



Stadt

Neudenaun

Landkreis Heilbronn

Flächennutzungsplan – 5. Änderung der 2. Fortschreibung

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 11.05.2022

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.	Allgemeines	1
1.1	Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung	1
1.2	Planerfordernis	1
1.3	Planungsgebiet	2
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	2
2.1	Landesplanung	2
2.2	Regionalplanung	3
3.	Wohnbauflächenbedarf	3
4.	Gewerbeflächenbedarf	8
5.	Sonstiger Flächenbedarf	9
6.	Schema zur Beschreibung der Änderungsflächen	10
7.	Beschreibung der Änderungsflächen	11
7.1	„PV Hinter der Zehntscheuer“ in Neudenu- Herbolzheim	11
7.2	Heilige Hecke I“ in Neudenu-Siglingen	15
8.	Berichtigungen nach § 13a und § 13b BauGB	18
8.1	Bebauungsplan „Beim Ziegelhaus“ (Neudenu), Berichtigung nach § 13b BauGB	19
8.2	Bebauungsplan „Talstraße“ (Siglingen), Berichtigung nach § 13b BauGB	20
8.3	Bebauungsplan „Lottermann II“ (Neudenu), Berichtigung nach § 13a BauGB	22
9.	Auswirkungen der Planung	23
9.1	Umwelt, Natur und Landschaft	23
9.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	24
9.3	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	24
10.	Angaben zur Planverwirklichung	25
10.1	Zeitplan	25

1. Allgemeines

1.1 Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung

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.

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 Stadt in den Grundzügen darzustellen.

Inhaltlich trifft der Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtentwicklung einer Kommune 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 rund 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 Kommune, besitzt er über das Entwicklungsgebot des § 8 (2) 1 BauGB Verbindlichkeit. Gleiches gilt nach Maßgabe des § 7 BauGB gegenüber den Planungen anderer Planungsträger.

1.2 Planerfordernis

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neudena wurde am 04.05.2006 genehmigt. Zwischenzeitlich wurden vier Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Da die städtebauliche Entwicklung der Stadt kontinuierlich weiterverfolgt werden soll und die in den letzten Jahren getätigten Nutzungsänderungen in das Planwerk integriert werden sollen, ist eine 5. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Eine erhöhte Erforderlichkeit der Planung ist aufgrund der Bebauungsplanverfahren der letzten Jahre gegeben. Die geänderten Nutzungen betreffen dabei viele verschiedene Themenbereiche und beziehen sich auf die Schaffung von Wohnraum, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen für die Schaffung von

Kindergartenplätzen. Zusätzlich sollen die jüngsten Flächenausweisungen im Verfahren gemäß § 13a und 13b BauGB, die der Bedarfsdeckung von dringend benötigtem Wohnraum dienen, im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

1.3 Planungsgebiet

Der Verwaltungsraum umfasst die Kernstadt Neudena mit dem Stadtteil Herbolzheim und dem Stadtteil Siglingen mit Reichertshausen und Kreßbach. Die Fläche des Plangebiets beträgt 3.229 ha mit einer Einwohnerzahl zum Jahresende 2020 von 5.302 Einwohnern.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 (LEP 2002):

- Die Stadt Neudena gehört zur Randzone des Verdichtungsraums Stuttgart.
- Der Verwaltungsraum liegt nicht auf einer Landesentwicklungsachse.
- Der Verwaltungsraum ist dem Mittelbereich Heilbronn zugeordnet.
- Für die Randzone des Verdichtungsraums enthält der Landesentwicklungsplan folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):
- Die Randzonen um die Verdichtungsräume sind so zu entwickeln, dass eine Zersiedelung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden. (G)
- Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden. (Z)
- Bei der Ausweisung von Neubauf lächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken. (Z)
- Die zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren zu stärken und durch Bereitstellung qualifizierter Infrastruktur- und Flächenangebote auch als Standort zur Wahrnehmung von Entlastungsfunktionen für Verdichtungsräume zu entwickeln. (G)
- Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern. (Z)
- Für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigung zu schützen. Insbesondere ertragreiche Böden sind zu sichern. Möglichkeiten, mit Planungen auf Flächen geringerer Bodengüte auszuweichen, sind zu nutzen. (G)

- Ökologisch bedeutsame Teile sowie für die Erholung besonders geeignete Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigung zu schützen, zu vernetzen und mit entsprechenden Flächen benachbarter Räume zu verknüpfen. (G)

2.2 Regionalplanung

Die Ziele des Landesentwicklungsplans werden im Regionalplan weiter kartographisch und inhaltlich konkretisiert. Für den Verwaltungsraum ist hierzu der seit 2006 gültige Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 heranzuziehen. Als wesentliche zu beachtende Grundsätze für die Siedlungsentwicklung und -gestaltung, Ausweisungen zur Siedlungssteuerung und zum Freiraumschutz wurden darin festgelegt:

- Die Stadt Neudenau ist der Randzone des Verdichtungsraums Heilbronn zugeordnet.
- Die Stadt Neudenau wird von keiner regionalen Entwicklungsachse durchzogen.
- Neudenau ist als Kleinzentrum ausgewiesen und erfüllt die qualifizierte Grundversorgung für ihren Verflechtungsbereich.
- Die Siedlungsbereiche werden fast vollumfänglich von Landschaftsschutzgebieten umfasst.

3. Wohnbauflächenbedarf

Im Zuge der erforderlichen Änderungen des Flächennutzungsplans werden keine weiteren Wohnbauflächen aufgenommen, sondern beziehen sich auf Gemeinbedarfs- und Sonderbauflächen. Lediglich die hinzugenommenen Berichtigungen aufgrund der bereits abgeschlossenen § 13a- und § 13b-Verfahren betreffen die künftige Wohnbauentwicklung innerhalb der Gesamtstadt Neudenau. Obwohl der Nachweis zur Begründung des Wohnbauflächenbedarfs bereits im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren erbracht wurde, wird die aktuelle Bedarfsberechnung nochmals ergänzend dargestellt.

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt in Anlehnung des Hinweisepapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017.

Für den Nachweis des Bauflächenbedarfs werden die Angaben und Daten aus dem kürzlich abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren zum Gebiet „Lottermann II“ vom Jahr 2021 zugrunde gelegt und aktualisiert.

Das Statistische Landesamt hat zu Beginn des Jahres 2019 eine neue Bevölkerungsvorausrechnung für das Land Baden-Württemberg erarbeitet. Auch in den kommenden Jahren dürfte sich dieser Anstieg im Südwesten fortsetzen, so die Ergebnisse einer neuen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts. Nach der so genannten „Hauptvariante“, die auch in den kommenden Jahren von einer relativ hohen Zuwanderung ausgeht, könnte die Einwohnerzahl des Landes noch bis zum Jahr 2035 um rd. 340.000 Personen auf dann 11,37 Mill. Einwohner ansteigen.

Der nachfolgenden Bedarfsermittlung liegen die regionalisierten Daten und damit die aktuellen Prognosedaten für die Stadt Neudenau zugrunde.

3.1 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 2019 insgesamt 11 Jahre (2019 bis 2030) betragen.

- fiktiver Einwohnerzuwachs

Der fiktive Einwohnerzuwachs beträgt gemäß der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom 23.05.2013 0,3 % je Einwohner und Jahr.

- prognostizierte Einwohnerentwicklung

Laut den Daten des Statistischen Landesamts lag die Einwohnerzahl der Stadt Neudena im Jahr 2017 bei 5.247. Somit liegt die Einwohnerzahl bereits aktuell mit 150 Einwohnern über dem alten Prognosewert des Statistischen Landesamts für 2017 (Prognose 2017 Hauptvariante: 5.097). In der neuen Prognose des Statistischen Landesamts wird dementsprechend für die Stadt Neudena bis zum Prognosejahr 2030 nach der Hauptvariante des Entwicklungskorridors eine Einwohnerzahl von 5.395 angenommen.

Seit dem Jahr 2014 kann laut dem Statistischen Landesamt eine positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Neudena verzeichnet werden:

- 2014: 5.079 EW: + 62 (+ 1,2 % im Vergleich zum Vorjahr)
- 2015: 5.103 EW: + 24 (+ 0,5 %)
- 2016: 5.186 EW: + 83 (+ 1,6 %)
- 2017: 5.247 EW: + 61 (+ 1,2 %)
- 2018: 5.266 EW: + 19 (+ 0,4 %)
- 2019: 5.305 EW: + 39 (+ 0,8 %)

Zum Jahresende 2018 verzeichnete das Statistische Landesamt eine Bevölkerungszahl von 5.266. Die der Stadt vorliegenden Einwohnerzahlen des Einwohnermeldeamts für Jahresende 2018 bestätigen die fortlaufende positive Einwohnerentwicklung und liegen mit 5.288 sogar noch leicht über den Zahlen des Statistischen Landesamts (Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Neudena). Für das Jahr 2019 meldete das Statistische Landesamt eine Einwohnerzahl von 5.305 Personen, was einem weiteren Zuwachs entspricht. Im Sinne einer einheitlichen Betrachtung werden für die nachfolgende Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs die Zahlen des Statistischen Landesamts herangezogen. Dementsprechend nahm die Bevölkerungszahl von Ende 2014 bis Ende 2019 um 226 Einwohner (+4,4 %) zu.

Die prognostizierte Bevölkerungszahl für das Jahr 2030 wird mit 5.395 angenommen, was einem Zuwachs von rund 100 Einwohnern (+1,8 %) im Vergleich zu den Bevölkerungszahlen aus 2019 entspräche. Diese Annahme liegt jedoch deutlich unter der tatsächlichen

Entwicklung der letzten Jahre, was sich auch an den aktuellen Zahlen des Einwohnermeldeamts mit insgesamt 5.446 Einwohnern (Stand 28.09.2021) zeigt. Daher wird für die weitere Berechnung der prozentuale Mittelwert zwischen der prognostizierten Einwohnerzahl für 2030 und der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre (2014 bis 2019) herangezogen. Ein angenommener Zuwachs von 3,1 % entspräche dabei einer Bevölkerungszahl von 5.470 im Jahr 2030.

Diese Vorgehensweise ist auch damit zu begründen, dass das Statistische Landesamt tendenziell konservativere Prognosen errechnet, was sich u.a. an der vorherigen Bevölkerungsvorausrechnung zeigte.

- 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 Neudena mit dem Zieljahr 2030 berechnet.

Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs (Zieljahr 2030) gemäß Plausibilitätsprüfung zum Zeitpunkt der Konzeptentwicklung im Jahr 2019						
	Jahr 2019 Einwohnerzahl	Fiktiver Einwohner- zuwachs 0,3% (EW/J)**	Geltungs- dauer von 2019 bis 2030 (J)	Fiktiver Einwohner- zuwachs von 2019 bis 2030	Einwohner- dichte (EW/ha)*	Wohnflächen- bedarf durch fiktiven Einwohner- zuwachs in ha
Neu- denau	5.305	15,9	11	175	50	3,5
	Bestand im Jahr 2019 Einwohnerzahl	Prognose Jahr 2030 Einwohner- zahl	Einwohnerentwicklung Einwohnerzahl	Einwohner- dichte (EW/ha)*	Wohnflächen- bedarf durch Einwohnerent- wicklung in ha	
Neu- denau	5.305	5.470	165	50	3,3	
	Einwohnerentwicklung gesamt (fiktiv und prognostiziert)	Wohnflächen- bedarf durch fiktiven Einwohner- zuwachs in ha	Wohnflächen- bedarf durch Einwohnerent- wicklung in ha	Wohnflächenbedarf insgesamt in ha		
Neu- denau	340	3,5	3,3	6,8		

3.2 Vorhandene Flächenpotentiale

Innenentwicklung

Die Stadt Neudena fördert seit Jahren in allen Stadtteilen die Innenentwicklung und bedient sich dabei entsprechender Förderprogramme (Stadtsanierung, ELR). Die Schlie-

Bung 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 Neudena 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 Neudena entstanden in allen Stadtteilen zusammen seit 2008 pro Jahr vier Wohngebäude in Form von Nachverdichtungen oder Baulückenbebauungen. Hauptgrund ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer – auch vor dem Hintergrund der heutigen Finanzsituation (niedriges Zinsniveau). Des Weiteren verhindern schwierige Grundstücksverhältnisse, Immissionskonflikte oder artenschutzrechtliche Hindernisse im Einzelfall eine bauliche Innenentwicklung.

Bis zum Jahr 2030 wird deshalb davon ausgegangen, dass die bisherige Aktivierungsrate konstant bleibt und im Zuge der Innentwicklung somit insgesamt 44 Wohngebäude entstehen werden. Damit lässt sich in etwa eine Bruttobaufläche in der Größe von ca. 1,4 ha in der Außenentwicklung „einsparen“ (Ansatz: Bauplatzgröße 450 m², Anteil Nettobauland am Bruttobauland 70 %).

Bestehende Baugebiete

In der Kernstadt Neudena wurde bis Ende des Jahres 2018 der 4. und damit letzte Bauabschnitt des Baugebiets „Weiler II“ (rd. 1,36 ha) erschlossen. Da das Gebiet mittlerweile vollständig aufgesiedelt ist, kann es nicht mehr für die Bedarfsermittlung herangezogen werden. Ebenso verhält es sich beim bereits erschlossenen Baugebiet „Bildäcker-Höchstberger Weg“ (rd. 2,55 ha) im Stadtteil Herbolzheim, da auch dort alle Bauplätze verkauft wurden und das Gebiet zu großen Teilen aufgesiedelt ist. In allen älteren Baugebieten, wie beispielsweise „Forst II“ im Stadtteil Siglingen, sind ebenfalls keine kommunalen Bauplätze mehr vorhanden.

Darüber hinaus wurde in der Kernstadt Neudena 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 29 Bauanträge eingegangen (Stand 11.05.2022). 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. 1,67 ha (29 x 575 m²). Das Neubaugebiet „Beim Ziegelhaus“ wird somit in einem Umfang von 1,82 ha berücksichtigt.

Geplante Baugebiete

Im Stadtteil Siglingen wurde zum Jahresende 2019 der Bebauungsplan „Talstraße“ (rd. 1,99 ha) rechtskräftig. Die Erschließung des Gebiets wurde Anfang des Jahres 2022 realisiert, die Aufsiedelung ist jedoch noch nicht erfolgt, sodass dieses Baugebiet in der Ermittlung des Bauflächenbedarfs noch berücksichtigt wird.

Geplante Bauflächen (FNP)

Über die bereits beschriebenen Baugebiete hinaus ist im rechtskräftigen FNP der Stadt Neudena lediglich die Wohnbaufläche „Salzäcker“ in der Kernstadt Neudena mit ca. 1,44 ha für eine künftige Wohnbaulandentwicklung vorhanden. Diese wird zunächst zurückgestellt und soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erst nach Aufsiedelung des am 27.07.2021 als Satzung beschlossenen Baugebiets „Lottermann II“ sowie bei einer weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken entwickelt werden.

Zusätzlich ist anzumerken, dass die Fläche „Salzäcker“ aktuell die einzige bestehende Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Neudena ist und damit die letzte Flächenreserve der Stadt für eine zukünftige Entwicklung von Wohnbauland im gesamten Stadtgebiet darstellt.

3.3 Fazit Flächenbedarf

Laut der Bedarfsermittlung ist bis zum Jahr 2030 in der Gesamtstadt Neudena mit einem Wohnbauflächenbedarf von rd. 6,8 ha Bruttobauland zu rechnen. Bei Abzug der anhand von Erfahrungswerten eingeschätzten Möglichkeiten der Innenentwicklung (1,4 ha) sowie des Baugebietes „Beim Ziegelhaus“ (1,82 ha) und der noch nicht aufgesiedelten Baugebiete „Talstraße“ (1,99 ha) und „Lottermann II“ (0,72 ha) verbleibt ein Bauflächenbedarf von ca. 0,87 ha. Nach Abzug der im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaulandfläche „Salzäcker“ (1,44 ha) ist rein rechnerisch kein Bauflächenbedarf innerhalb der Stadt Neudena mehr vorhanden.

Anhand der Bedarfsberechnung zeigt sich, dass die vergangenen Neuausweisungen an zusätzlichen Wohnbauflächen den vorhandenen Bedarf zeitweise abdecken bzw. abgedeckt haben. Mit Blick auf die tatsächliche Nachfrage nach örtlichem Wohnraum wird das gegenwärtige Wohnraumangebot deutlich überschritten. Dies verdeutlicht die hohe Anzahl an Vormerkungen für die Baugebiete „Beim Ziegelhaus“ (295 Vormerkungen für 45 Baugrundstücke) und „Talstraße“ (268 Vormerkungen für 31 Baugrundstücke) sowie aktuell „Lottermann II“ mit 256 Vormerkungen für lediglich 11 Wohnbaugrundstücke (Stand 06.10.2021). Somit wird klar ersichtlich, dass in allen umgesetzten oder geplanten Baugebieten der Stadt Neudena die Zahl der Vormerkungen, die der verfügbaren Baugrundstücke um das Vielfache übersteigt.

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 verzeichnet werden. Die folgenden aktuellen Projekte betreffen hierbei vor allem den nördlichen Agglomerationsraum von Heilbronn und haben auch unmittelbare Auswirkungen auf die zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Stadt Neudenau:

- Die Schwarz-Gruppe aus Neckarsulm plant die Errichtung eines Dienstleistungsstandorts, an dem insbesondere IT-Arbeitsplätze entstehen werden. Der Standort soll in mehreren Abschnitten realisiert werden. Im Endausbau werden auf dem „Schwarz-Projekt-Campus“ bis zu 5.000 Arbeitsplätze entstehen.
- In Bad Wimpfen wird aktuell die neue Lidl-Deutschland-Zentrale mit ca. 1.500 Arbeitsplätzen errichtet. Der Neubau soll Ende des Jahres 2020 fertiggestellt werden.
- In Neckarsulm (Heilbronn) errichtet die Schwarz-Gruppe aktuell ein Messezentrum mit ca. 1.400 Arbeitsplätzen. Das Messezentrum soll bis zum Frühjahr 2021 fertiggestellt werden.
- Der IT-Dienstleister Bechtle aus Neckarsulm plant die Erweiterung des Standorts mit der Errichtung eines zusätzlichen Bürogebäudes. Es werden ca. 600 neue Arbeitsplätze geschaffen.

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 Neudenau 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 Neudenau gezählt werden kann, Wohnraum in ausreichendem Maß bereitzustellen.

4. Gewerbeflächenbedarf

Gemäß den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums für Baden-Württemberg gibt es für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs keinen pauschalen Flächenansatz. Dies ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht sinnvoll.

Die Stadt Neudenau plant gegenwärtig das Gewerbegebiet „Tränke“ im Stadtteil Reichertshausen. Die bestehenden gewerblichen Bauflächen in der Kernstadt Neudenau

können aufgrund vorhandener Immissionskonflikte nicht weiterverfolgt werden. Aus diesem Grund nimmt die Stadt Neudena eine konkrete Unternehmensanfrage zum Anlass einen separaten Standort für die gewerbliche Entwicklung der Stadt auszuweisen.

Der Standort ist aktuell im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und entspricht daher nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Tränke“. Im Zuge dessen wird die bestehende gewerbliche Baufläche „Jenseits in der Au/Steige“ mit einer Flächengröße von etwa 7,6 ha in der Kernstadt Neudena im Rahmen eines Flächentausches anteilig um etwa 6,0 ha reduziert und an diesem Standort aufgegeben.

5. Sonstiger Flächenbedarf

Darüber hinaus besteht ein größerer Bedarf an Neuausweisungen von weiteren Flächen wie Gemeinbedarfs- oder Sonderbauflächen innerhalb des Verwaltungsraums. Auf Gemarkung des Stadtteils Herbolzheim hat die Stadt am 21.01.2020 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV Hinter der Zehntscheuer“ aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde am 29.06.2021 gefasst. Die planerische Zielsetzung der Stadt ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Photovoltaikanlage, um dem Ziel der Steigerung der Erneuerbaren Energien als Erfordernis des Klimaschutzes angemessen Rechnung zu tragen. Die Kommunen sind vor dem Hintergrund von § 7 Abs. 4 und § 8 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg angehalten, die Realisierung und Nutzung von Anlagen zur Energieerzeugung aus regenerativen Quellen zu unterstützen. Daher dient das Planvorhaben auch der programmatischen Umsetzung dieser Verpflichtungen. Es wird somit die Ausweisung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf Gemarkung Herbolzheim erforderlich.

Auf Gemarkung des Stadtteils Siglingen hat die Stadt am 08.12.2020 den Bebauungsplan „Heilige Hecke I“ aufgestellt. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung zur Realisierung eines Kindergartenneubaus in wohnortnaher Lage. Zentrales Planungsziel ist es, den örtlichen Bedarf an einem Kindergarten zu decken und somit den Wohnstandort Siglingen zu stärken. Insbesondere aufgrund der direkten Nähe zum zukünftigen Neubaugebiet „Talstraße“ lässt sich die Planerfordernis u.a. hinsichtlich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen hinreichend begründen. Die Bereitstellung eines Kindergartens und das damit einhergehende Betreuungsangebot ist daher nicht nur planerisch sinnvoll, sondern auch an der örtlichen Nachfrage nach Betreuungsangeboten orientiert und damit sozialinfrastrukturell erforderlich. Es wird somit die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ erforderlich.

6. Schema zur Beschreibung der Änderungsflächen

Alle Änderungsflächen werden nach dem nachfolgenden Schema beschrieben. Die Angaben werden entsprechend dem verfahrensstand fortgeschrieben bzw. ergänzt:

<u>Art der Nutzung:</u>	Wohnungsbau, Mischbau, Gewerbebau oder Sonderbau, Planung im Innen- oder Außenbereich oder Innenentwicklung.
<u>Größe:</u>	Angabe zur Größe in ha.
<u>Planauszug:</u>	FNP-Auszug (ohne Maßstab)
<u>Planungsstand:</u>	Parallelplanung ja/nein, Aufstellungsbeschluss ja/nein, Stand der Planung: Vorentwurf, Entwurf, Satzung B-Plan etc.
<u>Planungsvorgaben:</u>	Landes- und regionalplanerische Festsetzungen, die zu beachten sind, Fachplanungen (privilegierte Vorhaben im Außenbereich zur Infrastruktur, Landwirtschaft, Energie etc.).
<u>Beschreibung:</u>	Lage der Planungsfläche im Raum, verkehrliche und sonstige Erschließung, aktuelle Nutzung.
<u>Umweltbericht:</u>	Beschreibung der Schutzgüter, Nutzungskonflikte mit regionalplanerischen Restriktionen, Naturschutz, Trinkwasser- und Gewässerschutz, Altlastenverdachtsflächen u.a., Güte der von der Planung betroffenen Böden.
<u>Artenschutz:</u>	Hinweise zum Artenschutz, Tiergruppen, Lebensräume
<u>Konflikte:</u>	Hinweise auf zu erwartende Konflikte durch planerische Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotop und Arten, regionalplanerische Festsetzungen (u.a. Grünzäsur, Grünzüge), Vorrangflächen für die Nahrungsmittelproduktion, Landschaftsplanung, Landschaftsbild.
<u>Hinweise:</u>	Hinweise zum Untersuchungsumfang in nachfolgenden Bauungsplanverfahren.

7. Beschreibung der Änderungsflächen

7.1 „PV Hinter der Zehntscheuer“ in Neudena-Herbolzheim

Art der Nutzung: Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen

Größe: 0,79 ha

Planauszug:



Planungsstand: Der Bebauungsplan „PV Hinter der Zehntscheuer“ wurde am 21.01.2020 aufgestellt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 29.06.2021. Die Planung soll im Zuge der Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen Rechtskraft erlangen.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Änderung der 2. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche enthalten. Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet für Erholung dargestellt. Zusätzlich liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Jagsttal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudena-Siglingen und Bad Friedrichshall-Jagstfeld und Sülztal bei Neudena-Siglingen“.

Beschreibung: Gemäß der Zielsetzung zur Umsetzung der politischen Vorgaben, die Realisierung und Nutzung von Anlagen zur Energieerzeugung aus regenerativen Quellen zu unterstützen, erfolgt die Ausweisung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen.

Im Zuge der Energiewende ist der verstärkte Einsatz regenerativer Energie ein herausragendes politisches Ziel. Die Landesregierung Baden-Württemberg hat im Jahr 2011 beschlossen, dass Baden-Württemberg zur führenden Energie- und Klimaschutzregion werden soll. Aufgrund ihres hohen Potenzials ist die Sonnenenergie ein wesentlicher Baustein bei der Umstellung auf eine regenerative Energieversorgung. Nach dem vom Land vorgesehenen Ausbaupfad soll bis 2050 16,7 TWh/a Strom durch Photovoltaik und 14,1 TWh/a Wärme durch Solarthermie erzeugt werden. Zur Umsetzung dieser Ziele ist es notwendig, im Rahmen der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Quellen zu schaffen.

Aufgrund der konkreten Bauabsicht eines Investors und dessen Projektträgergesellschaft sollen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV Hinter der Zehntscheuer“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Photovoltaikanlage geschaffen werden.

Umweltbericht:

Für die Planung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbericht erarbeitet (Planungsbüro „Ökologie und Stadtentwicklung“, Februar 2021, Darmstadt), der auch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beinhaltet. Eine Bilanzierung im Zuge der FNP-Änderung ist daher nicht erforderlich.

Artenschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Planungsbüro „Ökologie und Stadtentwicklung“, 11. Februar 2021, Darmstadt).

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Planung mehrere Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, die ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG verhindern. Dieses beziehen sich auf Vögel, Reptilien und beinhalten zusätzlich artübergreifende Maßnahmen, wie eine ökologische Baubegleitung, die Entwicklung von Extensivgrünland, die Sicherung von Austauschfunktionen sowie Maßnahmen zum Insektenschutz und zur Baufeldbegrenzung. Bei Berücksichtigung und vollständigen Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Konflikte:

Die Auswirkungen auf die Sichtbezüge im Landschaftsschutzgebiet wurden untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass die

Sichtbezüge durch die Anlage nur in geringem Maße beeinträchtigt werden und keine Fernwirkung erzeugt wird, was in einem separat erstellten Blendgutachten geprüft wurde.

Des Weiteren wurde die mögliche Beeinträchtigung der Funktionen des Landschaftsschutzgebiets untersucht. Auch diesbezüglich wurde kein besonderes Konfliktpotenzial mit den Schutzziele erkannt. Das Vorhaben liegt weder in einem Gebiet, das für Erholung genutzt wird noch in einem Schwerpunktgebiet mit landschaftlicher Vielfalt und Eigenart.

Das Vorhaben befindet sich in der Nachbarschaft zu mehreren gesetzlich geschützten Biotopen. Es findet durch die Planung kein Eingriff in die Biotope statt, lediglich Randbereich des Biotops „Feldgehölze im Gewann Hinter der Zehntscheuer“ werden vom Geltungsbereich umfasst. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden durch eine Pflanzbindung planungsrechtlich gesichert, sodass ein Eingriff ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den NATURA 2000-Gebieten „FFH-Gebiet Untere Jagst und unterer Kocher“ und VSG-Gebiet „Jagst mit Seitentälern“ wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der räumlichen Distanz keine maßgebliche Beeinträchtigung vorliegt. Die Errichtung der Photovoltaikanlage ist somit im Einwirkungsbereich des FFH-Gebiets sowie des VSG-Gebiets möglich und zulässig. Um die Verträglichkeit mit den von den Bauarbeiten besonders betroffenen Bodenbrütern und dem in der Nähe vorkommenden Eisvogel zu sichern, werden die Bauarbeiten zeitlich begrenzt. Zusätzlich wird eine ökologische Baubegleitung implementiert.

Bezüglich des landesweiten Biotopverbunds rangt eine kleine Fläche eines 1000 m – Suchraums des Biotopverbunds trockener Standorte in das Plangebiet. Zusätzlich tangiert ein Kernraum des Biotopverbunds trockener Standorte die südliche Plangebietsgrenze. Aufgrund der positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch die Umwandlung der bestehenden Ackerfläche sind zur Sicherung des Biotopverbunds keine Maßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet liegt zu rund 2/3 innerhalb der Überflutungsfläche bei einem Extremhochwasser (HQ_{extrem}) der Jagst. Um größere Sachschäden sowie Gefahren für Leib und Leben zu verhindern, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Zudem ragt die Fläche in ein Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz hinein. Raumbedeutende Nutzungen sind hier ausgeschlossen, soweit sie mit dem Hochwasserschutz nicht vereinbar

sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass keine Störung der Funktion des Vorranggebiets vorliegt. Mit Blick auf die nur randliche Betroffenheit des Vorranggebiets sowie der aufgeständerten Bauweise werden die Belange des Hochwasserschutzes nicht wesentlich beeinträchtigt.

Das Vorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA eines fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets sowie einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Trinkwasservorkommen. Es werden durch die Planung dahingehend keine erheblichen Auswirkungen erkannt.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das archäologische Kulturdenkmal „Villa rustica“. Die Anlage wird daher voraussichtlich nicht mit unterirdischen Ankern gegründet, sondern mit oberirdischen Betonfundamenten. Für diese ist lediglich die oberste Humusschicht punktuell abzutragen, sodass die Bodeneingriffe minimiert werden. Dieses Vorgehen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eng mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Im Zuge des Bauantrags ist zudem eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

Hinweise:

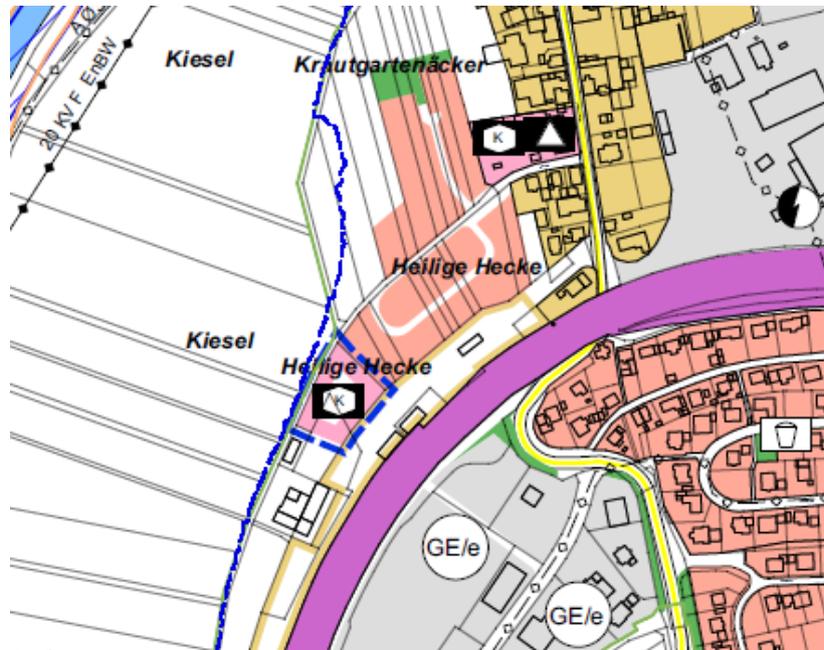
Berücksichtigung eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG 4, Geotechnik, Lage in der Wasserschutzzone IIIA, Berücksichtigung von Hochwasserereignissen, Grundwasser, Bodenschutz, Emissionen durch Eisenbahnbetrieb, Blendwirkungen

7.2 Heilige Hecke I“ in Neudenuau-Siglingen

Art der Nutzung: Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“

Größe: 0,36 ha

Planauszug:



Planungsstand: Der Bebauungsplan „Heilige Hecke I“ wurde am 08.12.2020 aufgestellt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 28.09.2021. Die Planung soll im Zuge der Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ Rechtskraft erlangen.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Änderung der 2. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche enthalten. Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet für Erholung dargestellt. Zusätzlich liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Beschreibung: Gemäß der Zielsetzung der planungsrechtlichen Sicherung zur Realisierung eines Kindergartenneubaus in wohnortnaher Lage, der mit Blick auf die örtliche Nachfrage sozialinfrastrukturell erforderlich ist, erfolgt die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“.

Durch den Kindergartenneubau kann dem Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen mittelfristig Rechnung getragen werden und eine wohnortnahe sozialinfrastrukturelle Versorgung sichergestellt werden. Zentrales Planungsziel ist es, den örtlichen Bedarf

an einem Kindergarten zu decken und somit den Wohnstandort Siglingen zu stärken. Insbesondere aufgrund der direkten Nähe zum angrenzenden Neubaugebiet „Talstraße“ lässt sich die Planerfordernis hinreichend begründen.

Für den vorgesehenen Kindergartenneubau mit bis zu 80 Kindern (zwei Regelgruppen, eine Gruppe mit verlängerten Öffnungszeiten und eine Gruppe mit unter Dreijährigen Kindern) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Umweltbericht:

Für die Planung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbericht sowie ein Grünordnerischer Beitrag erarbeitet (Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner + Simon Ingenieure“, 10. September 2021, Mosbach), der auch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beinhaltet. Eine Bilanzierung im Zuge der FNP-Änderung ist daher nicht erforderlich.

Artenschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner + Simon Ingenieure“, 10. September 2021, Mosbach).

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Planung bezüglich Fledermäuse und Reptilien keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten. Hinsichtlich der Vögel können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn die notwendige Baufeldräumung und Gehölzrodung lediglich im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Bei Berücksichtigung und vollständigen Umsetzung der im Bebauungsplan „Heilige Hecke I“ festgelegten Maßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Konflikte:

Westlich des bestehenden Wirtschaftswegs schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenu-Siglingen und Bad Friedrichshall-Jagstfeld und Sülztal bei Neudenu-Siglingen“ an. Der äußerst westliche Teil des Plangebiets im Bereich der vorgesehenen Parkplätze befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Funktion des Landschaftsschutzgebiets geprüft. Hierbei wurde kein besonderes Konfliktpotenzial erkannt. Ergänzend wurde eine Prüfung möglicher alternativer Standorte zur Herstellung der Parkplätze vorgenommen, die die Alternativlosigkeit des gewählten Standorts aufzeigt.

Das Biotop „Feldhecke in der Eisenbahnstraße“ grenzt südöstlich an das Plangebiet an. Im Zuge des Vorhabens wird, angrenzend an die Hecke, ein bisher als Acker bzw. Grünlandansaat und als Lager- bzw. Abstellfläche genutzter Bereich, zum Außenbereich des Kindergartens. Der Bereich wird als Garten bzw. Spielplatz angelegt, wobei die Hecke im heutigen Zustand erhalten bleibt. Die Lebensraumfunktionen der Hecke werden gegenüber den bisher angrenzenden Nutzungen nicht wesentlich beeinträchtigt. Vorsorglich wird während der Bauphase ein Bauzaun am Böschungsfuß aufgestellt, der bis zum Ende der Baumaßnahme erhalten wird.

Der gegenwärtig als Garten genutzte Bereich im Süden des Plangebiets ist aufgeschüttet und wird nach Westen und ein kurzes Stück nach Norden von einer in trockenbauweise hergestellten, zwischen 0,50 - 0,75 m hohen Natursteinmauer begrenzt. Für die als gesetzlich geschütztes Biotop bewertete Trockenmauer wird eine Ausgleichmaßnahme notwendig. Der erforderliche Ausgleich erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens über die Freistellung und dauerhaften Offenhaltung einer eingewachsenen Trockenmauer mit ca. gleicher Ansichtsfläche.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Überflutungsfläche bei einem Extremhochwasser (HQ_{extrem}) der Jagst. Um größere Sachschäden sowie Gefahren für Leib und Leben zu verhindern, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Mit Blick auf die geplante EFH des Neubaus von 169 m ü.NN und dem Verlauf der HQ_{extrem} -Linie von ca. 167,5 m üNN werden keine erheblichen Auswirkungen erkannt. Zudem ragt das Plangebiet im äußerst westlichen Teil in ein Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz hinein. Raumbedeutende Nutzungen sind hier ausgeschlossen, soweit sie mit dem Hochwasserschutz nicht vereinbar sind. Es ist jedoch mit Blick auf die konkrete Planung davon auszugehen, dass keine Störung der Funktion des Vorranggebiets vorliegt. Hinsichtlich der nur randlichen Betroffenheit des Vorranggebiets sowie der vorgesehenen Bauweise werden die Belange des Hochwasserschutzes nicht wesentlich beeinträchtigt.

Hinweise:

Bodenfunde, Altlasten, Geotechnik, Bodenschutz, Grundwasser, Entwässerung, Baufeldräumung und Gehölzrodung, Herstellung des Straßenkörper, Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper, erneuerbare Energien, Vermeidung von Voggelschlag, Berücksichtigung von Hochwasserereignissen und Hochwasserschutz

8. **Berichtigungen nach § 13a und § 13b BauGB**

Seit dem 1. Januar 2007 stellt das Baugesetzbuch (BauGB) für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren zu Verfügung, § 13a BauGB. Ab dem 13. Mai 2017 wurde mit § 13b BauGB im Rahmen der Wohnbaulandentwicklung das beschleunigte Verfahren auch für Einbeziehung von Außenbereichsflächen möglich. Beide Verfahren sollen zu einer deutlichen Verkürzung von Bebauungsplanverfahren führen.

§ 13a BauGB enthält zwei verschiedene Flächenobergrenzen. Beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m², ist das beschleunigte Verfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen stets anwendbar. Bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m², ist die Anwendbarkeit davon abhängig, dass nach einer überschlägigen Prüfung der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt, müssen naturschutzrechtliche Eingriffe nicht ausgeglichen werden. Dies führt zu einer Zeit- und Kostenreduzierung, da nicht nach geeigneten Ausgleichsflächen gesucht und diese gegebenenfalls sogar angekauft werden müssen. Für das Vorhaben muss lediglich eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt werden.

Die Zulassungsmerkmale des § 13b BauGB werden erfüllt, wenn die überbaubare Grundstücksflächen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 Quadratmetern liegen. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Auch im Rahmen des § 13b BauGB ermöglichen die Verfahrenserleichterungen eine Einsparung von Zeit und Kosten.

8.1 Bebauungsplan „Beim Ziegelhaus“ (Neudenu), Berichtigung nach § 13b BauGB

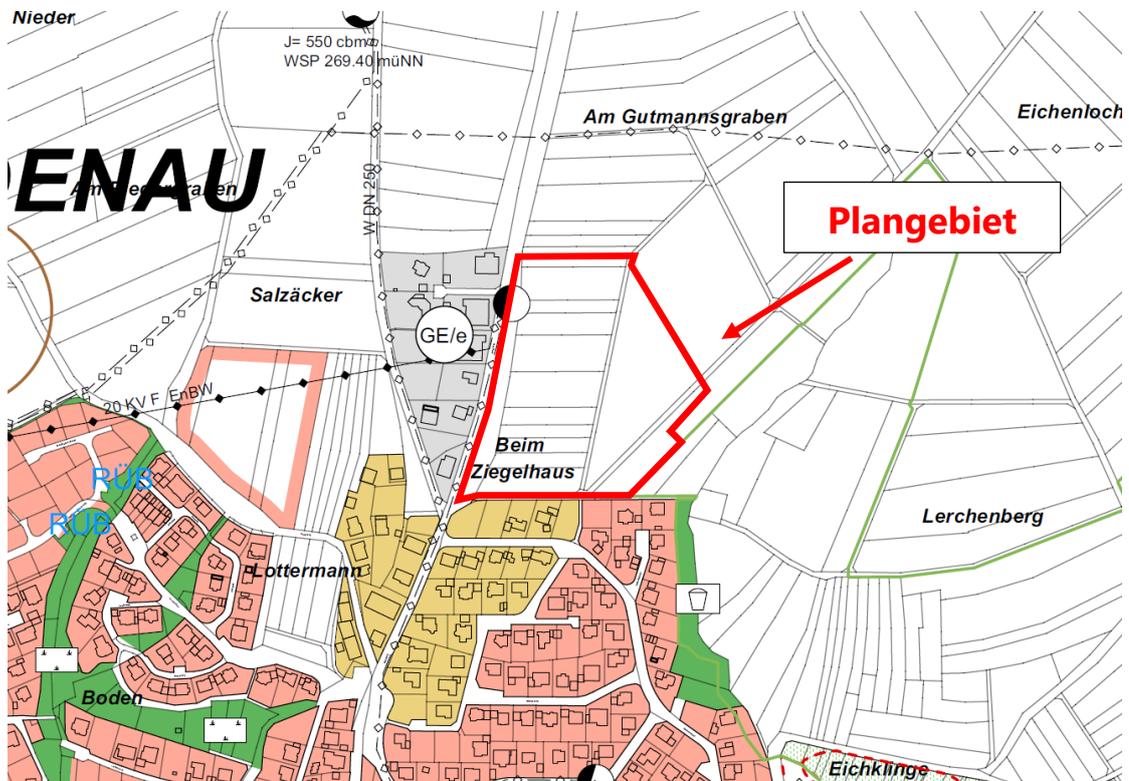


Abb. 1 Auszug aus der 4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Neudenu (Quelle: Stadt Neudenu)

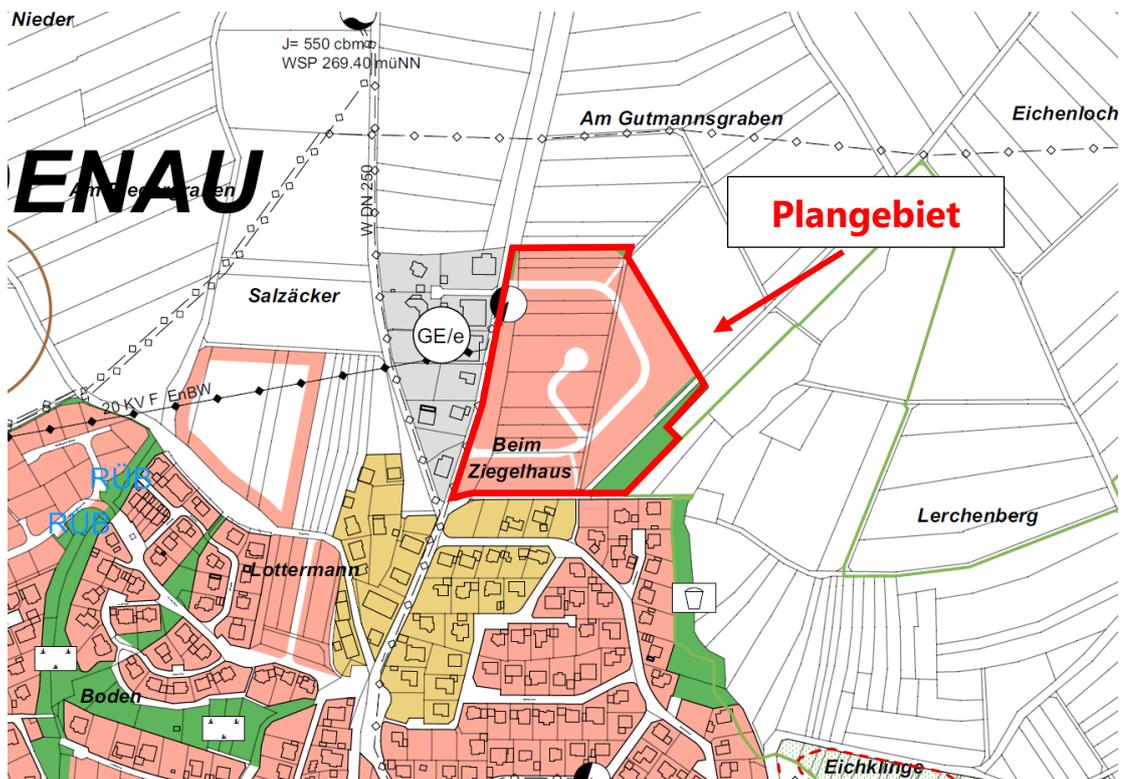


Abb. 2 Darstellung der geplanten Änderung (nicht maßstäblich)

Vorhabensbeschreibung

In der Stadt Neudena ist bedingt durch die Nähe zum Verdichtungsraum Heilbronn seit mehreren Jahren eine ungemindert hohe Nachfrage nach freien Wohnbauplätzen festzustellen. Da alle Bauplätze in den erschlossenen Baugebieten „Bildäcker-Höchstberger Weg“ im Stadtteil Herbolzheim, „Weiler II“ in der Kernstadt Neudena und „Forst II“ im Stadtteil Siglingen sind bereits verkauft waren, wurde die Entwicklung des Baugebiets „Beim Ziegelhaus“ erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage zur Schaffung von attraktivem Wohnraum am nördlichen Siedlungsrand der Kernstadt Neudena herzustellen. Da in den vorangegangenen Baugebieten „Weiler II“, „Bildäcker-Höchstberger Weg“ und „Forst II“ die Nachfrage das Angebot deutlich überstieg hatte, konnte der Bedarf entsprechend begründet werden.

Aus diesem Grund wurde in der Kernstadt Neudena mit dem Baugebiet „Beim Ziegelhaus“ ein weiteres Wohnbaugebiet entwickelt. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgte am 26.02.2019.

Begründung

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neudena ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB wird der Flächennutzungsplan berichtigt und das Plangebiet zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

8.2 Bebauungsplan „Talstraße“ (Siglingen), Berichtigung nach § 13b BauGB

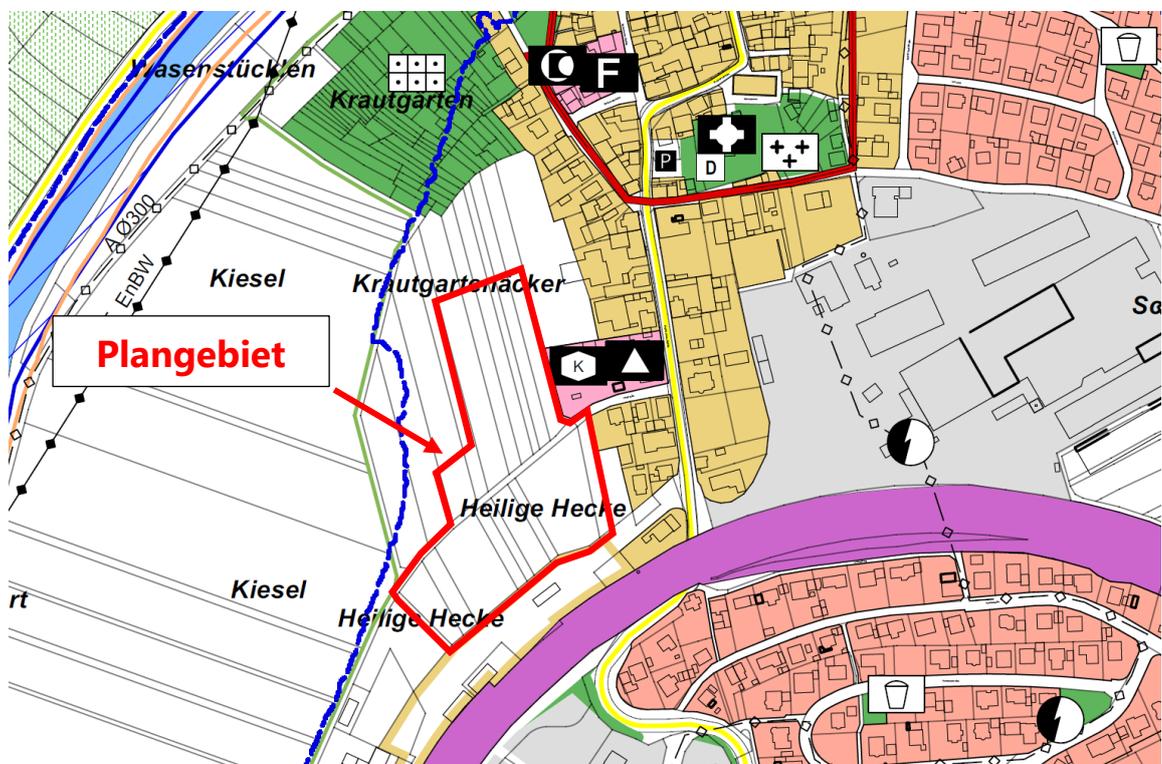


Abb. 3 Auszug aus der 4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Neudena (Quelle Stadt Neudena)

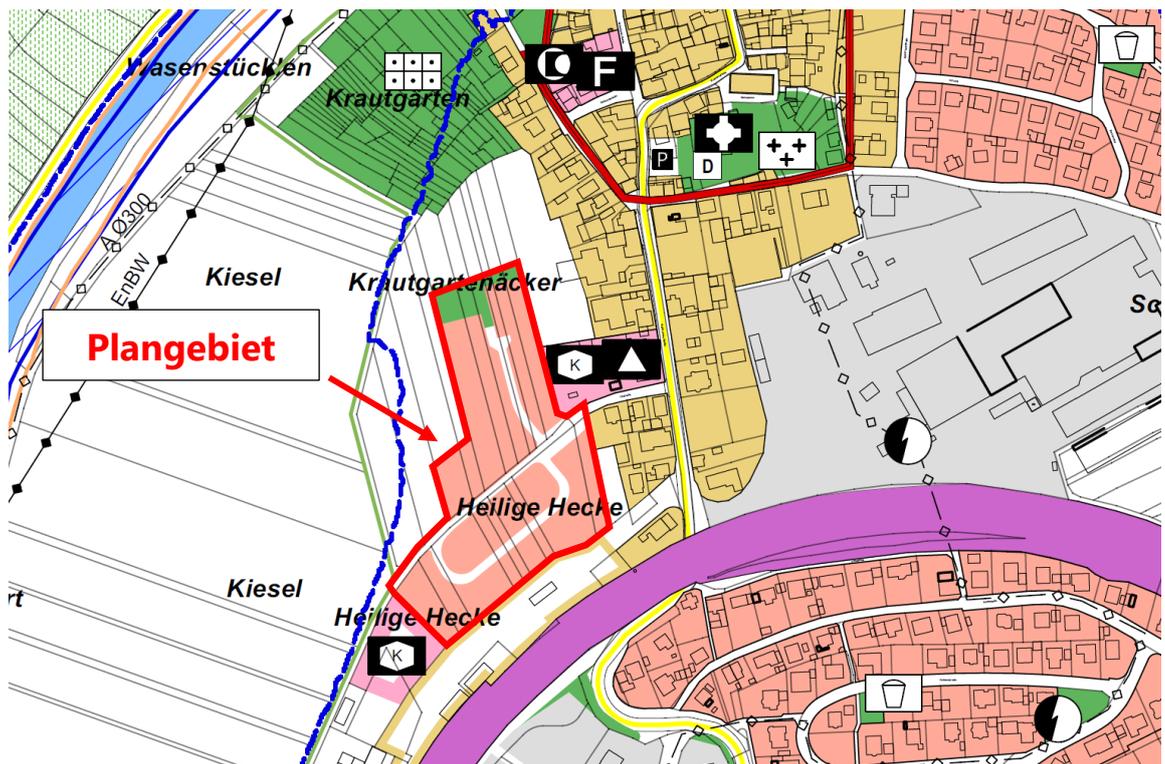


Abb. 4 Darstellung der geplanten Änderung (nicht maßstäblich)

Vorhabensbeschreibung

Da die Nachfrage nach freien Wohnbauplätzen auch nach der Ausweisung des Baugebiets „Beim Ziegelhaus“ in der Kernstadt Neudena anhaltend hoch war und die Stadt weiterhin über keine weiteren kommunalen Wohnbaugrundstücke verfügte, bestand das Erfordernis ein weiteres Neubaugebiet auszuweisen. Die Anfragen nach Wohnbauplätzen überstiegen das zur Verfügung stehende Angebot um ein Vielfaches, was verdeutlicht, dass der Bedarf nach attraktivem Wohnraum innerhalb der gesamten Stadt Neudena ungebrochen ist. Dieser Bedarf bestand dabei insbesondere auch im Stadtteil Siglingen.

Aufgrund dessen wurde am westlichen Siedlungsrand Siglingens für den örtlichen Bedarf ein Wohnbaugebiet entwickelt. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgte am 19.11.2019.

Begründung

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neudena ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB wird der Flächennutzungsplan berichtigt und das Plangebiet zukünftig größtenteils als Wohnbaufläche sowie im Norden zu einem kleinen Teil als Grünfläche dargestellt.

8.3 Bebauungsplan „Lottermann II“ (Neudena), Berichtigung nach § 13a BauGB

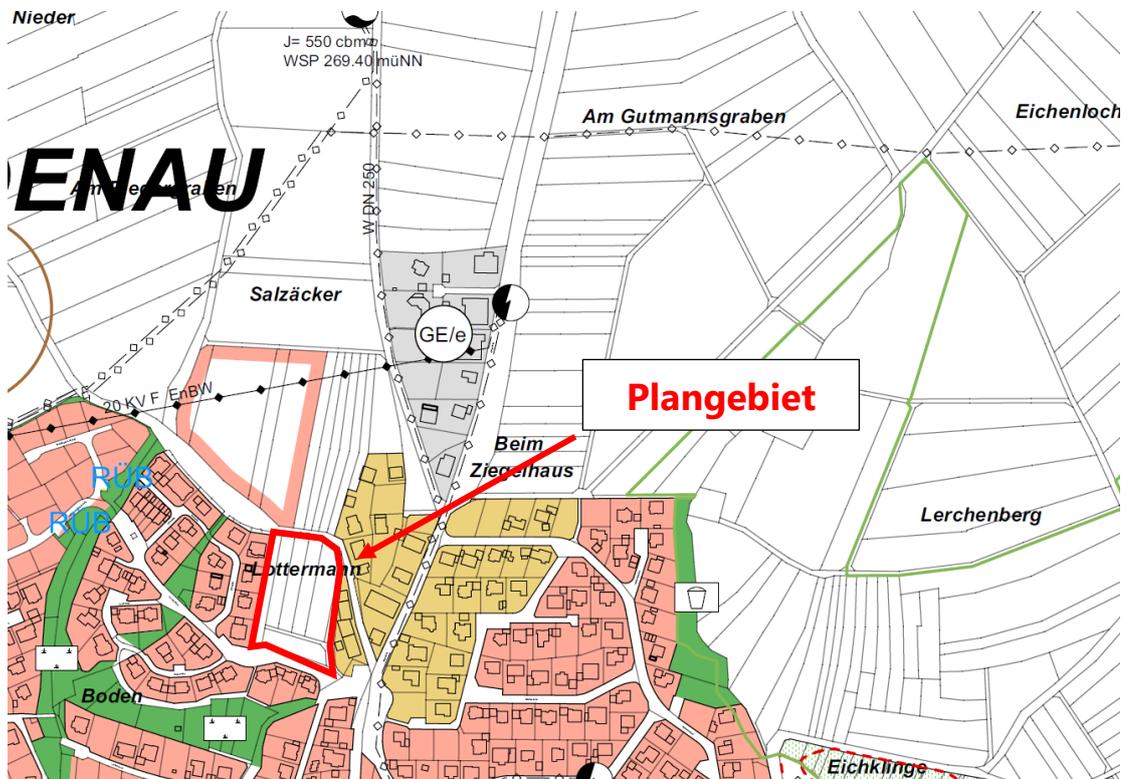


Abb. 5 Auszug aus der 4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Neudena (Quelle Stadt Neudena)

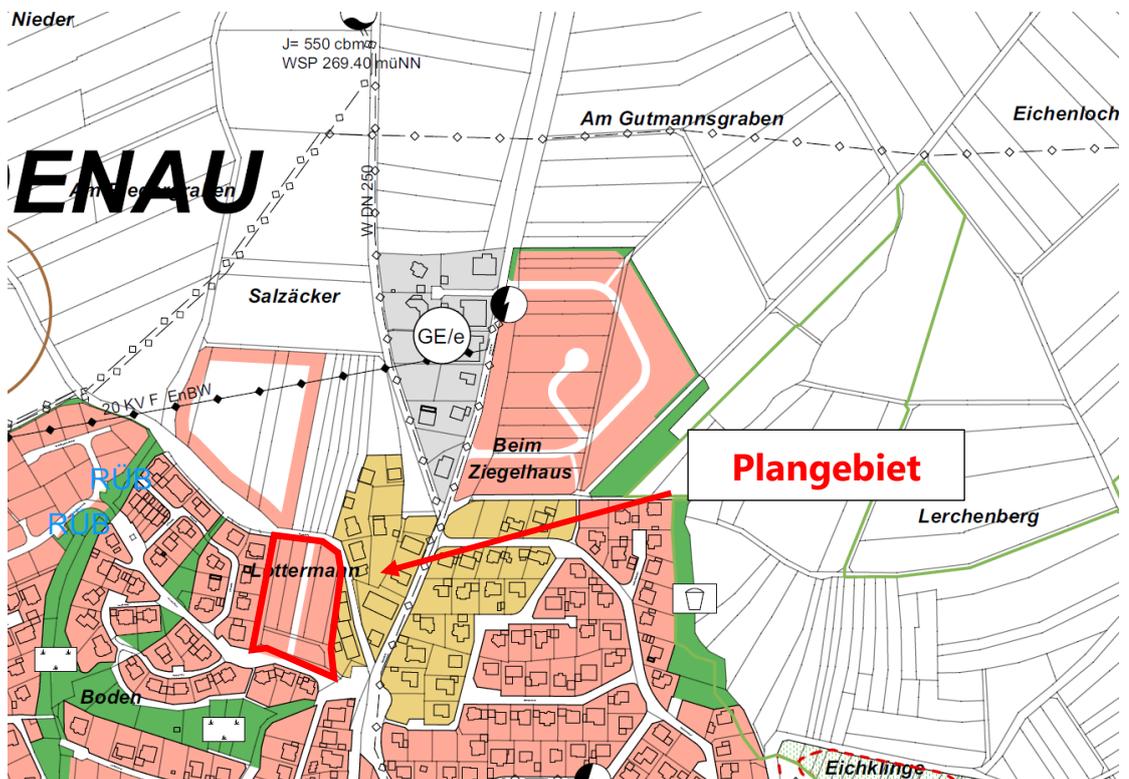


Abb. 6 Darstellung der geplanten Änderung (nicht maßstäblich)

Vorhabensbeschreibung

Ziel des Bebauungsplans war es, die planungsrechtliche Grundlage zur Schaffung von attraktivem Wohnraum innerhalb der Kernstadt Neudena herzustellen. Dabei soll der anhaltend hohe Bedarf nach Wohnraum innerhalb der Kernstadt gedeckt und der Wohnstandort Neudena weiter gestärkt werden.

Ein weiteres zentrales Planungsziel war die dortige Schließung des Siedlungskörpers, da die Fläche inzwischen einen Fremdkörper in der perspektivischen Siedlungsentwicklung darstellt. Infolge einer Wohnbauentwicklung kann das Siedlungsgefüge sinnvoll geschlossen werden. Die Planungsabsicht der Stadt war sowohl planerisch vertretbar als auch wohnungspolitisch sinnvoll, da neben einer allgemeinen Angebotssteigerung von Miet- und Eigentumswohnraum vor allem die Innenentwicklung gefördert und eine optimierte Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen ermöglicht werden konnte.

Aus diesem Grund wurde in der Kernstadt Neudena mit dem Baugebiet „Lottermann II“ ein weiteres Wohnbaugebiet entwickelt. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgte am 27.07.2021.

Begründung

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neudena ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan berichtigt und das Plangebiet zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Im Vorfeld zu dieser Flächennutzungsplanänderung wurden die Bebauungspläne „PV Hinter der Zehntscheuer“ im Stadtteil Herbolzheim sowie „Heilige Hecke I“ im Stadtteil Siglingen aufgestellt und inzwischen als Satzung beschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „PV Hinter der Zehntscheuer“ wurde vom Planungsbüro „Ökologie und Stadtentwicklung“ aus Darmstadt ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Zusätzlich wurde zur Bewertung einer potenziellen Blendwirkung der späteren PV-Anlage von der „ZEAG Energie AG“ aus Heilbronn ein Blendgutachten erstellt.

Die Ergebnisse der jeweiligen Gutachten wurden in den Unterlagen des Bebauungsplans berücksichtigt. Details können dem beigefügten Umweltbericht entnommen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Heilige Hecke I“ wurde vom Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner + Simon Ingenieure“ aus Mosbach ein Umweltbericht, ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine spezielle ar-

tenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Zusätzlich wurde zur Bewertung möglicher Immissionskonflikte durch Gewerbe- und Verkehrslärm mit der schutzwürdigen Nutzung innerhalb des Plangebiets vom Ingenieurbüro „rw-bauphysik“ aus Schwäbisch Hall eine Geräuschimmissionsprognose erstellt.

Die Ergebnisse der jeweiligen Gutachten wurden in den Unterlagen des Bebauungsplans berücksichtigt. Details können dem beigefügten Umweltbericht entnommen werden.

9.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurden im Rahmen der Bebauungsplanverfahren „PV Hinter der Zehntscheuer“ und „Heilige Hecke I“ jeweils 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.

Die Betroffenheit von geschützten Arten wurden im Rahmen der beiden Bebauungsplanverfahren geprüft. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind bei der Erstellung der jeweiligen Umweltberichte berücksichtigt worden.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der zu berichtigenden Verfahren gemäß § 13a und 13b BauGB (Beim Ziegelhaus, Talstraße und Lottermann II) jeweils artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden im Zuge der einzelnen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

9.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung werden im Zuge der Bebauungsplanverfahren „Hinter der Zehntscheuer“ und „Heilige Hecke I“ ca. 1,15 ha landwirtschaftliche Flächen beansprucht. Davon entfallen ca. 0,79 ha für die Sonderbaufläche zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie ca. 0,36 ha für die Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen zur Schaffung von Kindergartenplätzen. Aufgrund der geringen Flächengrößen sowie der zentralen städtischen Zielsetzung, sowohl Flächen für die Steigerung der erneuerbaren Energien als Erfordernis des Klimaschutzes als auch für die Verbesserung der sozialinfrastrukturellen Bedingungen bereitzustellen, kann dahingehend die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen begründet werden.

Zusätzlich werden die bereits abgeschlossenen Verfahren nach § 13a BauGB und § 13b BauGB berücksichtigt und im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung berichtigt. Die Wohnbauflächen „Beim Ziegelhaus“ (3,49 ha), „Talstraße“ (1,99 ha) und „Lottermann II“ (0,72 ha) weisen insgesamt einen Umfang von ca. 6,2 ha. Alle drei Verfahren hatten die planerische Zielsetzung, der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen und durch die zusätzliche Bereitstellung von Wohnbauland eine Verminderung des Siedlungsdrucks innerhalb des gesamten Stadtgebiets zu bewirken.

Im Zuge der Bedarfsberechnung zu den einzelnen Bebauungsplanverfahren, welche im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung nochmals aktualisiert wurde, sind die Faktoren Innenentwicklungspotenziale, konkrete Bedarfs- und Nachfragesituation, äußere

Einflussfaktoren sowie die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten ausreichend betrachtet worden. In einer Gesamtbetrachtung wurde den Belangen der Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum, Flächen zur Steigerung der erneuerbaren Energien sowie die Verbesserung der Sozialinfrastruktur ein höheres Gewicht beigemessen.

10. Angaben zur Planverwirklichung

10.1 Zeitplan

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans soll im dritten Quartal des Jahres 2022 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