



Stadt

# Neudenaun

Landkreis Heilbronn

## 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan  
„Tränke“, Gemarkung Reichertshausen

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 12.04.2023

**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 Planungsänderung	1
1.2	Erforderlichkeit und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	1
1.3	Umfang der Änderung	2
2.	Verfahren	4
3.	Alternativenprüfung	4
4.	Plangebiet	8
4.1	Lage und Abgrenzung	8
4.2	Bestandssituation	9
5.	Übergeordnete Planungen	10
5.1	Vorgaben der Raumordnung	10
5.2	Schutzgebiete	14
6.	Flächenbedarf	15
7.	Auswirkungen der Planung	16
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	16
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	17
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	19
7.4	Starkregen	20
8.	Angaben zur Planverwirklichung	20
8.1	Zeitplan	20

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Anlass der Planungsänderung

Die Stadt Neudenu kann aktuell für die hohe Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken keinerlei Flächen anbieten. Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die gewerbliche Weiterentwicklung Neudenaus bisher vorgesehene Baufläche „Jenseits in der Au/Steige“ in der Kernstadt lässt sich seit Jahren aufgrund der schwierigen Verkehrsanbindung, möglicher Immissionskonflikte und fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht entwickeln.

Die Stadt nimmt daher die aktuelle Anfrage des regionalen, expandierenden Unternehmens GLASSLINE GmbH zum Anlass, um den bisher vorgesehenen gewerblichen Entwicklungsstandort zu verlagern und um eine brachliegende Hofstelle bei Reichertshausen neu zu entwickeln. Die bisherigen gewerblichen Entwicklungsflächen in Neudenu werden im Gegenzug anteilig aufgegeben.

## 1.2 Erforderlichkeit und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Gewerbegebiet mit innovativem Campuscharakter geschaffen werden, um den konkreten Bedarf des Unternehmens mit seinen verbundenen Unternehmen zu decken und einen attraktiven Gewerbebestandort für die Stadt Neudenu zu schaffen. Die Wachstumsmöglichkeiten der Fa. GLASSLINE GmbH und ihren verbundenen Unternehmen sind mittlerweile an ihren bisherigen Standorten erschöpft.

Ab 2022 ist ein zusätzliches anorganisches Wachstum durch Erwerb eines Unternehmens aus der Branche geplant. Des Weiteren machen die positiven Geschäftsaussichten die weitere Expansion des Unternehmens an einem neuen, ergänzenden Standort erforderlich. Dies soll mit Errichtung eines „Institut für Rahmenlose Glasarchitektur“ mit innovativem Campuscharakter an der bereits baulich vorgeprägten ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle erfolgen und damit eine brachliegende Fläche einer neuen standortgerechten Nutzung zugeführt werden. Um dieses Herzstück sollen zudem die aus ihrer bisher ungünstigen Lage herausgenommenen gewerblichen Entwicklungsflächen der Stadt Neudenu angeordnet werden.

Das Änderungsverfahren dient der Ansiedlung von attraktiven gewerblichen Unternehmen im Stadtteil Reichertshausen und somit dem Erhalt, Ausbau und Entwicklung wohnortnaher Arbeitsplätze.

Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Siedlungsflächenentwicklung und im Sinne des gesetzlichen Flächenspargebots wird der bisher angedachte Standort der künftigen Gewerbeflächenentwicklung „Jenseits in der Au/Steige“ in der Kernstadt Neudenu südlich der Jagst mit einer Gesamtflächengröße von rund 7,63 ha in der Kernstadt anteilig aufgegeben. Zur Anbindung an die bestehende Ortslage von Reichertshausen wird ergänzend eine geplante Mischbaufläche in die Planunterlagen aufgenommen. Die bestehende Gewerbefläche in Neudenu wurde hierfür nochmals anteilig reduziert.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und ein Flächentausch zur Neustrukturierung der künftigen gewerblichen Bauflächenentwicklung und zur Anbindung an die Ortsrandlage vollzogen.

### 1.3 Umfang der Änderung

Der Änderungsbereich „Tränke“ ist in der rechtskräftigen 4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neudenu als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplante gewerbliche Baufläche „Tränke“ weist eine Größe von etwa 4,8 ha (Brutto) aus. Darüber hinaus werden Grünflächen zum Ausgleich und Einbindung des Standortes in die Landschaft im Umfang von etwa 0,7 ha ausgewiesen. Die Fläche der geplanten Mischbaufläche ist ebenfalls bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplante Mischbaufläche weist eine Flächengröße von 0,5 ha auf.

Die aufzugebende Teilfläche der geplanten gewerblichen Baufläche „Jenseits in der Au/Steige“ weist eine Flächengröße von 6,0 ha auf. Durch den Flächentausch ergibt sich für die Stadt Neudenu insgesamt eine Reduzierung der geplanten gewerblichen Bauflächen um 1,2 ha.

Gewerbliche Baufläche	Aktuell	Flächentausch
Jenseits in der Au/Steige	7,7 ha	-6,5 ha
Tränke	/	+ 4,8 ha
Mischbaufläche	/	+ 0,5 ha
Summe	7,7 ha	-1,2 ha

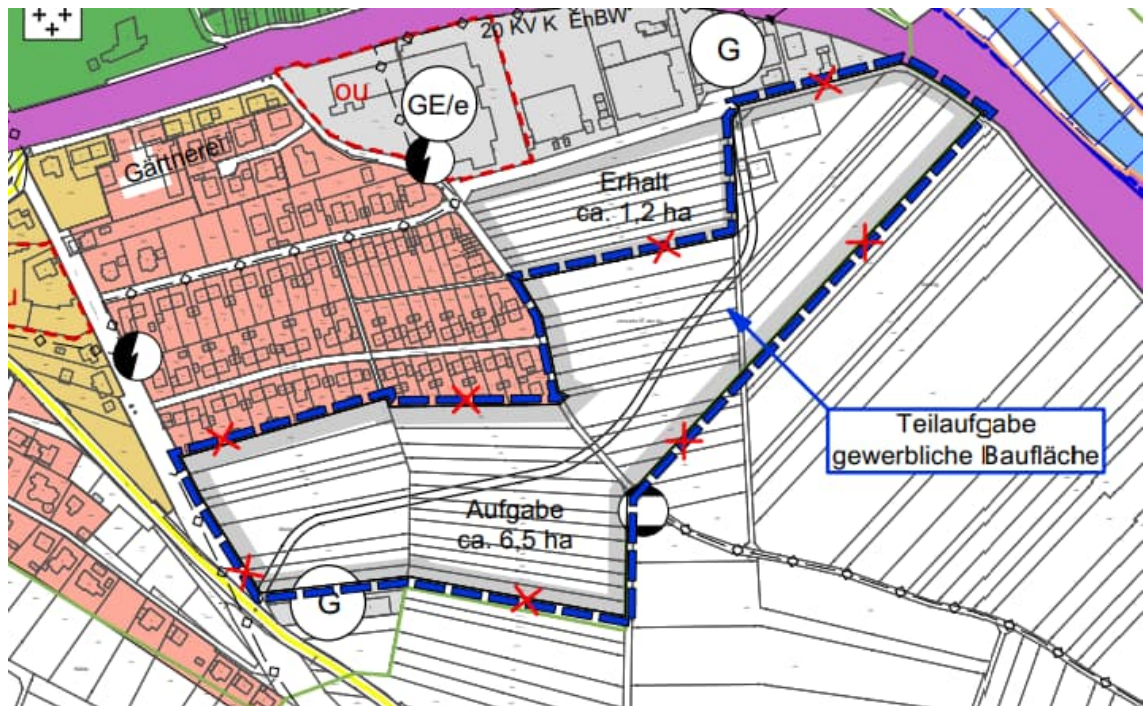


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stadtteil Neudenu (Quelle: IFK)

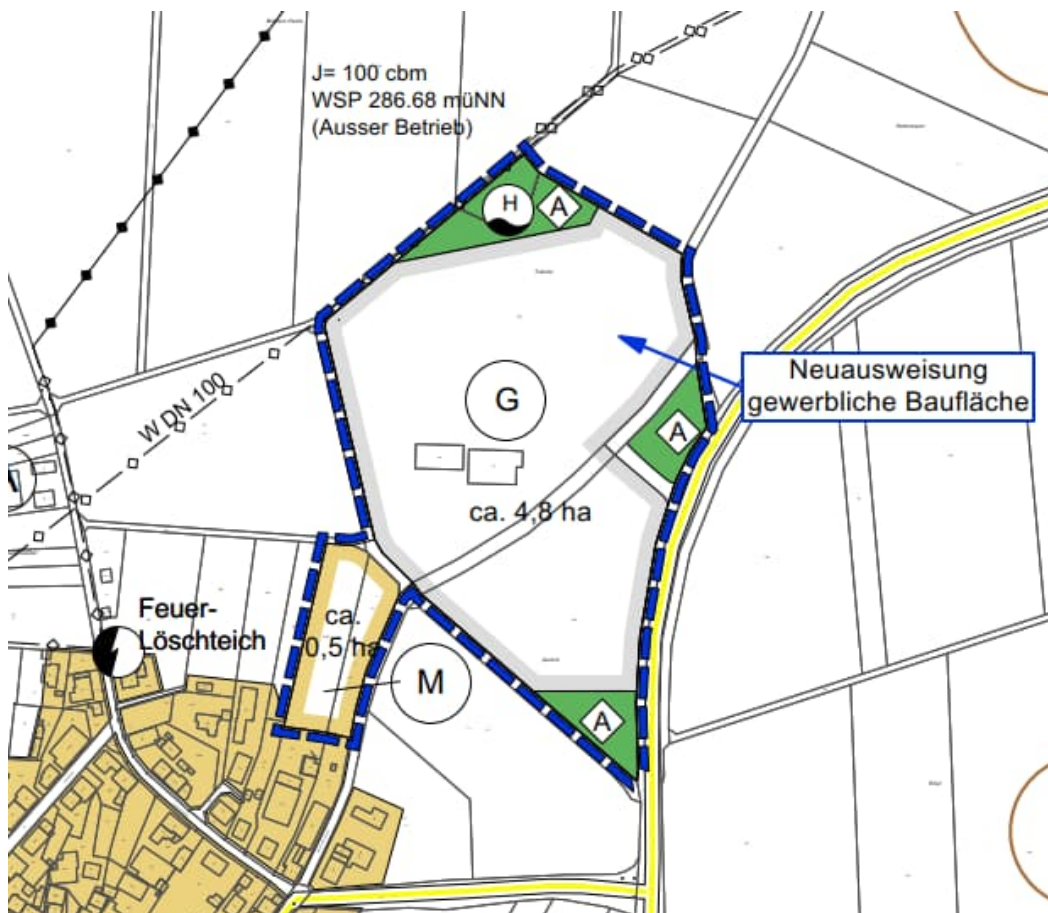


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stadtteil Reichertshausen (Quelle: IFK)

## 2. Verfahren

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

## 3. Alternativenprüfung

Die Unternehmensgruppe GLASSLINE hatte zunächst vor Ihrer Anfrage bei der Stadt Neudenu sich bemüht einen geeigneten gewerblichen Standort im näheren Umfeld von Heilbronn zu finden. Es zeigte sich jedoch, dass im direkten Umfeld Heilbronn keine geeignete Gewerbefläche zur Verfügung stehen. Entsprechende Anfragen der Unternehmensgruppe im Umfeld von Heilbronn wurden allesamt negativ beschieden. Daher erfolgte eine Anfrage zum konkreten Vorhaben an die Stadt Neudenu.

Innerhalb der Gesamtgemeinde Neudenu wurde ein geeigneter Standort für das Vorhaben der Unternehmensgruppe GLASSLINE unter Beachtung und Berücksichtigung unterschiedlicher Kriterien gesucht. Als Kriterien wurde zunächst die erforderliche Flächengröße zugrunde gelegt (siehe auch Kap. 5. Bauflächenbedarfsnachweis). Weiterhin sind insbesondere die topographischen Verhältnisse, die verkehrliche Anbindung sowie die Entfernung zu bestehenden und geplanten Wohngebieten ausschlaggebend bei der Suche nach einem geeigneten Gewerbestandort. Das Gelände sollte möglichst eben und gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden sein. Gleichzeitig muss eine gewerbliche Entwicklung einen ausreichenden Abstand zur bestehenden Wohnbebauung aus Gründen des Immissionsschutzes einhalten. Ebenfalls wurden die raumordnerischen Zielausweisungen sowie naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen bei der Standortwahl beachtet. Die einzelnen Kriterien der Standortsuche werden im nachfolgenden näher erläutert:

In der Gesamtgemeinde Neudenu stehen aufgrund siedlungsstruktureller Gegebenheiten nur wenige Flächen für eine langfristige gewerbliche Flächenentwicklung zur Verfügung. Dies ist zum einen durch die bestehende überwiegende Siedlungstätigkeit entlang des Jagsttals und damit einhergehend mit schwierigen topographischen Verhältnissen daran angrenzend verbunden. Zum anderen befinden sich nördlich und westlich der Stadt Neudenu größere zusammenhängende Waldgebiete, die sich für eine Bebauung ebenfalls nicht eignen. Weiterhin sind entlang des Jagsttals und des Sülztals in Richtung Reichertshausen zahlreiche Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Biotop sowie Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Eine gewerbliche Flächenentwicklung scheidet dort aus ökologischen sowie naturschutzrechtlichen Gründen aus.

Nach Abschichtung der Schutz- und Überschwemmungsgebiete sowie der Biotopverbundflächen verbleiben als potenzielle gewerbliche Entwicklungsbereiche nur die Bereiche südlich des bestehenden Landschaftsschutzgebietes in Richtung Kressbach, nördlich bzw. südöstlich von Neudenu sowie östlich von Reichertshausen. Weitere Flächen angrenzend zur bestehenden bzw. geplanten Wohngebieten eignen sich ebenfalls aufgrund immissionsschutzrechtlicher Einschränkungen nicht als gewerbliche Standorte. Aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnisse, der angrenzenden

Wohnbebauung und der damit einhergehenden hohen Verkehrsbelastung der angrenzenden Wohngebiete kommt der Standort nördlich von Neudenaу nicht in Frage. Der Standort westlich von Kressbach scheidet aufgrund der schlechten verkehrlichen Anbindung ebenfalls aus. Für eine gute verkehrliche Anbindung müsste eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bestehen mit einer entsprechend auf den Lkw-Verkehr ausgelegten Straßendimensionierung. Für beide Standorte trifft dies nicht zu.

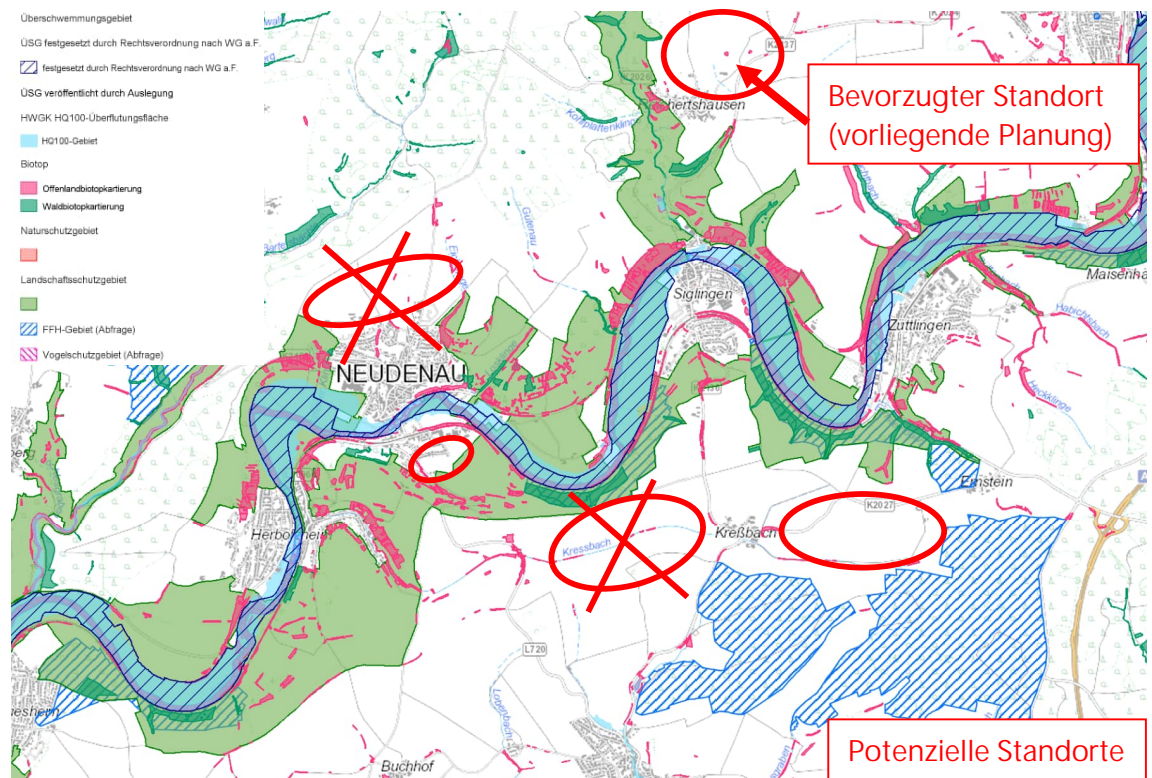


Abb. 3: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

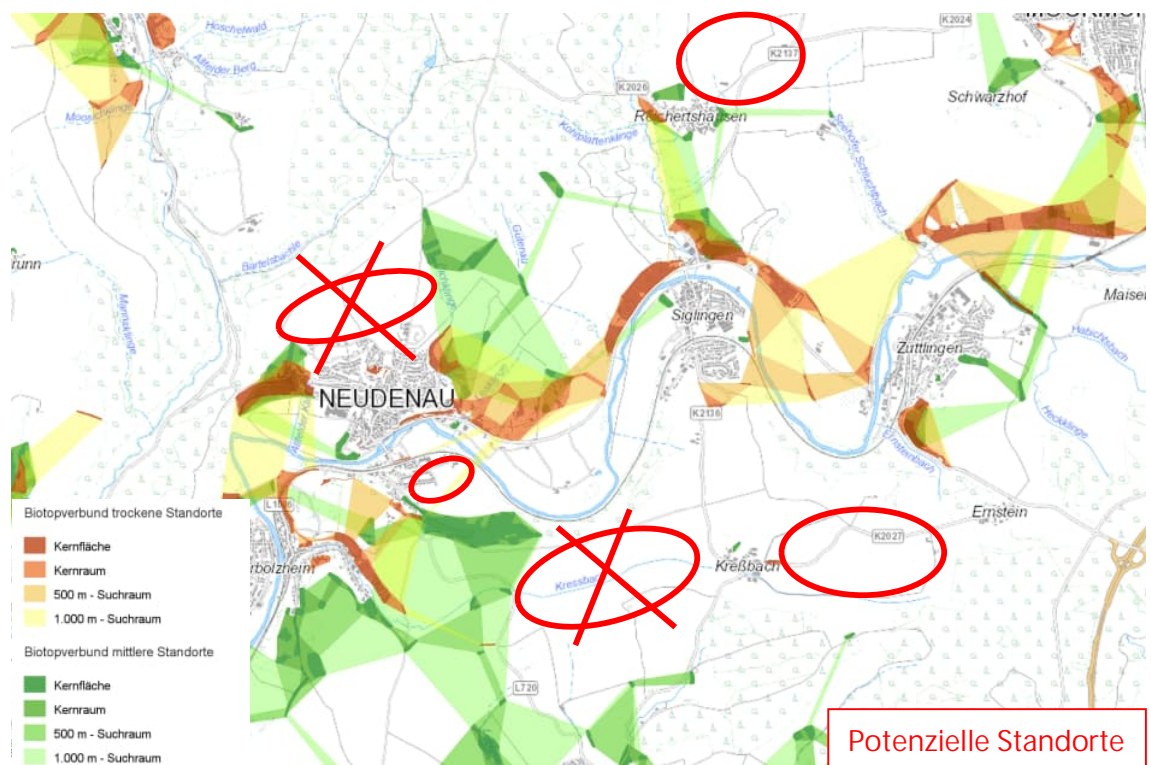


Abb. 4: Schutzgebiete Biotopverbundflächen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Die von Schutzgebieten und Überschwemmungsgebieten freien Flächen wurden im nächsten Schritt hinsichtlich der raumordnerischen Zielausweisungen des Regionalplans geprüft. Dadurch entfällt auch die Fläche östlich von Kressbach, da auf dieser ein Regionaler Grünzug (Z) ausgewiesen wird. Diese Fläche wurde jedoch aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung an die A 81 in die nähere Standortbetrachtung miteinbezogen.

#### Standort 1 – „Jenseits in der Au/Steige“:

Im Flächennutzungsplan ist für die künftige Gewerbeflächenentwicklung Neudenaуs die gewerbliche Baufläche „Jenseits in der Au/Steige“ mit einer Fläche von rund 7,63 ha in der Kernstadt Neudenaу südlich der Jagst als einziger größerer Standort vorgesehen. Der Standort ist allerdings im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung, mögliche Immissionskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung und die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer nur schwierig zu entwickeln. Die Stadt hat in den vergangenen Jahren erfolglos versucht den Standort zu entwickeln. Im Zuge eines Flächentauschs auf Eben des Flächennutzungsplans soll deshalb diese gewerbliche Fläche zugunsten einer Gewerbeflächenentwicklung im Gewinn Tränke anteilig aufgegeben werden.

Darüber sind im Flächennutzungsplan der Stadt Neudenaу für größere gewerbliche Ansiedlungen keine Bauflächen mehr ausgewiesen. Lediglich eine betriebsbezogene Erweiterungsfläche der Fa. Böckling steht in der Kernstadt noch zur Verfügung.

#### Standort 2 – „Kressbach“:

Im Zuge einer Siedlungsentwicklungskonzeption im Jahr 2020 wurde auch eine Verlagerung der gewerblichen Bauflächen in Richtung Autobahn/Kressbach diskutiert und geprüft. Der Standort wurde zunächst als möglicher interkommunaler Gewerbestandort



aufgrund der hohen Verkehrsgunst in der Nähe zur Autobahn in Betracht gezogen. Allerdings befindet sich der Standort vollständig in einem Regionalen Grünzug (Z). Nach intensiver Abstimmung mit dem Regionalverband wurde daher aufgrund des raumordnerischen Zielverstoß einer derartigen Gewerbeansiedlung die Überlegungen nicht weiterverfolgt. Daneben sprachen die schwierige Topografie, naturschutzrechtliche Konflikte (angrenzendes FFH-Gebiet) sowie die aufwendige Erschließung gegen den Standort.

#### Standort 3 – „Tränke“:

Am Standort „Tränke“ in Reichertshausen werden hingegen keine raumordnerischen Zielausweisungen berührt. An diesem Standort befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Schweinestall sowie eine landwirtschaftliche Halle im Umfang von etwa 1,0 ha versiegelter Fläche. Die Stadt Neudenaun ist sich auch der landesplanerischen Zielfestlegungen zur Nachverdichtung und zur Nachnutzung von Brachflächen (Plansatz 3.1.9. siehe Kapitel 5.1) bewusst und verfolgt deshalb an der bereits baulich vorgeprägten und teilweise bereits versiegelten ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle eine geeignete Nachnutzung. Weiterhin werden an diesem Standort keine Schutzgebietsausweisungen berührt oder beeinträchtigt. Die Erschließung kann über die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ohne vergleichsweise hohen Aufwand erfolgen.

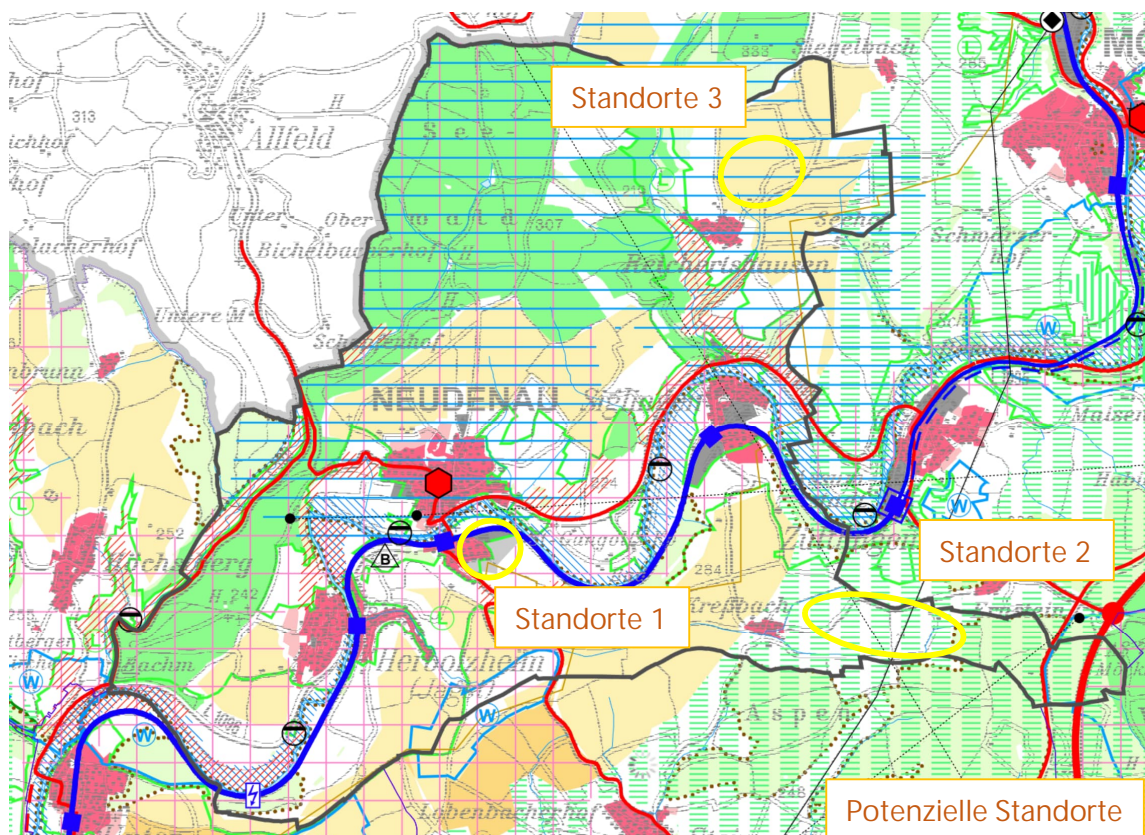


Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Gemarkung Stadt Neudenaun (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

## Fazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Standort 3 „Tränke“ in Reichertshausen trotz der eher peripheren Lage im Hinblick auf raumordnerische Vorgaben, natur- und umweltbezogene Restriktionen und Konflikte sowie den Erschließungsbedingungen am besten für eine gewerbliche Entwicklung geeignet ist. Zudem spricht die Flächenverfügbarkeit für diesen Standort. Im Vergleich zum bisherigen gewerblichen Entwicklungsstandort in Neudenu sind aufgrund der möglichen direkten Anbindung an das klassifizierte Straßennetz sowie die günstigere Bauflächenzuordnung zudem weitaus geringere immissionsbezogene und verkehrliche Konflikte zu erwarten.

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage und Abgrenzung

Die neuen gewerblichen Bauflächen für das künftige Campus-Areal im Gewinn „Tränke“ befindet sich rund 120 m nordöstlich der Ortslage von Reichertshausen.

Die aufzugebende Teilfläche der gewerblichen Baufläche „Jenseits in der Au/Steige“ befindet sich am südlichen bzw. südöstlichen Ortsrand der Stadt Neudenu.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung der Lagepläne dargestellt ist. Die Größe der beiden Änderungsbereiche beträgt insgesamt ca. 11,8 ha.



Abb. 6: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap)

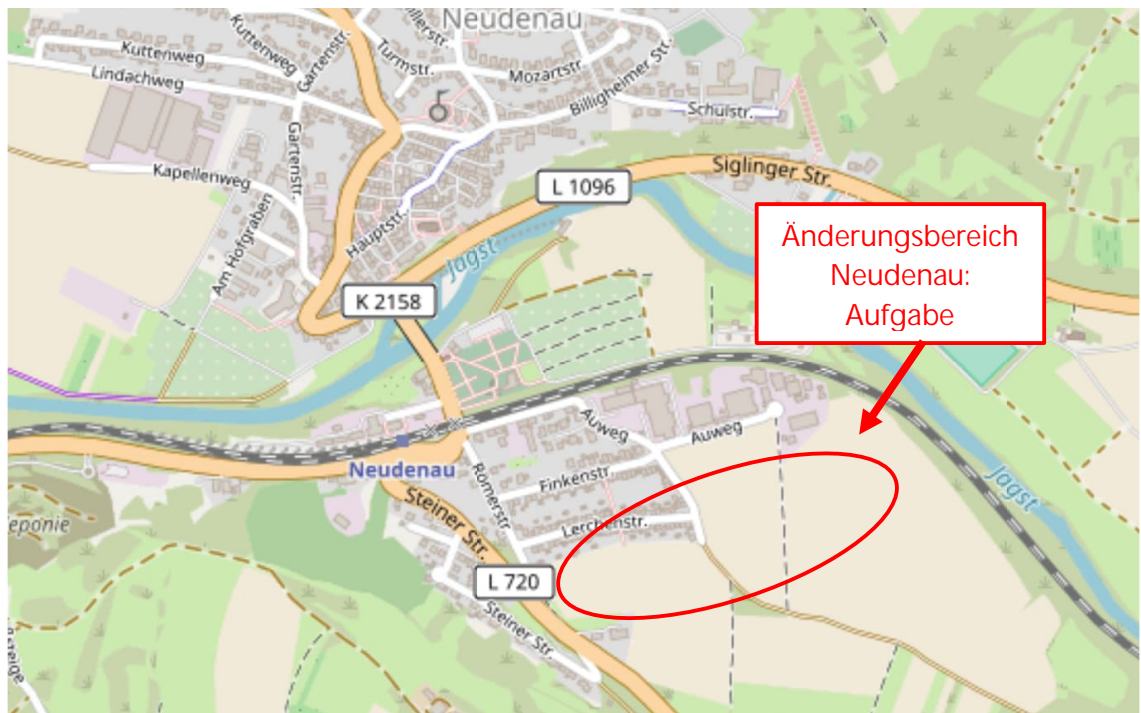


Abb. 7: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap)

#### 4.2 Bestandssituation



Abb. 8: Luftbild (Quelle: LUBW – Geodatenbasis © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)))

Die geplante gewerbliche Baufläche „Tränke“ wird aktuell überwiegend als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich eine

ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit mehreren leerstehenden Gebäuden, Fahr- und Lagerflächen im Umfang von etwa 1,0 ha versiegelter Fläche. Im Südosten grenzt die K 2137 an die geplante Baufläche an. Südwestlich wird das Areal durch einen bestehenden Unterhaltungsweg begrenzt. Im Norden und Nordosten verläuft das weitere Wirtschaftswegenetz der angrenzenden Feldflur. Weiterhin quert ein Wirtschaftsweg (ehemalige Kreisstraße „Möckmühler Straße“) von Nordosten in Richtung Südwesten den Änderungsbereich. Die geplante Mischbaufläche wird aktuell ebenfalls als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südwestlich der aufzunehmenden Mischbaufläche grenzt der Ortsrand von Reichertshausen an den Änderungsbereich an.

Die aufzugebende gewerbliche Baufläche im Bereich „Jenseits in der Au/Steige“ wird aktuell ebenfalls als Ackerfläche bzw. Grünfläche landwirtschaftlich genutzt. Nördlich sowie westlich grenzt die bestehende Bebauung des Wohngebietes „Auweg“ sowie das bestehende Gewerbegebiet „Jenseits in der Au“ an den Änderungsbereich an. Südlich knüpfen weitere landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen sowie ein bebautes Grundstück an den Änderungsbereich an.

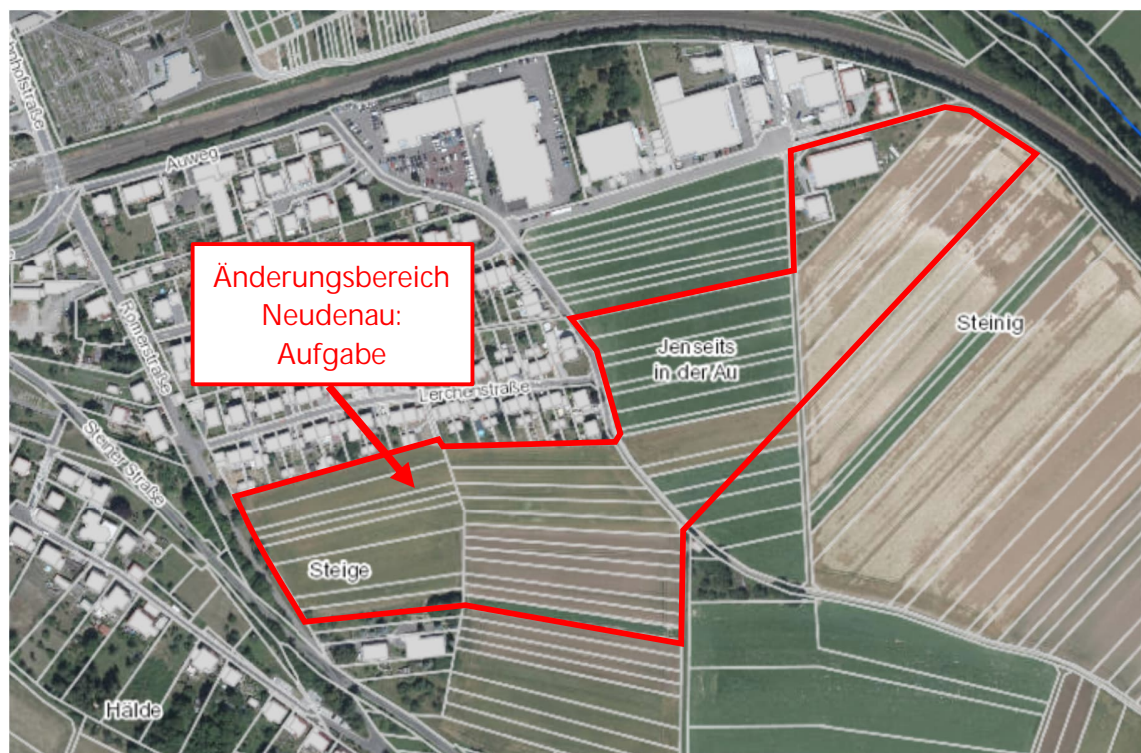


Abb. 9: Luftbild (Quelle: LUBW – Geodatenbasis © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)))

## 5. Übergeordnete Planungen

### 5.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

## Landesentwicklungsplan 2002

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 dem Landesentwicklungsplan 2002 Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist *„die Siedlungsentwicklung [...] vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zu zuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“*

Bei der vorliegenden Planung wurden die Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans 2002 beachtet bzw. berücksichtigt. Flächen zur Verdichtung und Arrondierung stehen für den gewerblichen Zweck und insbesondere für den Flächenbedarf der Unternehmensgruppe GLASSLINE nicht zur Verfügung. Ebenso gibt es für das Vorhaben keine geeigneten Baulücken, die für eine gewerbliche Entwicklung herangezogen werden können. Die in der Kernstadt im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorhandene gewerbliche Baulandreserve „Jenseits in der Au/Steige“ beinhaltet zwar eine ausreichend große gewerbliche Baufläche, diese kann jedoch aufgrund des direkt angrenzenden schutzwürdigen Wohngebietes nur mit immissionsbezogenen Einschränkungen genutzt werden. Die Fläche eignet sich daher nicht für das konkrete Planvorhaben der Unternehmensgruppe GLASSLINE. Weiterhin gibt es in der Gesamtkommune Neudenau keine geeigneten Brach-, Konversions- und Altlastenflächen, die für das Planvorhaben herangezogen werden können.

Auf dem anvisierten Planstandort auf der Gemarkung Reichertshausen im Gewann Tränke handelt es sich um landbauwürdige Böden mit Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft. In der Flurbilanz 2022 wird das Plangebiet überwiegend als „Vorbehaltsflur I“ ausgewiesen. Dies schließt Böden mit einer guten Bodenqualität (Wertigkeitsstufe 2) ein.

Im Gewann Tränke befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit bereits versiegelten Teilflächen im Umfang von etwa 1,0 ha. Die Stadt Neudenau möchte deshalb an der bereits baulich vorgeprägten und teilweise bereits versiegelten ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle eine geeignete Nachnutzung im Sinne der flächensparenden Siedlungsentwicklung mit entsprechender Arrondierung entwickeln.

Mit der vorliegenden Planung soll daher eine mittel- bis langfristige Arrondierung zwischen dem bestehenden Ortsrand von Reichertshausen und dem geplanten Campusgelände erfolgen, um dem Plansatz 3.1.9 (Ziel) des Landesentwicklungsplans ausreichend Rechnung zu tragen. Konkret soll der Lückenschluss durch Anordnung der Mischbaufläche westlich der Möckmühler Straße im Umfang von etwa 0,5 ha erfolgen.

Eine Beschränkung der vorgesehenen Arrondierung erfolgt aus folgenden Gründen nur westlich der Möckmühler Straße:

- Sowohl im Südosten als auch im Westen schließen sich an die angedachten Flächen ökologisch wertvolle und geschützte Streuobstbestände an, so dass sich hier ein

weiterer baulicher Eingriff verbietet. Aufgrund der Flächengröße der Streuobstbestände greift § 33a NatSchG und es kommt der dort geregelte gesetzliche Schutz zum Tragen. Der gesetzliche Schutzstatus für Streuobstbestände greift bereits ab 1.500 m<sup>2</sup>. Insgesamt handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Fläche mit Streuobstbeständen von rund 3.000 m<sup>2</sup>.

- Die Flächen können ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand direkt über die Möckmühler Straße erschlossen werden. Eine Ausweitung der Flächen nach Westen hätte somit neue Erschließungsstraßen und damit einen neuen Flächenverbrauch zur Folge.
- Eine noch größere Flächenausweisung hätte zur Folge, dass die verbleibende „Restfläche“ im Bereich „In der Au“ in Neudenaun gegen Null reduziert wird. Was im Hinblick auf eine flächensparende Stadtentwicklung wiederum nicht sinnvoll erscheint, da auch dort nur eine einseitig bebaute Erschließungsstraße („Auweg“) vorhanden ist. Die Beibehaltung der „Restfläche“ in Neudenaun wird als angemessene Flächengröße für unterschiedliche Anforderungen an Gewerbeflächen angesehen. Eine weitere Reduzierung ist daher nicht sinnvoll. Insbesondere können hier im Sinne einer „Bestandspflege“ mögliche betriebliche Weiterentwicklungen und Flächenbedarfe aus dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet abgedeckt werden.

#### Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Gemäß Plansatz 2.4.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken mit Zieljahr 2020 zählt Neudenaun mit seinem Kernort zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit.

In der Raumnutzungskarte wird der Änderungsbereich „Tränke“ als „Gebiet für die Landwirtschaft (VBG)“ sowie als „Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG)“ ausgewiesen. Weitere Ausweisungen werden von der Planung nicht berührt.

Der aufzugebende Änderungsbereich „Jenseits in der Au/Steige“ ist als „geplante Siedlungsfläche Gewerbe und Industrie“ ausgewiesen und grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet (N).

Gemäß Plansatz 3.3.2 (5) sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten. Dies wird bei der Erschließung des Areals sowie der geplanten Nutzung entsprechend berücksichtigt, sodass keine negativen Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung verursacht werden. Gemäß Plansatz 3.2.3.3 (3) sind den ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Aufgrund des eher randlichen Eingriffs in das ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft wird der unter Plansatz 3.2.3.3 (3) räumliche Zusammenhang weiterhin gewährleistet. Es handelt sich dabei um einen der kommunalen Abwägung zugänglichen Grundsätze der Regionalplanung; freiraumbezogene, restriktive Ziele der Raumordnung sind nicht tangiert.

Das Areal des Campus befindet sich weiterhin im Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, welche bereits teilweise versiegelt und bebaut ist. Die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle wurde bereits aufgegeben und liegt längere Zeit bereits brach. Durch die Reaktivierung der ehemaligen Hofstelle wird das brachliegende Areal einer neuen Nutzung zugeführt.

Bereits im Vorfeld wurde das Planvorhaben mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken abgestimmt. Eine grundsätzliche Zustimmung bei Beachtung einer flächenneutralen Entwicklung und einer standort- und landschaftsgerechten Konzeption im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanung wurde in Aussicht gestellt.

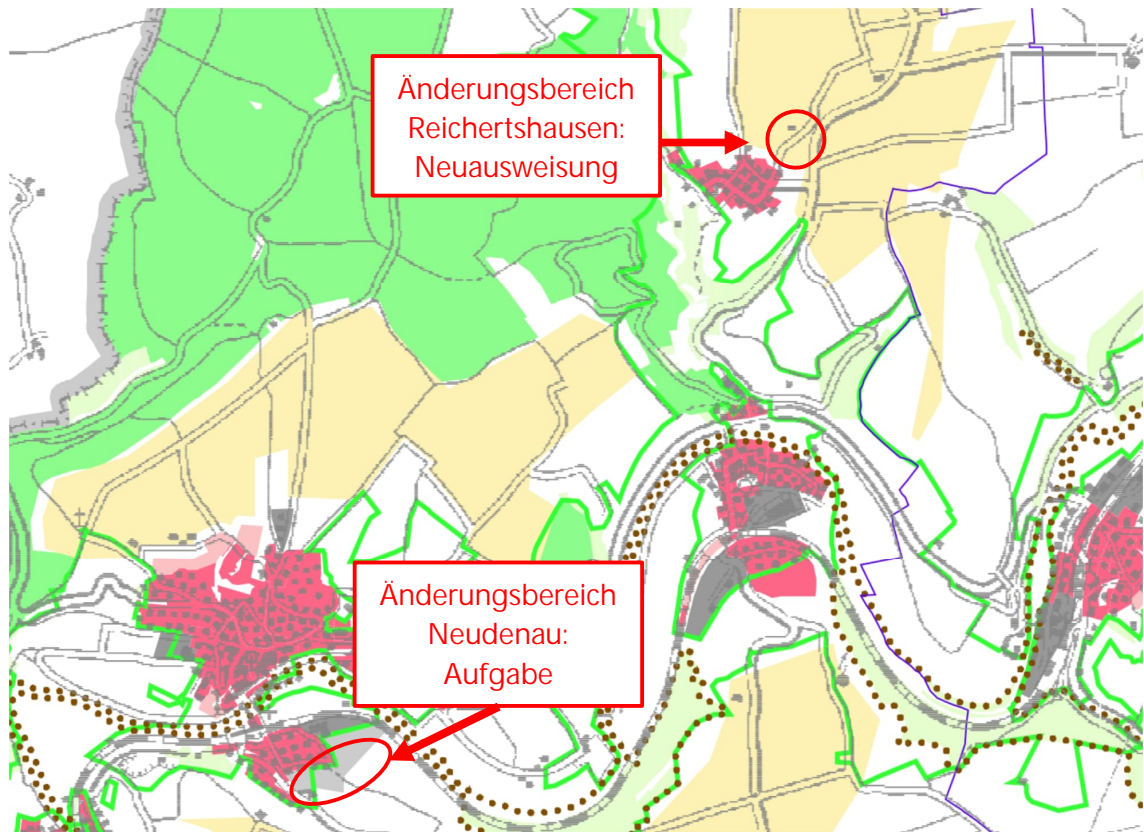


Abb. 10: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

## 5.2 Schutzgebiete

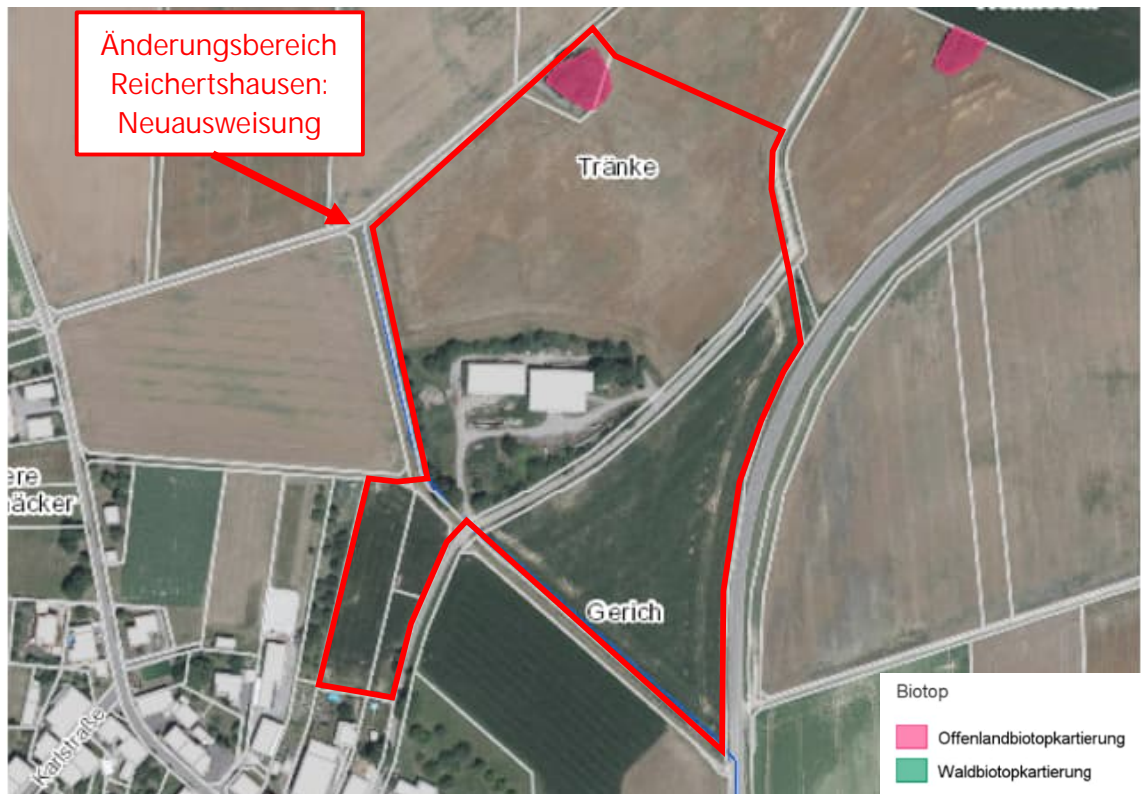


Abb. 11: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

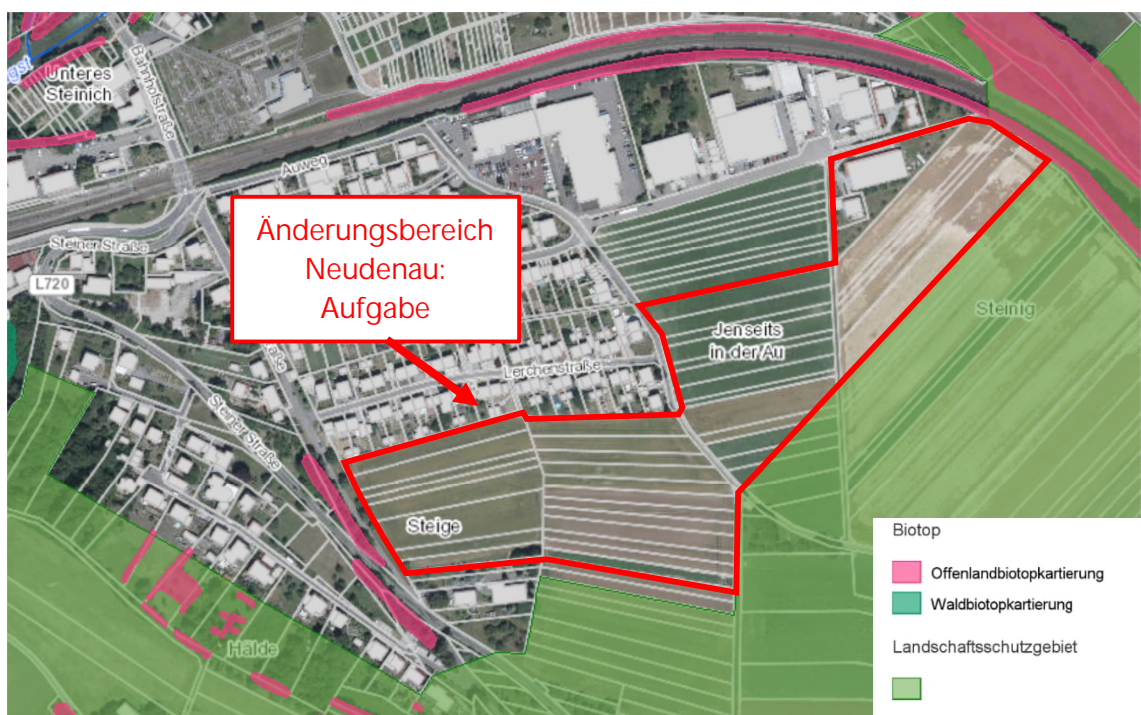


Abb. 12: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)



Vom Flächentausch auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Im Norden des Änderungsbereiches im Stadtteil Reichertshausen befindet sich die Offenlandbiotopkartierung „Feldgehölze im Gewann ‘Tränke’“. In etwa 100 m Entfernung in nordöstlicher Richtung befindet sich eine weitere Offenlandbiotopkartierung mit der Bezeichnung „Feldgehölze im Gewann ‘Hofwiesen’“. Durch die räumliche Entfernung und durch die Ausweisung einer Grünfläche sowie ausreichendem Puffer sind planbedingte Auswirkungen auf diese geschützten Biotope nicht zu erwarten.

Nordöstlich der aufzugebenden Teilfläche der gewerblichen Baufläche „Jenseits in der Au/Steige“ grenzt das „Feldgehölze nördlich und östlich Gewann Steinich“ an den Änderungsbereich an.

#### Landschaftsschutzgebiet

Die aufzugebende Teilfläche der gewerblichen Baufläche „Jenseits in der Au/Steige“ grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet mit der Bezeichnung „Jagsttal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenu-Siglingen und Bad Friedrichshall-Jagstfeld und Sülztal bei Neudenu-Siglingen.“ Durch die Aufgabe ergibt sich eine größere Pufferfläche zwischen Schutzgebiet und Siedlungsrand.

## 6. Flächenbedarf

Die Flächenneuausweisung erfolgt unter Verzicht bzw. Rücknahme bisher rechtsverbindlich geplanter gewerblicher Bauflächen (Flächentausch). In Anlehnung an die Vorgaben des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15. Februar 2017 unter Punkt 3.2 für die Wohnbauflächenentwicklung wird eine umfassende Bedarfsherleitung gemäß Punkt 4 des Hinweispapiers für nicht erforderlich erachtet.

Die Bedarfsermittlung erfolgt daher anhand der konkreten Nachfrage und dem gemeldeten Flächenbedarf der Unternehmensgruppe „GLASSLINE“. Im Einzelnen sind dies:

▪ Boarding House mit Außengelände	3.500 m <sup>2</sup>
▪ Halle Ausstellung, perm. Schulung und Entwicklung	2.000 m <sup>2</sup>
▪ Büro Glassline	2.200 m <sup>2</sup>
▪ Reban Muster und Prüfhalle	2.000 m <sup>2</sup>
▪ Büro Reban/IB Bangratz	1.500 m <sup>2</sup>
▪ Reban Freilager	1.500 m <sup>2</sup>
▪ Lagerhalle Handelsware/Epro	3.000 m <sup>2</sup>
▪ Pulverbeschichtung	4.000 m <sup>2</sup>
▪ Pulverbeschichtung Puffer	1.500 m <sup>2</sup>
▪ Pulverbeschichtung Freilager	1.000 m <sup>2</sup>
▪ Elementbau/Neuprodukte	3.000 m <sup>2</sup>

▪ Freifläche Musterelemente	1.000 m <sup>2</sup>
▪ Reservefläche Lagerhalle	2.500 m <sup>2</sup>
▪ Fläche KMU (Zulieferer etc.)	5.500 m <sup>2</sup>
▪ Parkplätze	2.200 m <sup>2</sup>

Insgesamt besteht somit ein konkreter nachweisbarer Bedarf nach gewerblichen Bauflächen im Umfang von rund 3,5 ha durch die Unternehmensgruppe „GLASSLINE“. Die tatsächlich geplante Ausweisung umfasst gewerbliches Bruttobauland im Umfang von 4,8 ha. Die Mehrausweisung von knapp 1,3 ha ist mit erschließungstechnischen Zwängen, der notwendigen internen Erschließung und einem erforderlichen Flächenpuffer aufgrund des bewegten Geländes für Erdmassenausgleich und Geländemodellierung sowie der Bereitstellung von Flächen für eine künftige Weiterentwicklung begründet. Weiterhin sind teilweise auch Flächen enthalten, welche der umfangreichen Eingrünung des Areals dienen.

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Durch den Flächentausch mit Aufgabe der geplanten gewerblichen Baufläche „Jenseits in der Au/Steige“ werden die im FNP ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen um etwa 1,2 ha verringert und damit künftige mögliche Eingriffe in die Naturschutzgüter verringert. Zur umfassenden Betrachtung der zu berücksichtigenden Umweltbelange wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ein Fachbeitrag erstellt, der als Anlage der Flächennutzungsplanänderung beigelegt ist.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung zum Ausgleich von Umweltauswirkungen festgelegt. Dies erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung im Bebauungsplan Tränke festgesetzt bzw. aufgenommen:

- Regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung
- Gehölzrodung im Vorfeld der Bebauung
- Allgemeiner Bodenschutz
- Wasserdurchlässige Beläge
- Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser
- Vorgaben für die Einfriedungen
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Insektenschonende Beleuchtung
- Erhalt von Gehölzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Tränke werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt:

- Extensive Dachbegrünung
- Baum- und Strauchpflanzungen in den Gewerbeflächen

- Einsaat von Verkehrsgrünflächen
- Naturnahe Gestaltung des Grabens sowie Einsaat und Bepflanzung der Gewässerrandstreifen (Pfg 1 & Pfg 2)
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit Dauereinstau, Einsaat und Bepflanzung der Randflächen (Pfg 3)
- Eingrünung Ost (Pfg 4)
- Ausgleichsfläche am Biotop (Pfg 5)
- Einsaat und Bepflanzung der Grünfläche am Regenrückhaltebecken (Pfg 6)
- Einsaat des Hochwasserschutzwalls

Im Mischgebiet kann insbesondere durch randliche Eingrünung und den Erhalt von Bäumen eine Minderung der Eingriffe bzw. ein Ausgleich erzielt werden.

Beim BP Tränke wurde in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beim Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit von 357.177 ÖP festgestellt. Abzüglich der Aufwertung durch den Erosionsschutz (8.060 ÖP) und dem Kompensationsüberschuss im Schutzgut Pflanzen und Tiere (70.572 ÖP) verbleibt noch ein Defizit von 278.545 ÖP, das außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss. Mit folgenden Maßnahmen erfolgt der Ausgleich:

- CEF-Flächen für Zauneidechsen und Offenlandbrüter Flst.Nr. 330 (133.320 ÖP)
- Ökokontomaßnahme „Waldrefugium Ehnig“ (Zuordnung von 145.225 ÖP aus 306.900 ÖP)

Im Mischgebiet wird bei einer Bebauung ein Defizit von voraussichtlich ca. 57.000 ÖP entstehen. Die Stadt Neudenau verfügt über ein gut gefülltes Ökokonto mit über 1.150.000 ÖP (Stand Oktober 2021). Der Ausgleich wird problemlos möglich sein.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner+Simon“ Ingenieure 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.

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. Im Umweltbericht wurden die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung ebenfalls integriert.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Das Plangebiet und die Umgebung wurden zwischen Ende Februar und Ende Juni 2022 im Rahmen einer ornithologischen Untersuchung siebenmal begangen. Dabei wurden insgesamt 35 Vogelarten festgestellt, von denen 23 als Brutvögel im

Plangebiet und seinem Umfeld eingestuft wurden. 12 Vogelarten wurden als Nahrungsgäste bewertet.

- Mit Ausnahme der Feldlerche - Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Sie suchen das Gebiet nur zur Nahrungsaufnahme auf und können Bauarbeiten ausweichen und werden daher nicht getötet oder verletzt.
- Ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht beeinträchtigt, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegen.
- Zur Nahrungssuche und Rast geeignete Flächen stehen in der Umgebung des Plangebiets weiterhin ausreichend zur Verfügung. Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Nahrungsgäste führen, treten nicht ein.
- Näher zu prüfen sind die Auswirkungen auf die Brutvögel, die innerhalb und unmittelbar angrenzenden an den Geltungsbereich brüten bzw. brüten können und auf das nahe Feldlerchenbrutrevier.
- Am Nordostrand des Ackergrundstücks Flst.Nr. 330 und damit im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zur Eingriffsfläche, aber auf Grund der Kuppenlage und der Entfernung ausreichend weit von den künftigen Gebäuden entfernt, wird eine 3.700 m<sup>2</sup> große Fläche als Brut- und Nahrungshabitat für Feldlerche und Schafstelze aufgewertet. Die Maßnahme wird im Fachbeitrag Artenschutz näher beschrieben.

#### Tiere- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie:

- Prüfung für jede Art, ob der Wirkraum in ihrem Verbreitungsgebiet liegt.
- Für die meisten Arten konnte nach dieser Untersuchung ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen oder betroffen sein können.
- Aufgrund der vorhandenen Strukturen wurden die Artengruppe der Fledermäuse und die Zauneidechse näher untersucht.

#### Fledermäuse:

- In der Umgebung des Plangebiets gibt es Fundangaben von insgesamt 13 Fledermausarten. Im Geltungsbereich sind sie wenn überhaupt gelegentlich beim Durch- oder Überflug zu erwarten. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.
- Es ist davon auszugehen, dass es in Reichertshausen Quartiere zumindest einiger dieser Arten gibt. Vor allem für die Zwergfledermaus ist es sehr wahrscheinlich, dass auch Wochenstuben vorkommen. Aus dem nahen Möckmühl ist zudem eine große Wochenstube des Großen Mausohrs bekannt.
- Das noch stehende Gebäude wurde von außen und innen auf Quartierpotential bzw. Hinweise auf eine aktuelle oder frühere Nutzung durch Fledermäuse untersucht.
- Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung (Verfärbungen, Kotpellets am Boden um die Halle) gab es nicht. Die Gehölzbestände im Umfeld waren mit Ausnahme der Bäume, die erhalten bleiben, schon gefällt.
- Als Jagdhabitat hat der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung. Es ist zwar davon auszugehen, dass die Fledermäuse, die in der Ortslage Quartiere haben und in den Obstwiesen und an Waldrändern um Reichertshausen jagen, auch

die Flächen um die ehem. Hallen und um das Feldgehölz im Norden bejagen, schon auf Grund der geringen Größe der Flächen und der Lage in Richtung der freien, ausgeräumten Feldflur, lassen aber ausschließen, dass es sich um ein essentielles Jagdhabitat handelt.

- Eine Tötung oder Verletzung erfolgte nicht (Verbotstatbestand Nr. 1).
- Erhebliche Störungen, die sich auf die Erhaltungszustände lokaler Populationen auswirken (Verbotstatbestand Nr. 2), sind ebenfalls nicht zu erwarten.
- Mit dem Abbau der Hallen gingen vermutlich wenige und nur als Zwischenquartier geeignete Strukturen verloren. Für diese gibt es in der nahen Ortslage von Reichertshausen mit zahlreichen Scheunen, Ställen und Schuppen ausreichend geeignete Ausweichmöglichkeiten. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Verbotstatbestand Nr. 3 tritt nicht ein.

#### Zauneidechse:

- Vom südlichen Ortsrand von Reichertshausen sind von früheren Untersuchungen Vorkommen von Zauneidechsen bekannt. Bei einer ersten Begehung des Gebietes im Januar 2022 wurden einige, für Zauneidechsen als Lebensraum geeignete Habitate im Geltungsbereich festgestellt.
- Es wurden fünf Begehungen zwischen April und August 2022 durchgeführt, um die Flächen auf ein Vorkommen von Zauneidechsen zu untersuchen.
- In der dicht bewachsenen Böschung am Feldweg und in den teilweise erst in den letzten Jahren geräumten Flächen auf dem Gelände gab es – trotz intensiver Suche bei 5 Begehungen – keine Nachweise. Die Flächen werden als potentielle Lebensstätten bewertet.
- In den westlichen Randbereichen wurden an drei Terminen Zauneidechsen nachgewiesen.
- Im Westen bestehen über die Grabenböschungen, Graswege und grasbewachsenen Ackerränder Verbindungen zu den nahen Obstwiesen und den Gärten am Ortsrand. Es kann daher angenommen werden, dass die Zauneidechsen im Umfeld von Reichertshausen Teil einer gemeinsamen, lokalen Population sind.
- Es wurde ein Maßnahmenkonzept zu den Zauneidechsen erstellt.

### 7.3 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:

- Pflanzflächen am Rand der aufzunehmenden Fläche Tränke zur Eingrünung und zur Einbindung des Campus Areals in die angrenzende Landschaft.
- Geringere Versiegelung durch Reduzierung der gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan.

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

#### 7.4 Starkregen

Durch die Randlage der aufzunehmenden gewerblichen Baufläche „Tränke“ angrenzend zu bestehenden Ackerflächen mit einem Gefälle nach Süden bzw. Südwesten besteht insbesondere im Norden und Nordwesten ein erhöhtes Risiko von einströmendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen. Eine genauere Betrachtung sowie Festlegung von Maßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes im weiteren Verfahren.

## 8. Angaben zur Planverwirklichung

### 8.1 Zeitplan

Das Verfahren zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll bis Ende 2023 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Neudenau, den ...

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**

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