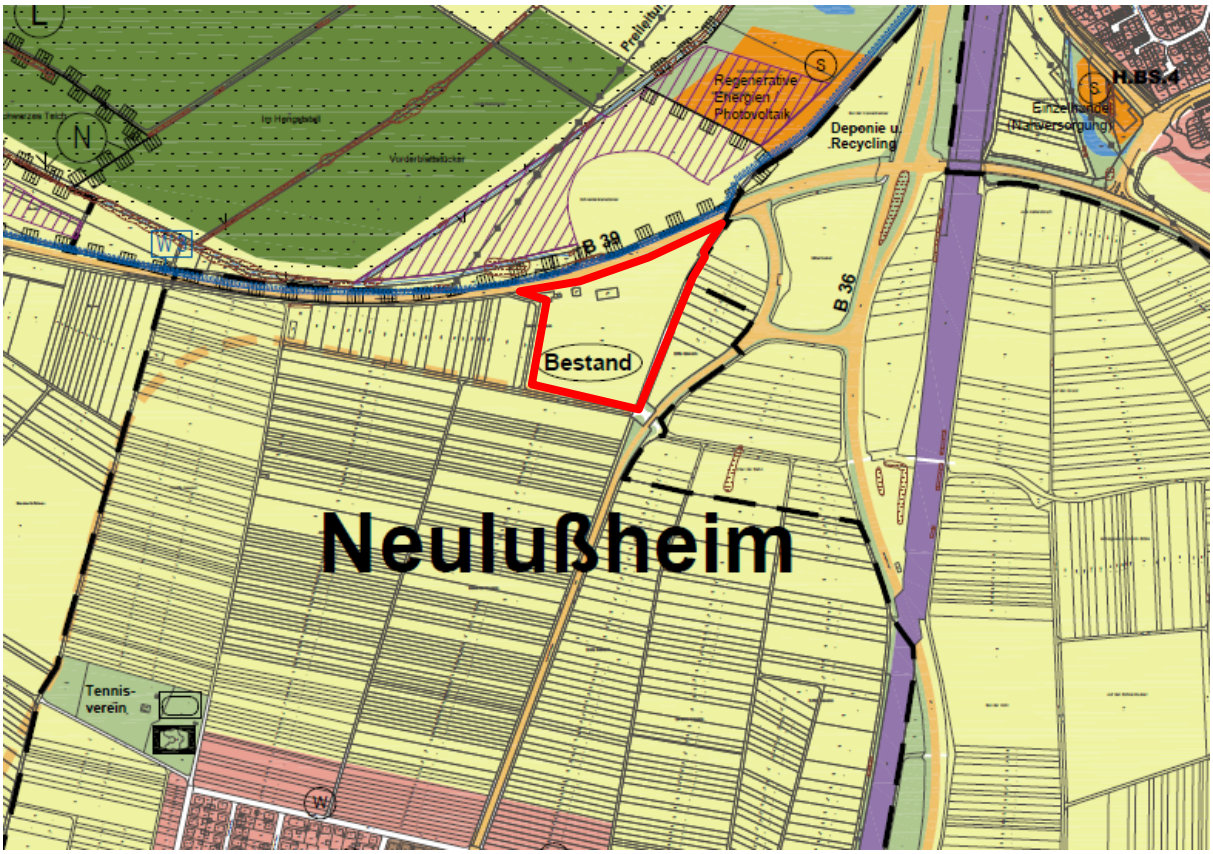
Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

Hockenheim - Reilingen - Altlußheim - Neulußheim



1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG

„Zehnte Gewann (NOBA)“, Neulußheim

- Entwurf -

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Christian Engel, Fachbereich Bauen und Wohnen

22.08.2024

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss
   gemäß § 2 (1) BauGB am 19.07.2023
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
   gemäß § 2 (1) BauGB am 18.01.2024
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
   gemäß § 3 (1) BauGB Planeinsichtnahme in der Zeit vom 29.01.2024 bis 29.02.2024
4. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
   gemäß § 4 (1) BauGB am 25.01.2024
   mit Frist bis zum 29.02.2024
5. Auslegungsbeschluss
   gemäß § 3 (2) BauGB am 14.03.2024
6. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
   gemäß § 3 (2) BauGB am __.__.2024
7. Öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes
   gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom __.__.2024 bis __.__.2024
8. Beteiligung der Behörden
   gemäß § 4 (2) BauGB am __.__.2024
   mit Frist bis zum __.__.2024
9. Feststellungsbeschluss am __.__.2024
10. Ausfertigung:

    _____ Hockenheim, den __.__.2024
    - Marcus Zeitler -
    Oberbürgermeister
    Vorsitzender des gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

11. Genehmigung
    gemäß § 6 (1) BauGB

12. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
    gemäß § 6 (5) BauGB am __.__.____

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

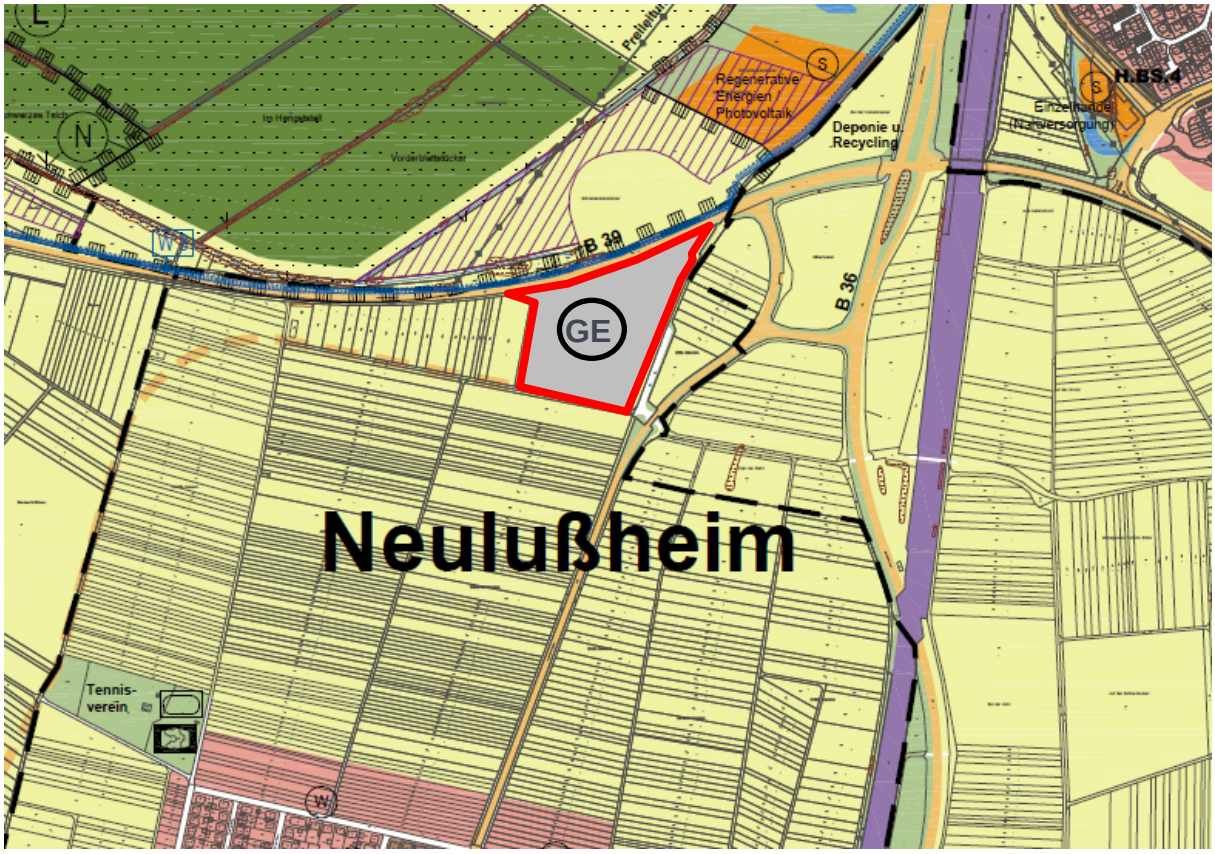
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698)
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

A

Zeichnerischer Teil



Bereich der 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP 2020) rot umrandet

Planzeichnung im M. 1:2.500 s. Anlage

B

Begründung

1. Planungsanlass

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flst.Nr. 4026 (das sogenannte NOBA-Gelände mit einer Fläche von rund 4,05 ha) beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung des bisher schon gewerblich genutzten Areals.

Die derzeitige Nutzung umfasst einen Baustoff- und Gerätehandel. Zum Betrieb gehört der Verkauf, die Ausstellung, der Umschlag und die Lagerung von Baustoffen/Natursteinen/Holz und Geräten auf dem Gelände. Die vorhandenen Gebäude befinden sich nicht mehr in zeitgemäßem Zustand und sollen daher zurückgebaut werden. Die bisherige Nutzung soll aufgegeben werden und das Gelände mit einer geordneten Bebauung und geändertem Nutzungskonzept einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

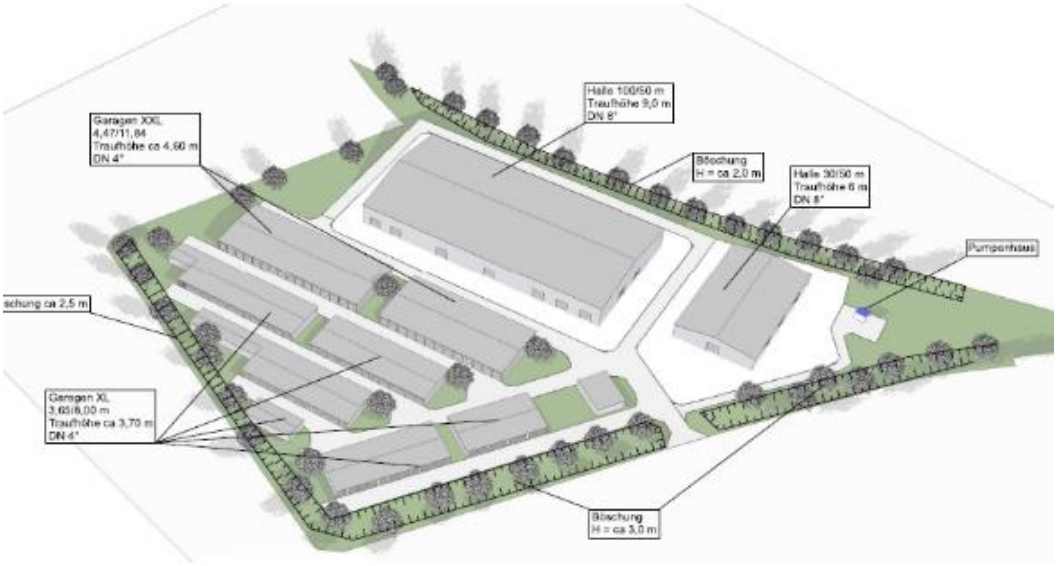


Abb.: Visualisierung städtebauliches Konzept, Quelle: Architekt Thomas Lieberich

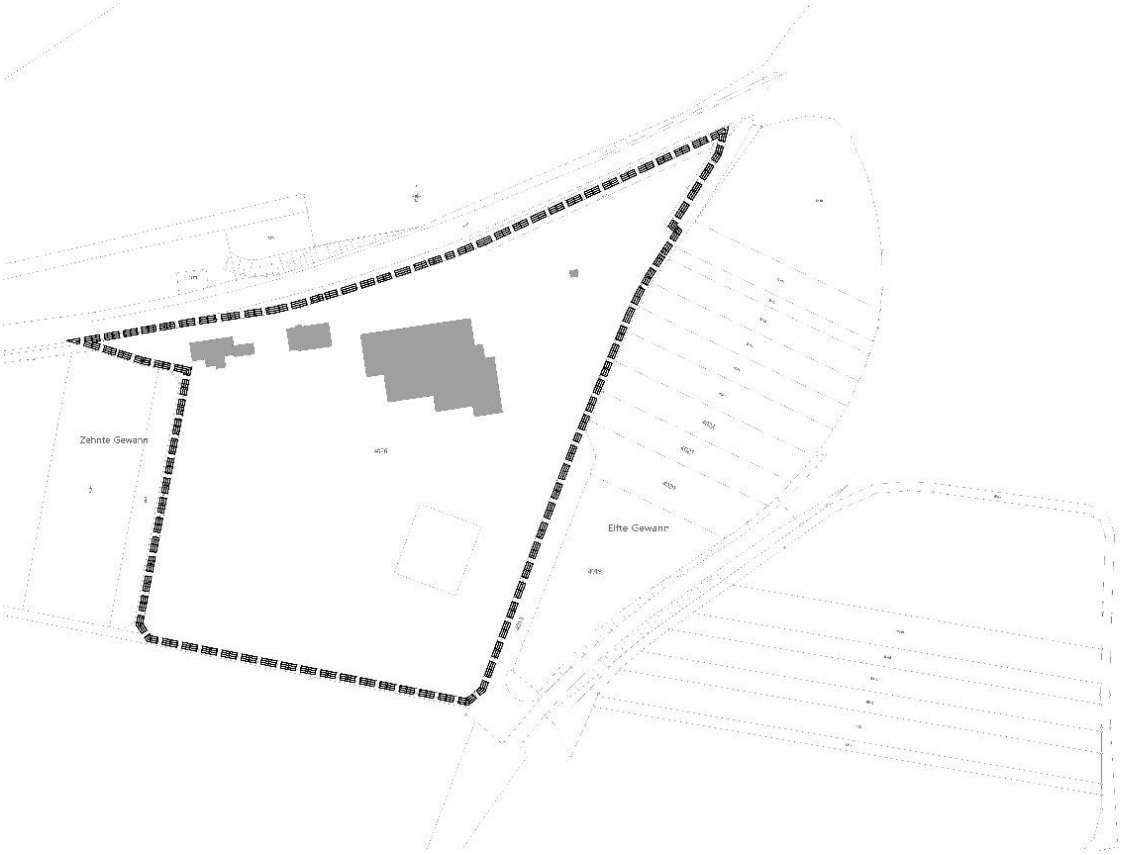
Der Gemeinderat Neulußheim hat in der Sitzung vom 02.02.2023 der Neuordnung des Areals zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, das für eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendige Verfahren zu beantragen und durchzuführen.

Der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, Reilingen, Altlußheim, Neulußheim (HoRAN) hat in der Folge in der Sitzung vom 19.07.2023 die Erste Änderung zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Ausweisung einer Gewerblichen Baufläche im Zehnten Gewann auf Neulußheimer Gemarkung und die Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte in der Sitzung vom 24.03.2024 der Beschluss zur Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden von Neulußheim, südlich der B39 und westlich der L560 / Hockenheimer Straße.

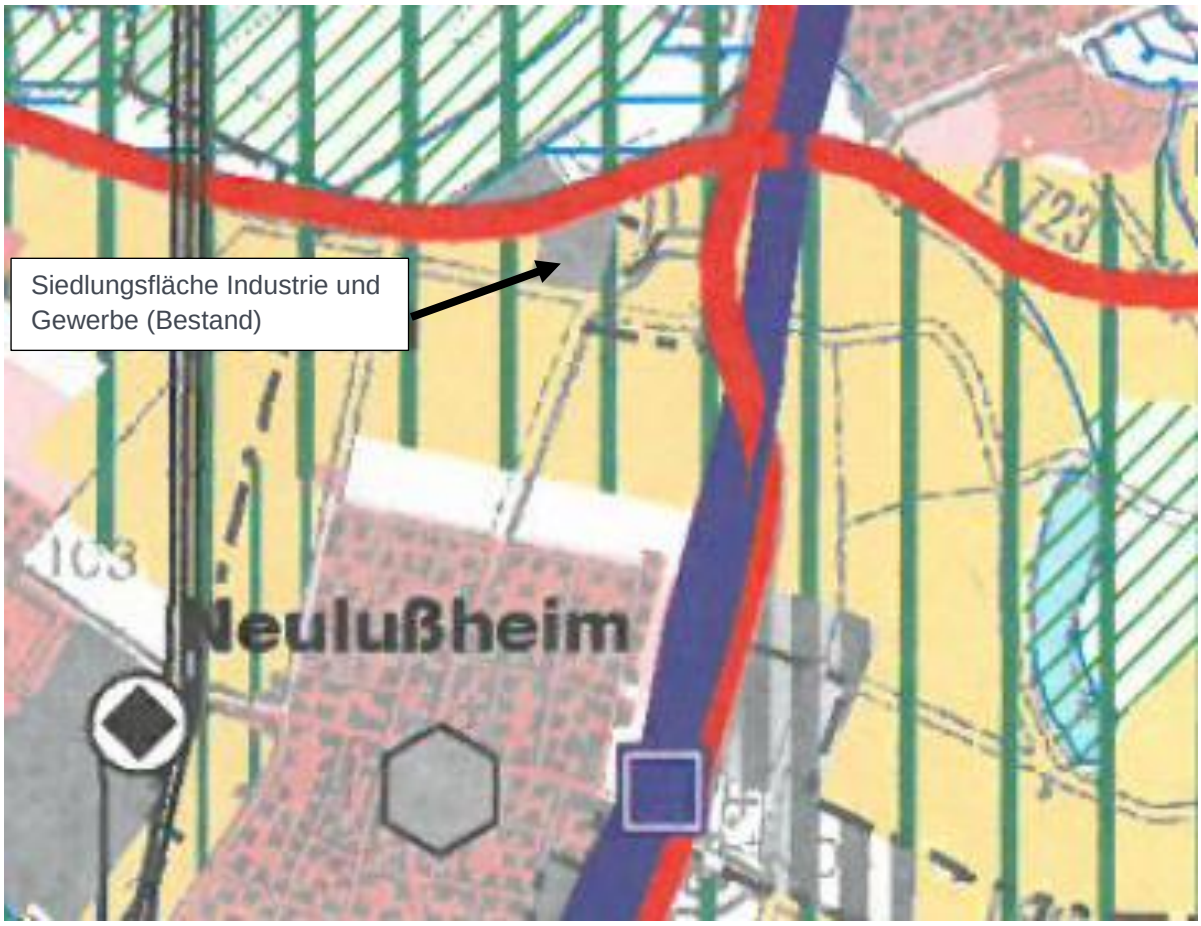
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft HoRAN umfasst das Grundstück mit der Flst.Nr. 4026 mit einer Fläche von zusammen rund 4,05 ha.



3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung

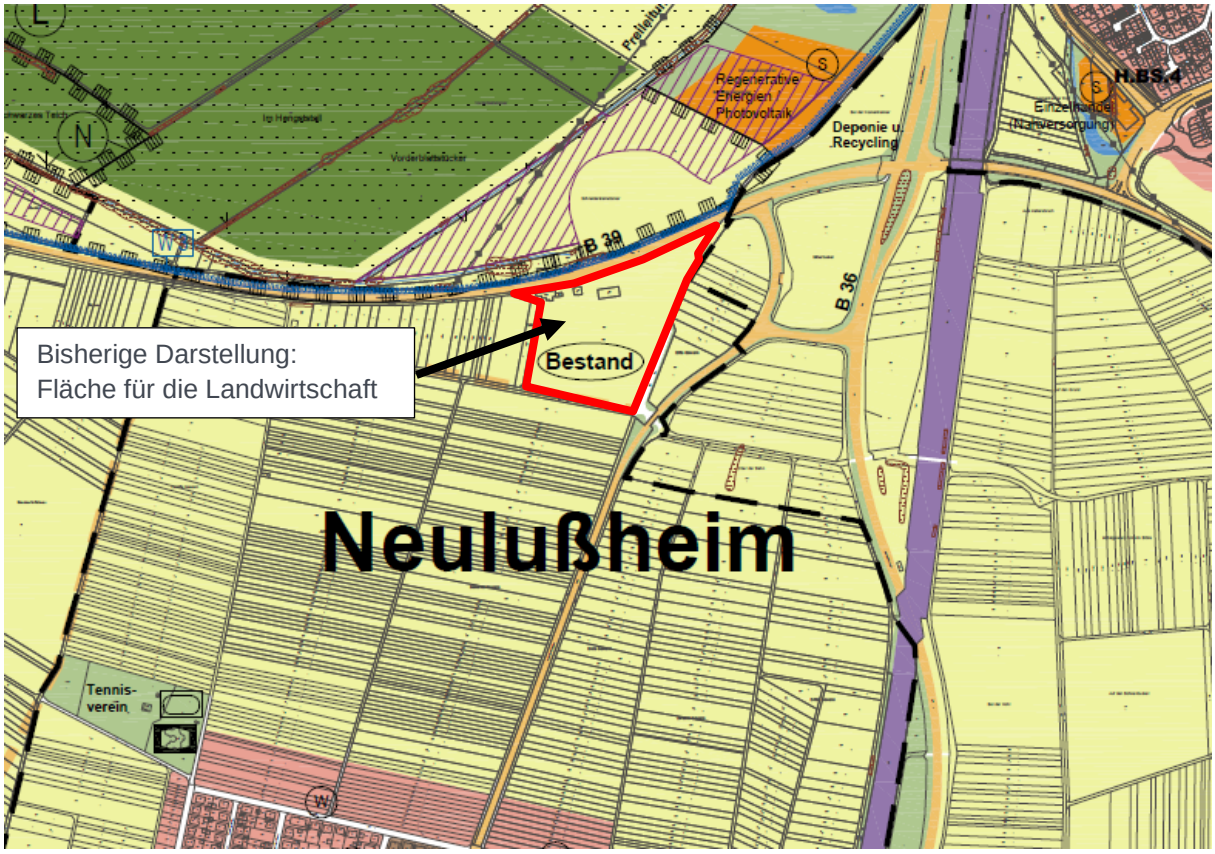
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar vom 15.12.2014 ist das NOBA-Areal als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand) nachrichtlich übernommen worden, so dass die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist.



Auszug aus der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar vom 15.12.2014

3.2 Flächennutzungsplanung

In der Fassung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft HoRAN, der am 17.12.2015 bekanntgemacht wurde und seitdem rechtswirksam ist, ist das Areal als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und die bestehende gewerbliche Nutzung ist als Bestand (im Außenbereich) gekennzeichnet.



Bestand Flächennutzungsplan: Planausschnitt Änderungsbereich "Zehntes Gewann (NOBA)"

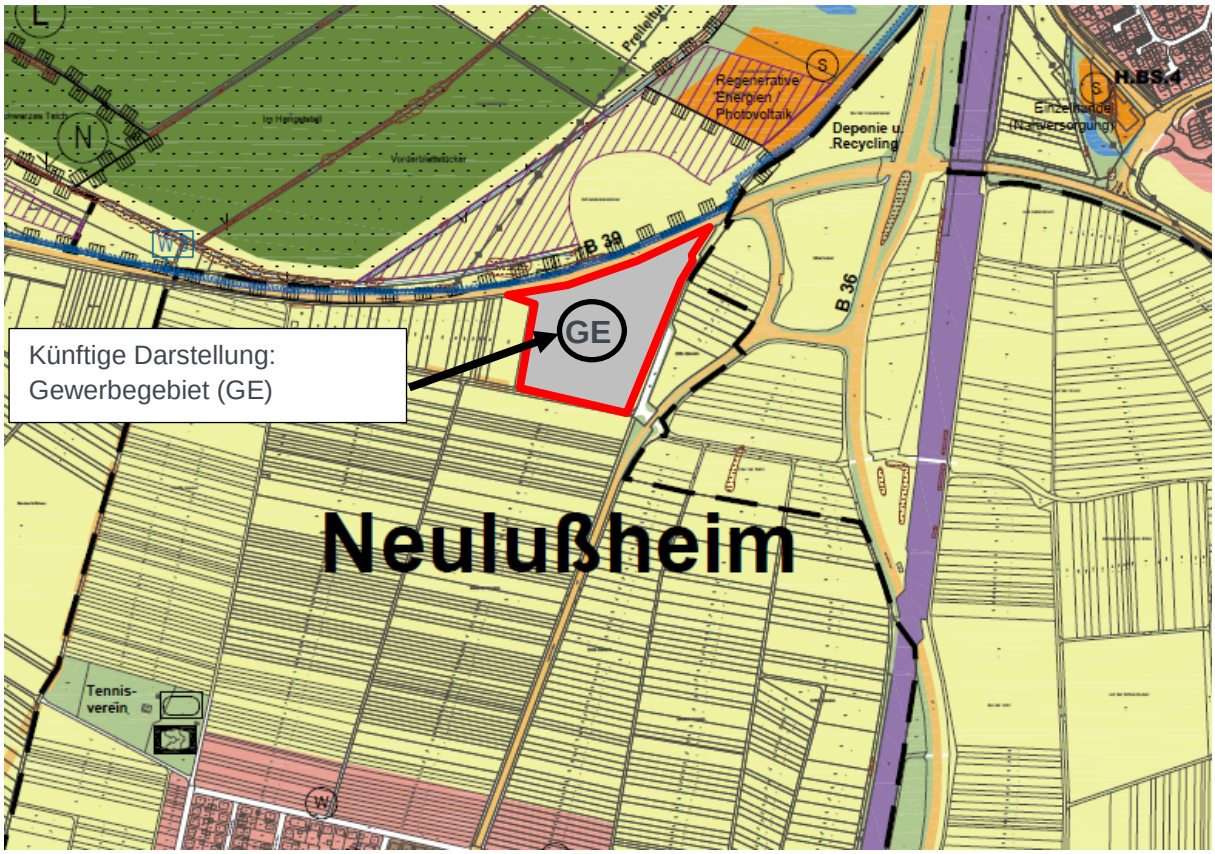
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) für den parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Realisierung des Vorhabens im bisherigen Außenbereich zu schaffen, ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Rahmen einer Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich.

4. Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung beschränkt sich auf das sogenannte „NOBA-Areal“.

Die Flächennutzungsplanänderung hat die Darstellung einer gewerblichen Baufläche zum Gegenstand, wobei aufgrund der Nähe zu den Ortsrändern von Neulußheim und Hockenheim bereits im Flächennutzungsplan die Konkretisierung der Gebietsart „GE“ als Gewerbegebiet erfolgen soll, um auch künftig die Ansiedlung von emissionsträchtigen Betrieben und damit eine Beeinträchtigung der nächstgelegenen Wohngebiete auszuschließen.



Änderung Flächennutzungsplan: künftige Darstellungen im Änderungsbereich "Zehntes Gewann (NOBA)"

Der im Aufstellungsverfahren befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zehnte Gewann (NOBA)“ der Gemeinde Neulußheim sieht analog ebenfalls die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO vor.

Das Plangebiet ist mit seiner Zufahrt über die Hockenheimer Straße an die übergeordneten Straßen B 39 und L 560 in alle Richtungen angebunden. Die bestehende Zufahrt von der Hockenheimer Straße soll weiterhin genutzt werden.

5. Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung

Grundsätzlich ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan = vorbereitender Bauleitplan, Bebauungsplan = verbindlicher Bauleitplan) zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Nach § 2 a BauGB sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zehnte Gewann (NOBA)“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt wird, soll im weiteren Verfahren der Flächennutzungsplan-Änderung zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen in Anlehnung an die Regelung des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf eine eigene Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan verzichtet werden. Stattdessen wird auf den entsprechenden Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht zum Bebauungsplan geht in seinem Detaillierungsgrad weit über die Flächennutzungsplanebene hinaus. Daher erscheint es sowohl aus fachlichen als auch aus verfahrensökonomischen Gründen angemessen, auf die Erstellung eines weiteren Umweltberichts mit vergleichbarem Inhalt zu verzichten und stattdessen die Ergebnisse des Umweltberichts zum Bebauungsplan bei der Abwägung im Rahmen der 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Die Flächennutzungsplanänderung macht sich in diesem Sinne die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zehnte Gewann“ zu eigen.

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zehnte Gewann (NOBA)“ der Gemeinde Neulußheim sowie der entsprechende Fachbeitrag Artenschutz sind daher der 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans beigefügt (Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zehnte Gewann (NOBA)“ vom 31. Mai 2024).

Die naturschutzfachliche Bedeutung des Plangebiets ist aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung und des stark vorbelasteten Standorts nur gering. Im Umweltbericht wird zusammenfassend festgestellt, dass im Vergleich zum Ist-Zustand eine Verbesserung erreicht werden kann, weil sich der Grünflächenanteil erhöht, Bäume gepflanzt und Flächen entsiegelt werden. Auswirkungen auf geschützte Biotope oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht gegeben.

Für die planungsrelevanten Artengruppen wurden eine Erfassung und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei der Mauereidechse, dem Haussperling und dem Hausrotschwanz zu erwarten sind. Die artenschutzrechtlichen Konflikte werden im Rahmen der Bebauungsplanung durch entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gelöst.