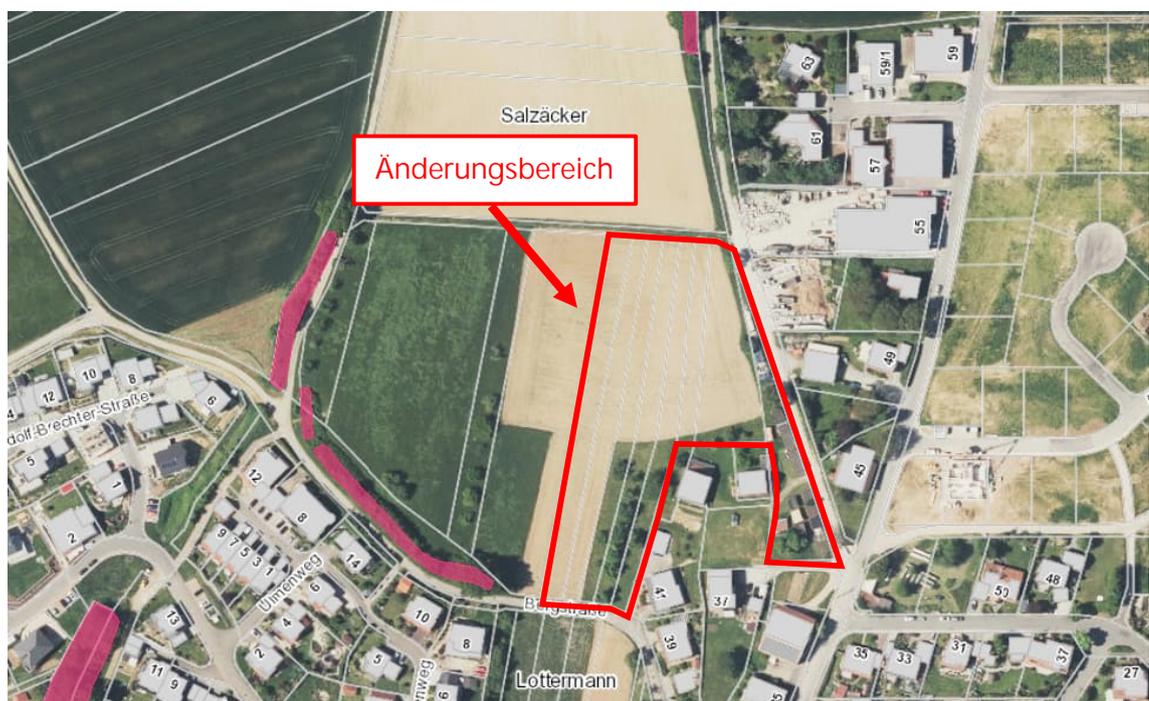


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Gesetzlich geschützte Biotop

Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich außerhalb des Plangebietes die Offenlandbiotopkartierung „Feldhecken im Gewann ‚Salzäcker‘“. Ein Eingriff in die Biotopflächen soll nicht erfolgen. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Wasserschutzgebiet „Neudenau-Siglingen (Wert und Untere Au)“

Das Plangebiet liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Neudenau-Siglingen - Wert und Untere Au“ (Schutzzone III). Nach § 2 Abs. 1 WSG-VO sind unter anderem das Errichten und Betreiben von Anlagen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und zur Behandlung, Beseitigung oder dem Umschlag von Abfällen verboten.

5. Bauflächenbedarfsnachweis

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurden die Berechnungsmethode gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017 herangezogen.

Der nachfolgenden Bedarfsermittlung liegen die regionalisierten Daten und damit die aktuellen Prognosedaten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für die Stadt Neudenau zugrunde:

5.1 Bedarfsermittlung

Der grundsätzliche Flächenbedarf leitet sich ab aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Eigenbedarf aufgrund des Belegungsdichterückgangs.

Grundlagen

Die Berechnung des Wohnflächenbedarfs setzt sich aus vier Faktoren zusammen:

- Geltungsdauer

Die Geltungsdauer der Berechnung soll ab dem Jahr 2023 insgesamt 12 Jahre (2023 bis 2035) betragen.

- fiktiver Einwohnerzuwachs

Ein weiterer Neubau- und damit Flächenbedarf ergibt sich aus dem weiter anhaltenden Trend zu einer höheren Wohnfläche pro Kopf bzw. einem Rückgang der Belegungsdichte. Entsprechend dem Hinweispapier des Landes kann dieser Trend durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 % pro Jahr abgebildet werden.

Für die Stadt Neudenau ergibt sich ein fiktiver Einwohnerzuwachs von +204 EW bis zum Jahr 2035. Die Basis für die Berechnung bildet die tatsächliche Einwohnerzahl von 5.558 EW Ende des Jahres 2023.

- prognostizierte Einwohnerentwicklung

Als Grundlage für die Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung wird die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg

7. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Salzäcker“

herangezogen. Im Mai 2022 wurde eine überarbeitete Bevölkerungsvorausberechnung vom Statistischen Landesamt veröffentlicht. Für die Berechnung wurde ein Entwicklungskorridor mit Wanderungen und ohne Wanderungen angesetzt. Ausgangswert für die weitere Berechnung ist die tatsächliche Einwohnerzahl Ende 2023.

Zum Jahresende 2023 verzeichnete das Statistische Landesamt für die Stadt Neudenaу eine Bevölkerungszahl von 5.668 EW. Die Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes prognostizierte für das Jahr 2023 lediglich eine Bevölkerungszahl von 5.336 EW für die Stadt Neudenaу. Damit liegt der tatsächliche Wert der Bevölkerung mit 332 EW über dem prognostizierten Wert. Gemäß den Vorgaben des Hinweispapieres darf dieser Wert der Einwohnerzahl, welcher über der prognostizierten Einwohnerzahl liegt, auf den Prognosewert hinzugerechnet werden. Dadurch ergibt sich ein Zuwachs von +140 EW bis zum Jahr 2035.

Bis zum Prognosejahr 2035 wird eine Einwohnerzahl von 5.476 angenommen. Hierbei wurden Zuwanderungen (obere Variante) berücksichtigt.

- Einwohnerdichte

Die Einwohnerdichte legt die Einwohnerzahl pro Hektar fest. Für sonstige Gemeinden im Verdichtungsraum und der Randzone des Verdichtungsraums ist gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken eine Einwohnerdichte von 50 EW/ha als Ziel anzustreben.

Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Unter Berücksichtigung der oben genannten Grundlagen wird in folgender Tabelle der Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Neudenaу mit dem Zieljahr 2035 berechnet.

Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs (Zieljahr 2035) gem. Plausibilitätsprüfung zum Zeitpunkt der Konzeptentwicklung im Jahr 2023 – Stadt Neudenaу			
Jahr 2023 Einwohnerzahl	Fiktiver Einwohnerzuwachs von 2023 bis 2035	Vorgabe Einwohnerdichte	Wohnflächenbedarf durch fiktiven Einwohnerzuwachs in ha
5.668	+204	50 EW/ha	4,08
Jahr 2023 Einwohnerzahl	Einwohnerentwicklung Einwohnerzahl (+Abweichung EW Prognose/tatsächlich EW 2023)		Wohnflächenbedarf durch Einwohnerentwicklung in ha
5.668	-192 (+332) = +140	50 EW/ha	2,80
Summe	+344		6,88

5.2 Vorhandene Flächenpotentiale

Innenentwicklung

Die Stadt Neudenaу fördert seit Jahren in allen Stadtteilen die Innenentwicklung und bedient sich dabei entsprechender Förderprogramme (Stadtsanierung, ELR). Die Schließung von Baulücken sowie die Behebung von Gebäudeleerständen werden als kommunale Daueraufgabe verstanden. Alle Potentialflächen und Bauflächen wurden deshalb bereits in dem vom Land empfohlenen Flächenmanagementtool „FLOO“ erfasst.

In der Gesamtstadt Neudenaу ergibt sich mit Stand Dezember 2018 ein Innenentwicklungspotential von rd. 72.500 m². Die Potentialflächen zeichnen sich dabei meist durch kleinteilig strukturierte Flächen aus. Größere Brach- oder Konversionsflächen existieren nicht. Der überwiegende Teil der Potentialflächen ist bereits erschlossen und ohne Bauverpflichtung in Privatbesitz.

Private Bau- und Kaufinteressenten wurden in den vergangenen Jahren von der Stadtverwaltung gezielt und vorrangig auf diese Bauflächenpotentiale verwiesen. Die Aktivierungsrate des theoretisch recht großen vorhandenen Innenentwicklungspotentials ist trotz der Unterstützung durch die Kommune eher gering: Laut Bautagebuch der Stadt Neudenaу entstanden in allen Stadtteilen zusammen seit 2008 pro Jahr vier Wohngebäude in Form von Nachverdichtungen oder Baulückenbebauungen. Hauptgrund ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer. Des Weiteren verhindern schwierige Grundstücksverhältnisse, Immissionskonflikte oder artenschutzrechtliche Hindernisse im Einzelfall eine bauliche Innenentwicklung.

Bis zum Jahr 2035 wird deshalb davon ausgegangen, dass die bisherige Aktivierungsrate in etwa konstant bleibt und im Zuge der Innentwicklung somit insgesamt 48* Wohngebäude entstehen werden. Damit lässt sich in etwa eine Bruttobaufläche in der Größe von ca. 1,8 ha in der Außenentwicklung „einsparen“ (Ansatz: Bauplatzgröße 450 m², Anteil Nettobauland am Bruttobauland 70 %).

Gesamtes Innenentwicklungspotenzial = 1,50 ha

Bestehende Baugebiete

In der Kernstadt Neudenaу wurde zu Beginn des Jahres 2019 der Bebauungsplan „Beim Ziegelhaus“ (rd. 3,49 ha) rechtskräftig. Die Erschließung des Baugebiets erfolgte im Jahr 2020. In der Zwischenzeit sind auch in diesem Gebiet alle Bauplätze veräußert und gegenwärtig 27 Bauanträge eingegangen (Stand 07.11.2024). Daher werden diese bei der Bedarfsberechnung nicht mehr angerechnet. Bei einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von ca. 575 m² im Gebiet „Beim Ziegelhaus“ ergibt dies eine Größe von ca. 1,55 ha (27 x 575 m²). Das Neubaugebiet „Beim Ziegelhaus“ wird somit in einem Umfang von 1,94 ha berücksichtigt.

In der Kernstadt Neudenaу wurde im Jahr 2021 der Bebauungsplan „Lottermann II“ (rd. 0,71 ha) rechtskräftig. Das Baugebiet wurde ebenfalls bereits erschlossen. Hier wurden bereits 4 Bauplätze veräußert (Stand 07.11.2024). Daher werden diese bei der Bedarfsberechnung nicht mehr angerechnet. Bei einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von ca. 540 m² im Gebiet „Lottermann II“ ergibt dies eine Größe von ca. 0,22 ha (4 x 540 m²). Das Neubaugebiet „Lottermann II“ wird somit in einem Umfang von 0,94 ha berücksichtigt.

7. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Salzäcker“

Im Stadtteil Siglingen wurde zum Jahresende 2019 der Bebauungsplan „Talstraße“ (rd. 1,99 ha) rechtskräftig. Die Erschließung des Gebiets erfolgte im Laufe des Jahres 2021. In der Zwischenzeit wurden auch in diesem Gebiet bereits 16 Bauplätze veräußert und es sind hierfür Bauanträge eingegangen (Stand 07.11.2024). Daher werden diese bei der Bedarfsberechnung nicht mehr angerechnet. Bei einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von ca. 515 m² im Gebiet „Talstraße“ ergibt dies eine Größe von ca. 0,82 ha (16 x 515 m²). Das Neubaugebiet „Talstraße“ wird somit in einem Umfang von 1,17 ha berücksichtigt.

Gesamtfläche zu berücksichtigende Baugebiete= 4,05 ha

Geplante Baugebiete

Es befinden sich keine weiteren geplanten Baugebiete in der Gesamtkommune, welche zu berücksichtigen wären.

Geplante Bauflächen (FNP)

Über die bereits beschriebenen Baugebiete hinaus ist im rechtskräftigen FNP der Stadt Neudenu keine Wohnbaufläche in der Gesamtkommune mehr vorhanden. Die Fläche „Salzäcker“ (ca. 1,44 ha) ist die letzte Flächenreserve der Stadt für eine Entwicklung von Wohnbauland im gesamten Stadtgebiet.

5.3 Fazit Flächenbedarf

Laut der Bedarfsermittlung ist bis zum Jahr 2035 in der Gesamtstadt Neudenu mit einem Wohnbauflächenbedarf von rd. 6,9 ha Bruttobauland zu rechnen. Bei Abzug der anhand von Erfahrungswerten eingeschätzten Möglichkeiten der Innenentwicklung (ca. 1,5 ha) sowie der noch nicht vollständig aufgesiedelten Baugebiete „Beim Ziegelhaus“, „Lottermann II“ und „Talstraße“ (zu berücksichtigende Gesamtfläche ca. 4,0 ha) verbleibt ein Bauflächenbedarf von ca. 1,4 ha innerhalb der Stadt Neudenu. Nach Abzug der bestehenden geplanten Wohnbaufläche „Salzäcker“ (ca. 1,44 ha) ergibt sich jedoch rein rechnerisch kein zusätzlicher Bauflächenbedarf innerhalb der Stadt Neudenu.

Mit der zusätzlich ergänzenden Ausweisung der Wohnbaufläche „Salzäcker-Erweiterung“ (ca. 0,66 ha) sowie der geplanten Gemeinbedarfsfläche (ca. 0,37 ha) wird der Wohnbauflächenbedarf rein rechnerisch geringfügig überschritten. Die geringfügige Überschreitung des Wohnbauflächenbedarfs (ca. 0,66 ha) wird jedoch aufgrund der arrondierenden Ausweisung als Lückenschluss zwischen der bestehenden geplanten Wohnbaufläche „Salzäcker“, dem Mischgebiet „Gänsgärten“ und dem geplanten Kindergartenstandort als sinnvolle städtebauliche Entwicklung angesehen. Die bisherige Ausweisung einer Wohnbaufläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes war bisher aufgrund immissionsschutzrechtlicher Gründe nicht möglich, da im Bereich der Bestandsfläche „Gänsgärten“ eine gewerbliche Nutzung vorherrschte. Aus diesem Grund war der Bereich „Salzäcker-Erweiterung“ bisher nicht im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthalten stellt jedoch aber eine sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers dar.

Weiterhin liegen der Stadt Neudenu für die bestehenden Wohnbaugebiete fünf weitere Vormerkungen vor, sodass sich lediglich noch fünf Bauplätze im Eigentum der Stadt befinden, welche für den kurzfristigen Bedarf zur Verfügung stehen. Daher ist die

7. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Salzäcker“

Ausweisung eines weiteren Wohngebietes für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf der Stadt Neudenaun zwingend erforderlich.

Darüber hinaus sorgen aktuell geplante und umgesetzte Großprojekte im näheren kommunalen Umfeld wie bspw. die Deutschlandzentrale von Lidl in Bad Wimpfen und die IT-Zentrale der Schwarz-Gruppe in Bad Friedrichshall für eine weiterhin erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland und einen wachsenden Entwicklungsdruck. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass neben den Städten Bad Wimpfen und Bad Friedrichshall insbesondere die angrenzenden Kommunen künftig deutliche Wanderungsgewinne bei der Bevölkerungsentwicklung verzeichnen werden. Die Projekte betreffen hierbei vor allem den nördlichen Agglomerationsraum von Heilbronn und haben auch unmittelbare Auswirkungen auf die zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Stadt Neudenaun.

Der Bevölkerungszuwachs infolge dieser Neuansiedlungen wird sich dabei überwiegend in Kommunen mit guter verkehrlicher Anbindung innerhalb des nördlichen Landkreises Heilbronn niederschlagen und einen weiterhin verstärkten Siedlungsdruck bewirken. Dieser wesentliche Aspekt wurde in der Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamts nicht berücksichtigt. Für eine realistischen Entwicklungsprognose sollte diesen aktuellen Entwicklungsprozessen angemessen Rechnung getragen werden.

Da die neu geschaffenen Arbeitsplätze im direkten kommunalen Umfeld, insbesondere die 5.000 Arbeitsplätze in der Nachbarstadt Bad Friedrichshall, nicht komplett in den betreffenden Kommunen mit Wohnraum versorgt werden können, sind Spillover-Effekte auch auf die Stadt Neudenaun zu erwarten. Vor allem mit Blick auf die gegenwärtige Situation der extremen Flächenknappheit in vielen Kommunen im unmittelbaren Agglomerationsraum von Heilbronn (u.a. Neckarsulm, Bad Friedrichshall). So ist es eine planerische Notwendigkeit, im daran anschließenden Verflechtungsraum, zu welchem die Stadt Neudenaun gezählt werden kann, Wohnraum in ausreichendem Maß bereitzustellen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

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

Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltpflege „Wagner+Simon“ Ingenieure durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten

7. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Salzäcker“

geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Nach aktueller Rechtslage ist es auf FNP-Ebene ausreichend, eine überschlägige Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange zu erstellen, die eine grundsätzliche Beurteilung zulässt. Es werden deshalb im weiteren Verfahren die Untersuchungsergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung in die Unterlagen zur FNP-Änderung integriert.

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Vorgabe von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken sowie im Straßenraum zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Erhaltung von Baumbeständen zur Gebietseingrünung.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Weitere Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen.

6.4 Hochwasserschutz und Starkregen

In der für die Stadt Neudenaу erstellten Starkregengefahrenkarte wird für den Änderungsbereich bei einem seltenen Ereignis sowie bei einem außergewöhnlichen Ereignis lediglich der südöstliche Bereich mit einem geringen Flächenanteil überflutet. Die Überflutungstiefe liegt hierbei bei 5-10 cm. Bei einem extremen Abflussereignis dehnt sich die Überflutung weiter nach Osten von der Bergstraße kommend aus. Die beiden Bestandsgebäude, welche östlich an das Plangebiet angrenzen sind von den Überflutungen ebenfalls betroffen.

Hinsichtlich des Auftretens möglicher Starkregenereignisse werden infolge der Hanglage des Änderungsbereiches und des direkt nördlich angrenzenden Landschaftsraums zusätzliche Schutzmaßnahmen getroffen. Das nördlich des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser soll durch die Errichtung eines 3,0 m breiten Entwässerungsgrabens entlang der nördlichen Plangebietsgrenze abgefangen und abgeleitet. Die verbindliche Regelung und Umsetzung erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Verfahren zur 7. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll bis Ende 2025 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Neudenau, den ...

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de